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

Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Colonia Bosque de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES, POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL*: 698,236,436*

TÍTULOS EN CIRCULACIÓN: *684,252,628*

Nota: se toman los títulos en circulación correspondientes a la fecha del cierre del año del 31 de diciembre 2021. El capital social suscrito y pagado de Vesta en circulación se encontraba representado por 684,252,628 acciones serie única, nominativas, y sin expresión de valor nominal, de las cuales 684,247,628 corresponden a la parte variable del capital social, 5,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social de la Sociedad y 8,331,369 corresponden a las acciones en el fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo.

CARACTERÍSTICAS*: Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Emisora****.***

CLAVE DE PIZARRA: *VESTA*

La totalidad de los valores se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con número 3393-1.00-2012-001 según el mismo ha sido actualizado con los números 3393-1.00-2013-002, 3393-1.00-2015-003, 3393-1.00-2015-004, 3393-1.00-2016-005, 3393-1.00-2019-006 y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de Vesta o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente reporte, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este informe también se encuentra disponible en internet en la dirección: www.vesta.com.mx <Relación con Inversionistas>

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL 3
a) Glosario de Términos y Definiciones 3
b) Resumen Ejecutivo 7
c) Factores de Riesgo 13
d) Otros valores 31
e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro 31
f) Destino de los fondos 31
g) Documentos de carácter público 32
2. LA EMISORA 36
a) Historia y desarrollo de Vesta 36
b) Descripción del negocio 40
i) Actividad principal 40
ii) Canales de Distribución 63
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 64
iv) Principales clientes 68
v) Legislación aplicable y situación tributaria 69
vi) Recursos humanos 79
vii) Desempeño ambiental 79
viii) Información del mercado 82
ix) Estructura corporativa 88
x) Descripción de los principales activos 88
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 89
xii) Acciones representativas del capital 90
xiii) Dividendos 90
3. INFORMACIÓN FINANCIERA 92
a) Información financiera seleccionada 92
b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica 94
c) Informe de Créditos Relevantes 95
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de Vesta 98
i) Resultados de la Operación 103
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 112
iii) Control Interno 118
e) Estimaciones Contables Críticas 118
4. ADMINISTRACIÓN 125
a) Auditores Externos 125
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses 125
c) Administración y accionistas. 126
d) Estatutos sociales y otros convenios 140
e) Otras prácticas de gobierno corporativo 148
5. MERCADO DE CAPITALES 150
a) Estructura Accionaria 150
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores 150
c) Formador de Mercado 152
6. PERSONAS RESPONSABLES 154
7. ANEXOS 155

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

"Acción" o "Acciones"	Las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vesta.
"AIQ"	Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V.
"ASG"	Ambiental Social y de Gobierno Corporativo
"Blackstone"	BRE Debt México II, S. A. de C. V., SOFOM, E.N.R., cesionario de General Electric
"Bombardier"	Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V.
"BMV"	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"BRP"	Bombardier Recreational Products, Inc, una sociedad constituida conforme a las leyes de Canadá
"CalPERS"	California Public Employee's Retirement System
"CETES"	Certificados de la Tesorería de la Federación.
"CNBV"	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Circular de Auditores"	Las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos
"COMPAS"	Cooperation Manufacturing Plant Aguascalientes, S.A.P.I. de C.V., una sociedad constituida por Nissan y Daimler
"Consejo de Administración"	El Consejo de Administración de la Emisora.
"Contrato de Fideicomiso"	El contrato de fideicomiso de fecha 12 de julio de 2007, celebrado por el estado de Querétaro, como fideicomitente "A", AIQ, como participante para efectos de otorgar su consentimiento, Bombardier, como fideicomisario "A", y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como fiduciario, para la creación del PAQ, según el mismo haya sido modificado o se modifique de tiempo en tiempo.
"CPA"	Corporate Properties of the Americas.
"CPW"	CPW México, S. de R.L. de C.V., una asociación entre General Mills y Nestlé
"DEG"	DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

"DEKA"	Conjuntamente, InterAssets e International Assets, subsidiarias de fondos de inversión inmobiliarios manejados por DEKA Inmobilien Investment GmbH.
"Disposiciones de Carácter General"	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas periódicamente por la CNBV.
"DSP"	El parque industrial denominado "Douki Seisan Park", desarrollado por Vesta en la ciudad de Aguascalientes y que alberga a los proveedores de NISSAN.
"Edificios a la Medida"	Edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.
"Edificios Clase A"	Edificios de soporte (*tilt-up*) con muros de concreto y una altura de aproximadamente 8.3 metros, altas puertas de entrada para facilitar la descarga de productos y grandes patios de maniobra.
"Edificios Inventario"	Edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria, con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un Edificio a la Medida.
"Edificios Multi-inquilinos"	Edificios diseñados y construidos con especificaciones generales, que pueden ser adaptados a dos o más inquilinos, cada uno con espacios segregados y con instalaciones específicas.
"EMISNET"	Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
"Compañía" "Emisora", "Sociedad" o "Vesta"	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
"Estados Unidos" o "E.U.A."	Estados Unidos de América.
"E.U.$" o "dólares"	Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Fideicomiso Nissan"	El contrato de fideicomiso de fecha 5 de julio de 2013, celebrado entre Nissan, como fideicomitente y fideicomisario, Vesta DSP, como fideicomitente y fideicomisario y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, conforme al cual se establecieron los términos y condiciones para el desarrollo del DSP.
"FFO"	El Flujo de Operación se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (pérdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.
"*General Electric*"	G.E. Real Estate de México, S. de R.L. de C.V.

"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"INPC"	Índice Nacional de Precios al Consumidor
"ISR"	Impuesto sobre la renta.
"InterAssets"	InterAssets Belgium BVBA.
"International Asset"	International Asset Management Belgium BVBA.
"LEED"	Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (*Leadership in Energy and Environmental Design*).
"Leyes Ambientales"	Conjuntamente la LGEEPA y su Reglamento, la Ley de Residuos y su Reglamento, la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido y numerosas NOMs, la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales en materia ambiental de los estados y municipios en que se ubican los proyectos.
"Ley de Residuos"	Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos
"LMV"	Ley del Mercado de Valores.
"LGEEPA"	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
"m^2"	Metros cuadrados
"MetLife"	Metropolitan Life Insurance Company
"México"	Estados Unidos Mexicanos.
"NIIF"	Normas internacionales de información financiera (*International Financial Reporting Standards* o "*IFRS*").
"NISSAN"	Nissan Mexicana, S.A. de C.V.
"NOI"	Ingreso operativo neto (*net operating income)*, que consiste en el ingreso por arrendamientos menos los costos de operación directos atribuibles a las propiedades rentadas y que generaron ingresos durante el año de que se trate. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad del año o la utilidad integral del año o como una medida del desempeño operativo.
"NOMs"	Normas oficiales mexicanas.

"Parques a la Medida"	Son parques industriales diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.
"PAQ"	El Parque Aeroespacial de Querétaro, creado conforme al Contrato de Fideicomiso.
"PIQ"	El Parque Industrial Querétaro.
"pesos" o "Ps." o "$"	Moneda de curso legal de México.
"PIB"	Producto Interno Bruto.
"Proyectos Aeroespaciales"	Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de. C.V.
"RNV"	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"RSC"	Responsabilidad Social Corporativa.
"SBA"	Superficie bruta arrendable.
"STIV"	Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información
"SIBRA"	Sociedad Inmobiliaria de Bienes Raíces.
"*SIC*"	Sistema Internacional de Cotizaciones
"TPI"	TPI Composites, S. de R.L. de C.V.
"TMEC"	Tratado entre los Estados Unidos de América, los Estados Unidos Mexicanos y Canadá.
"UAFIDA"	Significa los ingresos por arrendamiento, menos el costo de operación de las propiedades, menos los gastos administrativos, excepto el gasto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación o amortización.
"Vesta DSP"	Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.

Presentación de la información financiera y económica

En este Reporte Anual, las referencias hechas a "Ps." o "$" se refieren a Pesos moneda de curso legal en México y las referencias hechas a "E.U.$" o "US" se refieren a Dólares de los Estados Unidos de América. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este Reporte Anual se han redondeado o truncado a para facilitar su presentación. Las mencionadas cifras, se encuentran expresadas en millones, salvo que se indique lo contrario.

Algunas de las cifras incluidas en este reporte anual han sido objeto de ajustes de redondeo. Por lo tanto, las cifras que aparecen como totales en algunos cuadros pueden no ser una suma aritmética de las cifras que los preceden.

La información financiera de Vesta es por los años terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

b) Resumen Ejecutivo

La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada que se refleja en el presente Reporte Anual y en los estados financieros que se acompañan al mismo. Las cifras se expresan en dólares.

Introducción

Somos una empresa totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México, con presencia en varios mercados que estimamos estratégicos, incluyendo los principales corredores logísticos y de comercio del país. Al 31 de diciembre de 2021, nuestra cartera estaba compuesta por 189 propiedades con una superficie bruta arrendable o "SBA" total de 2,887,589 metros cuadrados, que ha crecido a una tasa compuesta promedio anual del 19.1% desde 1998 y de 6.6% en los últimos cinco años. Consideramos que nuestros edificios están situados en entidades federativas que se consideran estratégicas para la manufactura ligera y la logística, incluyendo Querétaro, Estado de México, Baja California, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato, Chihuahua, San Luis Potosí, Valle de Mexico, Tlaxcala, Puebla, Sinaloa, Quintana Roo, Tamaulipas, Guadalajara, Nuevo León y Veracruz; y que el diseño, la calidad y ubicación geográfica de nuestras propiedades son clave para la optimización de las operaciones de nuestros clientes que constituyen un eslabón importante en la cadena de suministro en estas regiones. Nuestra base de arrendatarios es amplia y diversificada, y está compuesta en su mayor parte por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias.

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, destacando los mercados clave y el porcentaje de SBA total en metros cuadrados que cada mercado representa al 31 de diciembre de 2021.

ESTADO	GLA	%
• 1 Querétaro, QTO	518,847	17.97%
• 2 Toluca , Edomex	425,335	14.73%
• 3 Tijuana, BC	528,245	18.29%
• 4 Aguascalientes, Ags.	227,082	7.86%
• 5 Lagos de Moreno, Jal	96,106	3.33%
• 6 Silao, Gto	303,401	10.51%
• 7 Cd. Juarez, Chih	248,689	8.61%
• 8 San Luis Potosí, SLP	145,347	5.03%
• 9 Valle de Mexico	26,354	0.91%
• 10 Tlaxcala, Tlax.	75,614	2.62%
• 11 Puebla, Puebla.	109,581	3.79%
• 12 Los Mochis, Sinaloa	11,311	0.39%
• 13 Veracruz, Ver.	11,173	0.39%
• 14 Cancún, Quintana Roo.	2,942	0.10%
• 15 Matamoros, Tamaulipas.	49,001	1.70%
• 16 Guadajalara, Jal	81,516	2.82%
• 17 Monterrey, Nuevo Leon.	27,044	0.94%
TOTAL	2,887,589	100.00%

Fuente: Vesta

A través de nuestras naves industriales y centros de distribución ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a otras tendencias de la

industria que son identificadas por nosotros o generadas por nuestros clientes. Vesta se distingue por desarrollar naves industriales y centros de distribución a través de "Edificios a la Medida" ("*Built to Suit*") y "Parques a la Medida" ("*Park to Suit*"), que son inmuebles, construidos para responder a las necesidades específicas de clientes o para una industria determinada. Dentro de los Parques a la Medida que hemos desarrollado se encuentran el Parque Aeroespacial Querétaro ("PAQ"), el Parque de Proveedores de Nissan ("Vesta Douki Seisan") en Aguascalientes, así como el Parque de Proveedores de BRP en Querétaro, diseñados para satisfacer las especificaciones de ingeniería, infraestructura e instalaciones requeridas por la industria aeroespacial, automotriz y de vehículos recreativos, respectivamente. Además de las soluciones a la medida descritas anteriormente, también desarrollamos "Edificios Inventario", que son edificios construidos, sin tener un contrato de arrendamiento firmado con un cliente específico, y diseñados conforme a especificaciones estándar de la industria, con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un Edificio a la Medida, con el fin de atender la demanda por ocupación inmediata de nuestros clientes actuales y futuros.

De la misma forma nos hemos enfocado en construir Vesta Parks. Un Vesta Park es un parque industrial sustentable con Edificios de Clase A diseñados para manufactura ligera y logística para operaciones de compañías de primera clase mutinacionales. Los Vesta Parks se encuentran localizados en los *hubs* industriales más relevantes de México. La configuración de los Vesta Parks permite la construcción de Edificios Inventario y Edificios a la Medida con estándares de última generación respondiendo a las necesidades específicas de los inquilinos.

Tenemos una base de arrendatarios amplia, diversificada y creciente, que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas del país. Nuestros clientes incluyen, entre otros, a Nestlé, TPI, Grupo Safran, Nissan, Mercado Libre, Bombardier, Coppel, ZF, Lear y Stellantis, entre otros. Al 31 de diciembre de 2021, teníamos 175 arrendatarios, y ninguno de ellos representaba más de 5% de nuestra SBA ocupada, salvo Nestlé que a esa fecha representaba el 5.8%. Consideramos que derivado de la calidad y ubicación de nuestras propiedades, así como de nuestro enfoque de servicio al cliente, hemos construido relaciones fuertes y duraderas con muchos de ellos, lo que se ha traducido en una alta tasa de retención de arrendatarios, ya que solamente el 22.0% del total de contratos que vencían en el año no fueron renovados. La renta en la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestros clientes está denominada en dólares y son de plazos forzosos. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en Estados Unidos con referencia al "*Consumer Price Index"* (CPI), si están denominados en dólares, o en México con referencia al "Índice Nacional de Precios al Consumidor" (INPC), si están denominados en pesos, o con base en una tasa de incremento fijo anual acordada en el contrato. Al 31 de diciembre de 2021 91.1% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 83.8% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2021, y 79.0% de nuestros contratos estaban garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o instrumentos similares.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocada al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Nuestro enfoque de desarrollo de activos de alta especificación, incorpora estándares de calidad mundial. Contamos también con procesos internos que nos permiten minimizar tiempos de entrega y costos. Esta estrategia ayuda a concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivados de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Los procesos de licitación se llevan a cabo con procedimientos definidos bajo la Norma Internacional ISO 9001-2015 cuya certificación fue obtenida por Vesta en 2011, siendo recertificados en el año 2020 con duración hasta 2023.

Nuestra estrategia

El principal objetivo de nuestro negocio es continuar siendo uno de los principales proveedores de soluciones en materia de propiedades industriales para las corporaciones multinacionales que operan en México y empresas nacionales, con fuertes calificaciones crediticias y un historial de éxito probado. Nuestro Plan Estratégico Nivel 3, que establece nuestra estrategia de expansión y crecimiento para el periodo 2019-2024, se basa en seis pilares estratégicos:

- Administrar, mantener y mejorar la calidad de nuestra cartera actual en términos de antigüedad, inquilinos, sostenibilidad y diversificación de la industria a través de renovaciones y nuevos desarrollos, adquisiciones y disposiciones seleccionadas. Planeamos enfocarnos en nuestros esfuerzos comerciales y de arrendamiento para mantener términos de perfil de contrato saludables, mientras aumentamos las rentas netas efectivas y mantenemos una base de inquilinos con alta solvencia crediticia.

- Buscamos invertir y/o desinvertir para la creación continua de valor, incorporando pautas de inversión prudentes en nuestras decisiones de inversión y venta de activos.

- Planeamos (i) hacer crecer nuestra presencia en empresas dedicadas o que participan en e-commerce y en las principales áreas metropolitanas, (ii) continuar invirtiendo a un ritmo adecuado en nuestros mercados principales en los que creemos que tenemos posiciones sólidas, con un énfasis en el norte de México; y (iii) monitorear continuamente las condiciones del mercado y los fundamentos comerciales para optimizar las inversiones y las ventas de activos.

- Continuar fortaleciendo nuestro balance y expandiendo nuestras fuentes de financiamiento mediante el reciclaje de capital y la obtención de capital y deuda. Nuestro objetivo es extender nuestros vencimientos y aumentar nuestra capacidad de inversión para capitalizar oportunidades atractivas. El reciclaje de capital continuará a través de nuestras disposiciones selectivas de activos, empresas conjuntas y otras fuentes alternativas de financiamiento, si es necesario.

- Fortalecer nuestra organización para ejecutar con éxito nuestra estrategia comercial. Tenemos la intención de continuar reforzando nuestra gestión de activos y equipos y recursos comerciales, creando un equipo calificado para la sucesión de la alta y media dirección a lo largo del tiempo, implementando una nueva plataforma de TI para desarrollar aún más nuestras capacidades de innovación mejorando nuestra alineación de incentivos entre la dirección y las partes interesadas.

- Como parte de nuestro reconocimiento de la importancia de los estándares éticos y sostenibles, nos esforzamos en convertirnos en líderes en prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo ("ASG"), incorporando prácticas sostenibles y resilientes en nuestro modelo de negocio. Continuaremos trabajando para reducir significativamente nuestro impacto en el medio ambiente, aumentar la eficiencia de nuestros edificios y promover reducciones en la huella de carbono de nuestra base de inquilinos. También continuaremos fortaleciendo nuestro gobierno corporativo, incluidos nuestros comités ASG y grupos de trabajo, y ampliaremos nuestros programas sociales para mejorar la dimensión social de nuestra infraestructura, políticas de recursos humanos y otras relaciones con terceros.

Consideramos que, mediante la administración y mejora de nuestras prácticas corporativas y el impacto social y ambiental de nuestras operaciones diarias, seremos capaces de mejorar la calidad de nuestros servicios y aumentar la confianza y satisfacción de nuestros clientes. Hemos desarrollado un plan que refleja nuestros objetivos corporativos y las expectativas de nuestros clientes actuales, y que incorpora a las comunidades en y alrededor de las zonas geográficas donde operamos, a nuestros empleados y a nuestros accionistas. Dicho plan se complementa con las políticas y estrategias organizacionales existentes, como las relaciones de trabajo y ética, la conciencia ambiental y los servicios comunitarios, dentro un marco que nos permite desempeñarnos mejor y administrar y evaluar nuestro impacto corporativo, ambiental, social y económico.

Como parte de nuestro plan de ASG (“Ambiental Social y de Gobierno Corporativo”) (i) el Consejo de Administración aprobó nuestra política de inversión social el 19 de Marzo de 2013 en la cual invertimos E.U $0.01 centavo por pie cuadrado rentado a inversión social, (ii) a finales de 2013 el Consejo de Administración aprobó la creación del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, (iii) durante la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020 se aprobó modificar la política aprobada de modo que a partir del ejercicio 2020, sea el Consejo de Administración el órgano encargado de determinar el monto de inversión aplicable para las actividades de responsabilidad social y ambiental en cada ejercicio social, (iv) desde 2014 pertenecemos al Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores el cual se modificó en 2020 por el S&P/BMV Total ESG Index del cual somos parte desde entonces y a partir del 2019 somos parte del Dow Jones Sustainability Index MILA, y (v) el 100% de los edificios inventario fueron construidos bajo estándares “Eco-Efficient”, fruto del Manual de Construcción Sustentable.

Nuestra Estructura Corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Reporte Anual se presenta a continuación:

Fuente: Vesta

(1) CIV Infraestructura, S de R.L. de C.V. se fusionó con Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. con efectos a marzo del 2018. Proyectos Aeroespaciales tuvo el carácter de sociedad fusionante que sobrevivió a la fusión.

Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Col. Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, México. Nuestro número telefónico es +52 55-5950-0070. Nuestra página de internet es www.vesta.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

Resumen de la Información Financiera

El presente Reporte Anual incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, conjuntamente con las notas a los mismos. El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado para el estado de resultados fue el tipo de cambio promedio del año que para 2021 fue de $ 20.28, 2020 fue de $ 21.49 y $ 19.26 en 2019. El tipo de cambio utilizado para el balance general fue el tipo de cambio de cierre que para 2021 fue $ 20.58, 2020 fue de $ 19.95 y $18.85 en 2019.

La información financiera contenida en este Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Bases de Preparación de Información Financiera.”

Ingresos

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fueron de E.U.$ 160.79 millones, E.U.$ 149.86 millones y E.U.$ 144.4 millones respectivamente. Al cierre de 2021, los ingresos por arrendaminto incrementaron E.U.$ 10.93 millones o 7.3% respecto al 31 de diciembre de 2020. Al cierre de 2020, los ingresos por arrendamiento incrementaron E.U.$ 5.49 millones o 3.8% respecto al 31 de diciembre de 2019. Al cierre de 2019, los ingresos por arrendamiento incrementaron E.U.$ 11.7 millones, o 8.8% respeto al 31 de diciembre de 2018.

Costos de Operación de las Propiedades

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 10.73 millones comparado con E.U.$ 10.15 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020, el cual representó un incrmento de E.U.$ 0.6 millones, o 5.6%. Al 31 de diciembre de 2020 fue de E.U.$ 10.15 millones, comparado con E.U.$ 8.14 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019, el cual representó un incremento de E.U.$ 2.01 millones, o 24.7%.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fueron de E.U.$ 19.80 millones, E.U.$ 17.18 millones y E.U.$ 17.63 millones, respectivamente. Al cierre del 31 de diciembre de 2021, los gastos de administración representaron un incremento de E.U.$ 2.62 millones, o el 15.2% respecto al cierre de 2020. Al cierre del 31 de diciembre de 2020, los gastos de administración representaron un decremento de E.U.$ 0.45 millones, o el 2.5% respecto al cierre de 2019.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.$ 1.60 millones, comparado con E.U.$ 1.47 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020. Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.$ 1.49 millones.

Otros Ingresos y Gastos

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			*Cifras en pesos para fines informativos*		
	2021	**2020**	**2019**	**2021**	**2020**	**2019**
	(Cifras en Dólares)			**(Pesos)**		
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	76,871	311,959	70,394	1,559,082	6,705,899	1,355,922
Otros ingresos (gastos)	27,795	7,852	1,051,904	563,732	168,787	20,261,670
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos por intereses	(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)	(1,019,433,823)	(839,481,199)	(754,333,199)
Pérdida cambiaria	(1,109,567)	(171,566)	2,156,930	(22,504,010)	(3,687,998)	41,546,570
Ganancia por venta de propiedades	13,992,675	-	17,920,717	283,796,555	-	345,187,059
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	164,649,959	45,370,264	86,062,112	3,339,396,591	975,283,286	1,657,719,795
Total otros (gastos) ingresos	**127,374,240**	**6,465,770**	**68,100,126**	**2,583,378,128**	**138,988,775**	**1,311,737,817**

Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2021 generaron un ingreso de E.U.$ 127.37 millones comparado con un ingreso al cierre del 31 de diciembre de 2020 de E.U.$ 6.47 millones. Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2020 generaron un ingreso de E.U.$ 6.47 millones comparado con un ingreso de E.U.$ 68.10 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Los ingresos por interés disminuyeron en E.U.$ 0.24 millones por el año terminando el 31 de diciembre de 2021, pasando de E.U.$0.31 millones en 2020 a E.U.$ 0.07 millones en 2021. Los ingresos por interés al 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.$ 0.07 millones.

Otros ingresos aumentaron en E.U.$ 0.02 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021 comparados con un ingreso de E.U.$ 0.01 millones al 31 de diciembre de 2020. El aumento se atribuye al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía. Otros ingresos disminuyeron en E.U.$ 1.04 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020 comparados con E.U.$ 1.05 millones al 31 de diciembre de 2019. La disminución se atribuye al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

El gasto por interés aumentó en E.U.$ 11.2 millones, o 28.7%, al cierre del 31 de diciembre de 2021, comparado con el cierre del año 2020. Este incremento se explica por el pago deuda anticipada durante 2021, y la contratación de nueva deuda durante el año. Durante 2020 el gasto por interés disminuyó en E.U.$ 0.11, o 0.3%, al cierre del 31 de

diciembre de 2020, comparado con el cierre del año 2019. Esta disminución se explica por menores tasas de interés que afectaron de manera directa la posición no fija de la tasa de interés de la deuda.

La pérdida cambiaria en 2021 comparada con 2020 aumentó a E.U.$ 1.11 millones y la pérdida cambiaria en 2020 comparada con 2019 aumentó a E.U.$ 0.17 millones La perdida cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo en la deuda en dólares de WTN, una subsidiaria de la Emisora, cuya moneda funcional es el peso y el saldo de efectivo e inversiones en pesos que mantiene la Emisora.

La ganancia por venta de propiedades en 2021 fue de E.U.$ 13.99 millones y en 2019 fue de E.U.$ 17.92 millones. En 2021, fue la segunda vez que la Compañía realizó una venta de propiedades.

La ganancia derivada de la revaluación de las propiedades de inversión para el 31 de diciembre 2021 aumentó en E.U.$ 119.28 millones, comparado con 2020. El incremento se explica por menor vacancia en el portafolio, las tasas de descuento utilizadas en la valuación, el tipo de cambio, renovaciones de plazos en los contratos de arrendamiento, y el desarrollo de edificios industriales durante el año.La ganancia derivada de la revaluación de las propiedades de inversión para el 31 de diciembre 2020 disminuyó en E.U.$ 40.69 millones, comparado con 2019.

Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 256.03 millones; al 31 de diciembre de 2020 fue de E.U.$ 127.50 millones; y al 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.$ 185.20 millones.

Impuesto a la Utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 82.01 millones comparado con un gasto de E.U.$ 60.54 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020. Al cierre del 31 de diciembre de 2019, un gasto por impuesto de E.U.$ 50.59 millones.

Utilidad del Año

Por las razones descritas anteriormente, la utilidad al 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 173.94 millones, comparado con la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2020 de E.U.$ 66.95 millones. Al 31 de diciembre de 2019 la utilidad fue de E.U.$ 134.61 millones.

Utilidad Integral del Año

La utilidad integral incluye las diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras que refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN y Vesta Management, que son nuestras únicas subsidiarias que utilizan el peso como moneda funcional. Así como las ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados.

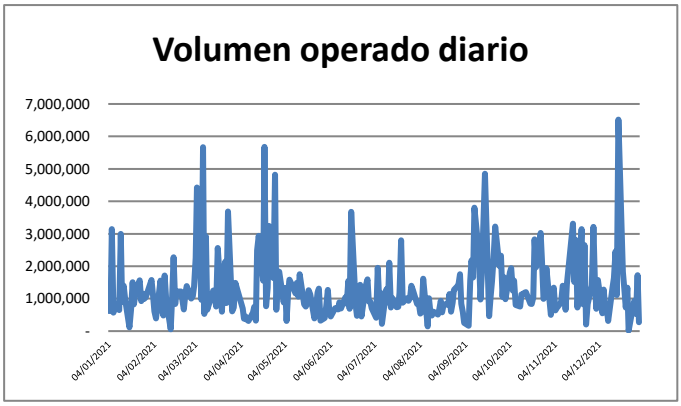
Al cierre del 31 de diciembre de 2021, registramos una ganancia en la valuación de instrumentos financieros derivados de E.U.$ 2.89 millones que se compara con una pérdida de E.U.$ 3.01 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, la pérdida por instrumentos derivados fue de E.U.$ 1.55 millones.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.$ 4.84 millones que se compara con una perdida de E.U.$ 1.89 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020 y con una ganancia de E.U.$ 0.85 millones al 31 de diciembre de 2019.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2021 fue de E.U.$ 171.99 millones comparada con una utilidad de E.U.$ 62.06 millones en el 2020. Al cierre del 31 de diciembre de 2019, registramos una utilidad integral de E.U.$ 133.91 millones.

Comportamiento de los títulos de Vesta en el mercado de valores (pesos por acción y volumen de acciones operadas respectivamente):

Precio de la accion en pesos mexicanos
Fuente: Bloomberg



Volumen en acciones
Fuente: Bloomberg

c) Factores de Riesgo

Invertir en nuestras Acciones implica riesgos. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, así como el resto de la información contenida en este Reporte Anual, antes de invertir en nuestras Acciones. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación puede afectar significativamente nuestras operaciones, proyecciones, situación financiera o resultados de operaciones. De actualizarse cualquiera de los riesgos siguientes, el precio o la liquidez de nuestras Acciones pudiera reducirse y los inversionistas podrían perder parte o la totalidad de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Pudieran existir riesgos adicionales a los que se analizan más adelante que actualmente desconocemos o que a esta fecha no consideramos relevantes o a los que actualmente no se les otorga un nivel de importancia tal que amerita su inclusión como factores de riesgo. Si alguno de los riesgos que se describe a continuación llegare a materializarse, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera o los resultados de operaciones, así como el precio o liquidez de las Acciones.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los activos inmobiliarios, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podría tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio.

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño operativo y económico, el valor de nuestros inmuebles, y nuestra habilidad para implementar nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, las crecientes tasas de interés, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles o periodos de desaceleración económica global o de recesión así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa el mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño de nuestro negocio. Adicionalmente, la condición de la economía local de cada estado de México en que operamos podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de nuestros principales gastos, el servicio de nuestra deuda, el impuesto predial y costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras propiedades industriales y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y los resultados de operaciones. En años pasados, destacándose el año 2010, experimentamos un impacto negativo por la desaceleración económica (o recesión) y la disminución en la demanda

de productos inmobiliarios y servicios relacionados con los mismos dentro de los mercados en los que operamos, que tuvo un impacto en nuestros resultados. Prevemos que estos factores podrían afectarnos de manera negativa, de nueva cuenta, en el futuro. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la devaluación del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables;
- incapacidad para cobrar rentas de nuestros arrendatarios;
- una disminución en la demanda de espacios y naves industriales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- un aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de naves industriales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito hipotecario y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;
- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos; y
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron en el 2008, 2009 y 2010, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas de nuestros acreedores o modificaciones a los términos y condiciones de nuestros contratos de crédito. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias en condiciones que sean satisfactorias, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera, y el valor y liquidez de nuestras Acciones.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito y podría llevar a un debilitamiento aún mayor de la economía en México, en Estados Unidos y global. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento que nosotros, o nuestras subsidiarias, tengamos o pudiéramos prever utilizar, nuestra capacidad y la de nuestras subsidiarias para hacer pagos de principal e intereses de, o refinanciar, cualquier deuda insoluta cuando sea exigible podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar la capacidad de nuestros clientes para celebrar nuevas operaciones de arrendamiento o cumplir con los pagos de las rentas al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valoración de nuestras propiedades. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento adecuadas o no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para poder financiar nuestras operaciones. Cualquier valuación así como la estabilidad del valor asignado a nuestras propiedades y aquellas de nuestras subsidiarias, están sujetos a cierta incertidumbre que pudiera resultar en un valor de nuestras propiedades y de aquellas de nuestras subsidiarias, menor al que consideramos. Asimismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras propiedades oportunamente.

En el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Aun cuando los mercados financieros han mostrado señales de mejoría es imposible predecir cuándo se estabilizarán. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

Nuestros ingresos dependen en forma significativa de nuestros arrendatarios, por lo que nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios, incumplieran con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.

La mayoría de nuestros ingresos proviene de las rentas obtenidas de los arrendamientos de nuestras propiedades industriales. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y fondos disponibles para el pago de nuestras deudas y para hacer distribuciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios, retrasara el inicio de los arrendamientos, se negara a ampliar o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, no realizara los pagos de las rentas y de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran sus negocios o se declarara en concurso mercantil, quiebra o suspensión de pagos. Cualquiera de los eventos antes mencionados podrían resultar en la terminación del contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas que pudieran provenir del contrato de arrendamiento terminado.

Asimismo, una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras propiedades estamos expuestos al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el inmueble no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento (incluyendo el costo de las renovaciones para los clientes) sean menos favorables para nosotros que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales. En el caso en que un número significativo de clientes incumpliere con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, podríamos experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir nuestros derechos como propietarios conforme a dichos contratos. Una desaceleración en el negocio de cualquiera de nuestros clientes podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento con nosotros o podría debilitar su condición financiera de forma tal que el cliente se viere imposibilitado de pagar las rentas cuando éstas fueran exigibles o tuviere que realizar una reestructura de su negocio y reducir el flujo de efectivo destinado al pago del arrendamiento. Adicionalmente, el cliente podría buscar la protección que le brindan las leyes en materia de concurso mercantil, insolvencia o similares, que podría resultar en el desistimiento o terminación del contrato de arrendamiento y, por lo tanto, causaría una reducción en nuestro flujo de efectivo disponible.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestros 10 principales arrendatarios, con base en la superficie bruta arrendable, ocupaban, en forma agregada, aproximadamente 30.0% de la SBA de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 30.6% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria industrial. Adicionalmente, Nestlé representaba el 5.8% de nuestro SBA por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Nuestros clientes tienen operaciones en ciertos sectores industriales en México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de dichos sectores.

Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias. Los clientes que integran nuestra cartera inmobiliaria se concentran principalmente en las industrias automotriz (33.9%), alimentos y bebidas (8.8%), aeroespacial (7.9%), vehículos recreacionales (2.6%), logística (11.8%), e-commerce (6.9%), energía renovable (4.2%), plásticos (2.8%), dispositivos médicos (2.1%), papel (0.1%) y otros (18.9%) de nuestra superficie bruta arrendable al 31 de diciembre de 2021. Nuestra exposición a dichas industrias nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores, o cualquier otro evento que los pudiera afectar. Si cualquiera de esos riesgos se materializara, nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Un porcentaje importante de nuestros ingresos por arrendamiento proviene de determinados clientes.

Nestlé es nuestro cliente más grande en términos de SBA con 5.8%, mientras que TPI es nuestro cliente más grande en términos de ingresos con 5.7%.

En el año 2003, adquirimos dos centros de distribución de Nestlé, quien los utiliza para operar centros de administración, almacenaje, reempaque y distribución de sus productos. El primero está ubicado en Toluca, Estado de México y el segundo, en Lagos de Moreno, Jalisco.

En el año 2007, convenimos con Nestlé la expansión de cada uno de dichos inmuebles y la construcción de un edifico adicional para CPW, una empresa afiliada a ellos. Como consecuencia, al 31 de diciembre de 2020, la SBA a Nestlé es de aproximadamente 166,850 metros cuadrados representando el 5.8% de nuestra SBA total y 5.2% de nuestros ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2021.

Nestlé tiene un derecho de preferencia en caso de venta, respecto de cada uno de los centros de distribución.

A partir del 1 de diciembre de 2015 Herdez tomó en arrendamiento una porción del edificio industrial de Lagos de Moreno que cuenta con una superficie total de 64,605.2 metros cuadrados que corresponde al arrendamiento celebrado con Nestlé. Al 31 de diciembre de 2017, la superficie del arrendamiento del contrato de Nestlé en Lagos de Moreno era de 91,035.7 metros cuadrados, mientras que la de Herdez es 5,070.36 metros cuadrados.

Durante el primer trimestre de 2017, Vesta renovó los contratos de arrendamiento de Nestlé y CPW relacionado con Nestlé por un área combinada de 166,850 metros cuadrados. Los contratos fueron extendidos por siete y ocho años, comenzando el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2024, respectivamente.

Adicionalmente, al día de hoy arrendamos a TPI tres edificios, los cuales representan el 3.9% del total de la SBA de nuestra cartera al 31 de diciembre de 2021 y 5.7% de los ingresos por arrendamiento. Dos de los edificios arrendados por TPI se encuentran en Ciudad Juárez, Chihuahua, y el otro se encuentra en Matamoros, Tamaulipas.

Si TPI diera por terminados los contratos de arrendamiento celebrados con nosotros o si fuéramos incapaces de renovar dichos contratos de arrendamiento a su término o de renovarlos en condiciones que fueran razonablemente aceptables para TPI, o si TPI incumpliera con sus obligaciones derivadas de cualquiera de dichos contratos de arrendamiento, podríamos sufrir un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones.

Adicionalmente, en el caso en que TPI optare por no renovar los contratos de arrendamiento a su término, arrendar esas propiedades a nuevos clientes podría ser difícil y tardado. No podemos asegurar que podremos arrendar de nuevo dichas propiedades si llegaren a estar vacantes, ni cuánto tiempo tardaríamos en hacerlo ni si se afectaran los resultados de nuestras operaciones. Particularmente, consideramos que por lo que respecta a el edificio ubicado en Matamoros, Tamaulipas, es posible que enfrentemos poca demanda ya que las actividades industriales no son tan dinámicas como en otras regiones en las que operamos. Retrasos en el arrendamiento de dichas propiedades podrían afectar en forma adversa nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Dependemos de diversos acreedores para nuestros financiamientos.

El 10 de marzo de 2015, Vesta anunció la firma de un préstamo con MetLife por E.U.$ 47.5 millones por 7 años con una tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio el servicio de la deuda comprendieron únicamente intereses. Posteriormente los pagos mensuales incluyen la amortización del principal y los intereses correspondientes.

Durante 2016, Vesta completó negociaciones por E.U.$ 400 millones de nuevo financiamiento incluyendo un préstamo de MetLife de E.U.$ 150 millones con garantía, a plazo de 10 años así como también, un crédito revolvente, sin garantía, por E.U.$ 100 millones a tres años y un préstamo a 5 años con garantía y sin recurso, por E.U.$ 150 millones, donde BBVA y HSBC lideraron el sindicato de bancos.

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

En noviembre 2017, la Compañía firmó un contrato de crédito garantizado por E.U.$ 118 millones con MetLife con una tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y periodo de sólo pago de interés de 5 años.

El 22 de marzo de 2018, la Compañía firmó un contrato modificatorio al préstamo con MetLife a 10 años con garantía y sin recurso, por E.U.$ 150 millones, el cual incrementó el saldo insoluto por E.U.$ 26.6 millones sin incrementar la garantía otorgada. Los términos y condiciones del contrato de E.U.$ 150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de E.U$ 26.6 millones.

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía repagó por completo sus obligaciones de su crédito sindicado de E.U.$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de dos tramos por E.U.$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de E.U.$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de E.U.$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas.

El 2 de agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de E.U.$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de E.U$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base. Al 31 de diciembre de 2021, la línea revolvente no se ha utilizado.

El 13 de mayo de 2021, la Compañía emitió un bono público vínculado a temas de sustentabilidad por E.U.$ 350 millones a una tasa de interés de 3.625%. La emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P Global Ratings y Baa3 de Moody´s. Los ingresos netos del bono se usaron para prepagar el crédito de Metlife de E.U.$ 47.5 millones y el crédito sindicado de E.U.$ 80 millones. Como resultado, Vesta tiene un costo promedio ponderado de deuda de 4.5% y un vencimiento promedio ponderado de 6.8 años.

Un aumento en la competencia podría disminuir o evitar aumentos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios industriales en México, muchos de los cuales son propietarios de naves similares a las nuestras, ubicadas en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros que nosotros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable.

Nuestros competidores principales incluyen a Prologis, CPA y Fibra Uno, quienes operan espacios industriales en los principales mercados suburbanos de la república como son el área metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo Toluca, Guadalajara y Monterrey. Otros competidores como Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Finsa y American Industries tienen un número importante de propiedades industriales en la región fronteriza del país, por ejemplo, en Tijuana y Ciudad Juárez, donde Vesta compite activamente, así como en Reynosa y Monterrey. Adicionalmente enfrentamos a importantes competidores regionales en el resto de los mercados donde operamos.

En el futuro, un aumento en la competencia podría reducir la oferta en el número de oportunidades de inversión de las que podamos beneficiarnos o aumentar el poder de negociación de los dueños de las propiedades que tengan intención de vender sus propiedades. Adicionalmente, en el caso en que nuestros competidores cuenten con mayores recursos que nosotros, podrían tener mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer concesiones en el monto de las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacios arrendables a precios más bajos que los del mercado, o más bajos que las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder a nuestros actuales arrendatarios o a potenciales arrendatarios y podríamos vernos presionados a reducir nuestras rentas por debajo de aquellas que actualmente cobramos o a ofrecer reducciones importantes en las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en favor de los arrendatarios con el fin de retener a nuestros arrendatarios al vencimiento de los contratos. En este caso, nuestro negocio, condición

financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestras Acciones y nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras Acciones para financiar nuestro crecimiento puede ser limitada.

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras Acciones para financiar el crecimiento de nuestro negocio depende, en parte, del precio de mercado de nuestras Acciones, el cual, a su vez, depende de varias condiciones de mercado y otros factores que podrían variar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés de los inversionistas;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- nuestra falta de capacidad para cumplir con las expectativas del mercado y de nuestros inversionistas en relación con nuestro negocio;
- los informes de analistas sobre nuestro negocio y el ambiente económico, político y social en México;
- las condiciones del mercado de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés de valores de renta fija;
- la falta de pago de distribuciones, las cuales dependen, en gran medida, del flujo de efectivo de nuestras operaciones que, a su vez, dependen de ingresos crecientes derivados de nuestros desarrollos, adquisiciones e incrementos en nuestras rentas; y
- otros factores como modificaciones al marco regulatorio (en particular fiscal) u otras medidas adoptadas por el gobierno o el poder legislativo que nos afecten o que, en general, afecten a empresas inmobiliarias.

Si no logramos alcanzar nuestras expectativas futuras en cuanto a ingresos y distribuciones en efectivo, ello podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de nuestras Acciones y, en consecuencia, en nuestra capacidad para capitalizarnos.

Es importante destacar, que al 31 de diciembre de 2021 se tiene en tesorería 13,983,807 acciones, de las cuales 8,331,369 pertenecían al fideicomiso relacionado con el incentivo de largo plazo y 5,652,438 pertenecían a las acciones recompradas.

Las obligaciones derivadas de nuestros contratos de crédito nos imponen restricciones en materia operativa y financiera, que podrían hacernos perder ciertas oportunidades o actuar de cierta forma.

Las obligaciones actuales derivadas de nuestros contratos de crédito, así como las obligaciones derivadas de financiamientos futuros en que incurramos para financiar nuestro crecimiento, podrían resultar en la imposición de restricciones en materia operativa y financiera a nuestro cargo. Estas restricciones incluyen, entre otras, limitaciones a nuestra capacidad para:

- incurrir en deuda adicional;
- pagar nuestros créditos antes de su vencimiento;
- realizar adquisiciones, inversiones o en general aprovechar oportunidades corporativas;
- constituir o crear gravámenes adicionales;
- transferir o enajenar ciertos activos o fusionarnos o consolidarnos con o en otras sociedades;
- realizar fusiones, escisiones o reorganizar nuestro negocio;
- celebrar ciertas transacciones con afiliadas;
- vender participaciones en nuestras subsidiarias; y

- de cualquier otra manera realizar ciertas actividades corporativas necesarias.

Estas restricciones podrían afectar adversamente nuestra capacidad para financiar operaciones futuras o requerimientos de capital y para aprovechar oportunidades de negocio disponibles. El incumplimiento a cualquiera de estas obligaciones podría resultar en un evento de terminación anticipada y aceleración de nuestra deuda. En caso de actualizarse dicho incumplimiento, los acreedores correspondientes podrían dar por vencida la deuda más los intereses devengados y otras cuotas, en forma anticipada, y hacerla inmediatamente pagadera y exigible, además de ejecutar cualquier garantía otorgada para garantizar dicha deuda. Cualquiera de estas acciones podría derivar en que nos veamos obligados a iniciar un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso mercantil o similar, que podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio y el precio de nuestras Acciones.

Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente.

De conformidad con los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general y responsabilidad civil del arrendatario. Si nuestros arrendatarios no cumplen con dicha obligación, nosotros tendremos la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las propiedades de aquellos arrendatarios que incumplan con dicha obligación, para luego reclamar los reembolsos correspondientes a dichos arrendatarios. En virtud de lo anterior, nos veríamos obligados a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendríamos la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa nuestra condición financiera.

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar no obstante obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada, lo cual afectaría en forma adversa y significativa nuestro negocio.

En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentren aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida.

Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.

Conforme a los términos actuales de nuestros contratos de crédito estamos obligados a contratar y mantener asegurados todos nuestros inmuebles, contra cualquier daño o pérdida, incluido cualquier daño o pérdida causado por fenómenos naturales. La mayoría de nuestra cartera inmobiliaria se ubica en zonas que no presentan altas incidencias de afectación por fenómenos naturales; sin embargo, en caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiere afectar o causar un daño o pérdida a nuestros inmuebles, tendríamos que reclamar la cobertura al amparo de nuestros seguros.

En caso de sufrir una pérdida o daño cualquiera de nuestros inmuebles, nuestros acreedores tienen la opción de (i) permitirnos aplicar los montos recuperados al amparo de nuestros seguros para construir nuevamente el inmueble afectado o (ii) requerir que paguemos anticipadamente una porción de nuestros créditos insolutos a esa fecha en un monto equivalente al porcentaje que represente el inmueble que hubiere sufrido la pérdida o daño respecto del total de nuestros inmuebles, con los ingresos recibidos de la aseguradora. Si cualquiera de nuestras propiedades sufre daños y los acreedores responsables eligen ejercer la segunda opción descrita anteriormente, no podríamos aplicar los recursos netos recibidos de las aseguradoras para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o pérdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podríamos no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes y como resultado nuestra condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa y el precio y liquidez de nuestras Acciones verse afectado en forma adversa y significativa.

Ciertas disposiciones de nuestros contratos de arrendamiento podrían no ser exigibles.

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todo o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir las

rentas pendientes en forma proporcional al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que dichas disposiciones no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Nuestros activos podrían estar sujetos a revisiones por deterioro, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestros resultados de operaciones.

Evaluamos periódicamente nuestros inmuebles para identificar indicadores de pérdidas por deterioro. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores como las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Como ejemplo, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento por un arrendatario podría derivar en el reconocimiento de una pérdida por deterioro. Nuestros inmuebles están valuados calculando el valor presente neto de los pagos de renta futuros que podrían realizarse respecto de cada una de nuestras propiedades dividido entre una tasa de descuento basada en el costo de capital promedio ponderado. Dicho promedio puede variar como resultado de los cambios en las tasas de interés y otras condiciones de mercado que están fuera de nuestro control. Entre más alta sea la tasa de descuento, menor el valor de nuestras propiedades. En el 2021, reconocimos una utilidad por revaluación de propiedades de inversión de E.U.$ 164.65 millones, en 2020 de E.U.$ 45.37 millones y en 2019 de E.U.$ 86.06.

Si determinamos que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estaríamos obligados a reconocer dicha pérdida y a realizar un ajuste en el valor neto en libros del activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados de operación durante el periodo en el cual se registre el cargo por deterioro y es probable que afecte en forma adversa y significativa el valor de nuestras Acciones.

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades industriales.

Estamos sujetos a riesgos relacionados con nuestras actividades de desarrollo y arrendamiento, los cuales podrían afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y el flujo disponible de efectivo, incluyendo, sin limitar, los siguientes:

- Incapacidad de arrendar a precios redituables, el espacio disponible en nuestros edificios recientemente desarrollados;

- las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían ser abandonadas y la inversión relacionada a la investigación y valoración de dichas oportunidades de desarrollo no serían capitalizadas;

- podríamos no ser capaces de obtener, o podríamos retrasarnos en la obtención de, todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción, ocupación y otros permisos necesarios;

- los estudios de viabilidad para el desarrollo de las nuevas propiedades podrían demostrar que son incorrectos una vez que se haya iniciado el desarrollo;

- debido a los altos costos de las reservas territoriales, nuestras actividades podrían no ser tan rentables;

- que los costos reales de construcción de una propiedad excedan los costos originalmente estimados, o que la construcción pudiera no terminarse a tiempo, haciendo que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea en absoluto rentable, incluyendo un retraso derivado de un incumplimiento de contrato, de los efectos de las condiciones climáticas locales, de la posibilidad de huelgas locales o nacionales de los trabajadores de la construcción y de la escasez de materiales de construcción o energía y combustible para el equipo; y

- que defectos en el diseño de la construcción que pudieran resultar en costos adicionales para corregirlos.

Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos importantes no previstos y, en ciertas circunstancias, podría impedir la terminación de un desarrollo o la renovación de proyectos una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, así como en el precio de nuestras Acciones.

Nuestras operaciones están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia ambiental. Cualquier incumplimiento a las disposiciones legales que nos son aplicables podría resultar en la imposición de responsabilidades a nuestro cargo, lo cual podría derivar en costos adicionales significativos que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestra condición financiera.

Nuestras operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de recursos naturales. De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, riesgos ambientales y valoración del impacto ambiental, contaminación lumínica, auditiva y del aire, eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección a la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

Consideramos que la regulación de nuestro negocio en materia ambiental tanto a nivel federal, estatal como local, será cada vez más estricta. No podemos predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos ambientales o de disposiciones más estrictas, en nuestros resultados de operaciones, flujos de efectivo, requisitos de desembolso de capital o condición financiera.

Adicionalmente, de conformidad con las Leyes Ambientales aplicables, somos responsables individual y conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos ofrecer ninguna garantía de que los arrendatarios pagarán por dichas actividades de reparación. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño y limpiara el suelo o no pagara por dicha reparación, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, probablemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno para causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio.

Podríamos no ser capaces de completar adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos las adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades óptimas, así como la adquisición de carteras inmobiliarias que contengan varias propiedades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios que cuentan con mayores recursos financieros que nosotros (lo cual podría incrementar el precio de compra de la propiedad deseada), incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;

- podríamos adquirir propiedades que, una vez adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;

- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento u obtener el capital necesario para completar una adquisición o, en caso de obtenerlo, dicho financiamiento podría no ser en condiciones satisfactorias;

- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;

- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumar;

- el proceso de adquisición o posible adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y

- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si las encontramos y no somos capaces de consumar las adquisiciones en condiciones favorables, o si somos incapaces de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo. Adicionalmente, nos enfrentamos a riesgos derivados de la adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes. Particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad y el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación o el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos podrían derivar de:

- escasez de materiales o mano de obra calificada;

- un cambio en el alcance del proyecto original;

- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;

- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;

- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción; y

- retrasos en conseguir arrendatarios.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Si se presenta la oportunidad, podríamos considerar la adquisición de propiedades, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en mercados nuevos. Además de estos riesgos, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que entremos, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestra condición financiera y resultados de operaciones. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

Los activos que adquiramos podrían resultar en obligaciones no previstas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

En relación con nuestras adquisiciones de naves industriales y centros de distribución, carteras inmobiliarias industriales o reservas territoriales, asumimos responsabilidades y pasivos existentes respecto de los mismos algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la oferta o adquisición y pudiendo ser relevantes. Estos riesgos contingentes podrían incluir obligaciones como tener que limpiar o reparar contaminación ambiental no revelada en el suelo o subsuelo de las propiedades, reclamos de arrendatarios, proveedores u otras personas que tuvieran trato con el vendedor previo a nuestra adquisición de dichas propiedades, obligaciones de carácter fiscal o laboral, y obligaciones devengadas pero no pagadas que se hubiesen generado en el curso ordinario de sus negocios o de cualquier otra manera. Nuestros contratos de compraventa generalmente incluyen disposiciones de indemnización. Sin embargo, no podemos asegurar que dichas disposiciones de indemnización sean exigibles o cubran todas las responsabilidades y pasivos que surjan. Además, si la parte vendedora de dichos contratos de compraventa resultara insolvente o de cualquier otra forma incapaz de realizar dichos pagos de indemnización, nuestra condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Si el riesgo de dichas responsabilidades y pasivos, desconocidas al momento de adquirir las propiedades resultare ser alto, ya sea calculado en forma individual o conjuntamente, responder a dichas responsabilidades y pasivos podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, así como en el precio de cotización de nuestras Acciones.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o mejoras a nuestras propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestros edificios existentes podrían afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera. Generalmente, las etapas de construcción, diseño e ingeniería relacionadas con los edificios nuevos que desarrollamos en nuestras reservas territoriales tardan de 6 a 7 meses. Por su parte, las mejoras a nuestros edificios existentes toman de 1 a 3 meses. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestros edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción de los nuevos edificios o se hagan las mejoras solicitadas por el arrendatario en nuestras propiedades existentes. Además, esto podría tener un impacto en nuestro negocio en la medida en que puede afectar la reputación de nuestro servicio. Por lo tanto, nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Por otra parte, muchos de nuestros contratos de arrendamiento prevén la imposición de sanciones en una cantidad igual a uno, dos o tres días de renta por cada día de retraso en la entrega del edificio nuevo o sujeto a mejoras a favor del arrendatario respectivo. En el pasado, hemos acordado en transferir dichas sanciones por retraso a nuestros constructores; sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de transferir de manera exitosa dichos costos a nuestros constructores en el futuro. Si no somos capaces de transferir a nuestros constructores los costos relacionados con el retraso en la construcción, nuestros resultados de operaciones y condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de nuestros servicios de administración de propiedades.

En nuestra capacidad de administradores inmobiliarios, contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para nuestras propiedades. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

La pérdida de uno o más de nuestros funcionarios clave, incluyendo nuestro Director General, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestras operaciones.

Nuestro éxito continuo se debe en gran medida a los esfuerzos de nuestros principales funcionarios, incluyendo nuestro Director General, Lorenzo Dominique Berho Carranza. Nuestro Director General, junto con el resto de nuestros funcionarios, ha construido una gran reputación en la industria inmobiliaria mexicana. Además, nuestro Director General está constantemente atrayendo nuevas oportunidades de negocio y asesorándonos en negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro Director General o la salida de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra

incapacidad para atraer y retener otros podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

Adicionalmente, algunos de nuestros funcionarios tienen una reconocida reputación regional y colaboran en atraer e identificar clientes y oportunidades a nivel local, así como en negociar por nosotros y en nombre de nuestros clientes. Consideramos particularmente relevantes las relaciones regionales a través de nuestros funcionarios en las zonas de Tijuana y del Bajío. A medida que continuemos nuestra expansión, nuestro éxito dependerá en gran medida de nuestra capacidad para atraer y conservar personal calificado en todas las áreas de nuestro negocio. No podemos estar seguros de que seremos capaces de continuar contratando y manteniendo un número suficiente de personas calificadas para apoyar y mantener nuestro crecimiento proyectado.

En el pasado hemos incurrido y en el futuro podríamos incurrir en deuda para financiar nuestras adquisiciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros flujos de efectivo y exponer nuestras propiedades a la ejecución de las hipotecas que se constituyan para garantizar la deuda.

Históricamente, hemos financiado nuestras adquisiciones y compras de propiedades con efectivo proveniente de créditos garantizados y líneas de crédito. Generalmente adquirimos inmuebles con créditos garantizados con gravámenes sobre la propiedad adquirida. Anticipamos continuar con este modelo de adquisición. El Consejo de Administración revisa constantemente nuestra política de crédito que limita el monto de la deuda en que podemos incurrir, a la fecha el consejo de administración ha determinado que la deuda no debe de ser mayor al 40%. Sin embargo, podríamos incurrir de tiempo en tiempo en deuda adicional para financiar adquisiciones estratégicas, inversiones, coinversiones o por otras razones, sujetos a las restricciones contenidas en nuestros contratos de crédito y nuestra política de financiamiento. Si incurrimos en deuda adicional, los riesgos asociados a nuestro apalancamiento, incluyendo nuestra capacidad para pagar el servicio de nuestra deuda, podría incrementarse. Así mismo, si tuviéramos que modificar los términos de nuestros contratos de crédito actuales, nuestras obligaciones de pago de deuda podrían incrementarse significativamente.

Podríamos estar sujetos a los riesgos comúnmente asociados al financiamiento de deuda, incluyendo la insuficiencia en el flujo de efectivo necesario para pagar el servicio de la deuda, y la imposibilidad de refinanciar la deuda existente sobre nuestras propiedades en absoluto o en términos favorables, así como que nuestro apalancamiento incremente nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las de nuestros clientes industriales o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente, nuestras obligaciones de pago de deuda podrían limitar nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria o negocio de inmuebles industriales. El incumplimiento a nuestras obligaciones financieras y otra restricciones previstas en nuestros contratos de crédito podrían resultar en un caso de incumplimiento que, de no ser remediado o dispensado, podría resultar en la ejecución de las garantías constituidas sobre nuestros activos; que las condiciones de cualquier nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestra deuda actual y estemos obligados a aplicar una parte importante de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda y, por lo tanto, a reducir el monto de efectivo disponible para realizar distribuciones a nuestros accionistas, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital para negocios futuros u otras razones. Si no somos capaces de cumplir con nuestras obligaciones de pago frente nuestro acreedor, éstos podrían ejecutar las garantías constituidas sobre nuestras propiedades u otros activos que garanticen los créditos y podríamos perder dichas propiedades o activos. La pérdida de cualquier inmueble o activo por virtud de la adjudicación o ejecución de las garantías constituidas sobre los mismos podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener una cartera de propiedades que se ajuste a las cambiantes condiciones de los mercados. En el caso en que tuviésemos la necesidad de vender alguna propiedad o de darse una situación en que necesitáremos liquidez, podríamos tener que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos, derechos registrales y otros, lo que podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores, el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos y los niveles de precio de los lugares donde tengamos activos, considerando planes de desarrollo y zonificación. No podemos predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar

nuestras inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos garantizar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos venderlos rápidamente.

Dependemos de nuestra capacidad de obtener recursos por medio de emisión o contratación de deuda o venta de activos u otras fuentes de financiamiento para cumplir con nuestras expectativas de crecimiento.

Dependemos de nuestra capacidad de contratar deuda o vender activos u otras fuentes de financiamiento para financiar el crecimiento de nuestra cartera inmobiliaria y lograr un crecimiento futuro. Esperamos obtener el financiamiento de instituciones financieras. Nuestro acceso a estas fuentes o a las fuentes adicionales de financiamiento adicional es incierto. Nuestra posible incapacidad para obtener recursos adicionales en condiciones que sean razonablemente aceptables para nosotros podría poner en riesgo el crecimiento y el éxito futuro de nuestro negocio y nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

El COVID-19 ha afectado y podría continuar afectando negativamente nuestro negocio

Un brote de una nueva cepa de coronavirus (SARS-Cov-2) identificada en China en diciembre de 2019 se ha extendido por todo el mundo, y la Organización Mundial de la Salud la declaró pandemia en marzo de 2020. La pandemia de COVID-19 ha tenido y sigue teniendo un impacto adverso en la economía global y la economía de México. En México y en la gran mayoría de los países afectados por la pandemia de COVID-19, los gobiernos han declarado un estado de emergencia o medidas similares, y han implementado estrictas medidas de cierre de actividades que han contribuido a una desaceleración económica general. La pandemia de COVID-19 ha tenido numerosos efectos en todo el mundo y ha afectado negativamente a las comunidades, las cadenas de suministro y la actividad comercial en general. La pandemia de COVID-19 también ha provocado volatilidad significativa en mercados financieros, lo que ha reducido la confianza de consumidores e inversionistas en el crecimiento económico y empresarial. La propagación de COVID-19 ha afectado negativamente y puede continuar afectando negativamente nuestro negocio en algunos de los mercados en los que operamos y en los que ofrecemos nuestros productos. Muchas de nuestras operaciones han sido y pueden seguir siendo afectadas negativamente por (i) cierres gubernamentales, pautas de distanciamiento social y otras medidas de salud y seguridad, que en ocasiones suspenden nuestras actividades o tienen el efecto de reducir la actividad de nuestros clientes en nuestras instalaciones; y (ii) una desaceleración en el cobro y pago de rentas de clientes cuyas industrias o negocios se han visto drásticamente afectadas por la pandemia de COVID-19. No obstante el desarrollo de vacunas contra la nueva cepa de coronavirus, la implementación de campañas masivas de vacunación a nivel mundial y un esfuerzo notable de diversas naciones para intentar enfrentar la denominada “nueva normalidad”, el impacto total que esta nueva cepa tendrá sobre la economía global y la economía de México es aún difícil de prever.

Riesgos Relacionados con México

Nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la regulación, los impuestos, el aumento en los índices de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a, México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido periodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y periodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en nosotros y nuestro negocio. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Asimismo, las tasas de interés tanto reales como nominales en México han sido altas. Las tasas anuales promedio de interés de los CETES a 28 días han sido de aproximadamente 7.8%, 5.3% y 4.4% para el 2019, 2020 y 2021 respectivamente. Por lo tanto, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos, podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se depreció 4.3% en 2019, 5.9% en 2020 y se depreció 3.2% en 2021, todo ello en términos nominales. Aproximadamente 83.8% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2021 fueron generados por contratos de arrendamiento denominados en dólares. Además, toda nuestra deuda está denominada en dólares. Sin embargo, nuestro costo de operación, impuestos y 12.0% de nuestros ingresos por arrendamiento en este mismo periodo estaban denominados en pesos mexicanos. Como resultado de lo anterior, la apreciación o depreciación del peso frente al dólar tiene un efecto en nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa por la condición general de la economía mexicana, las tasas de inflación en México, las tasas de interés en México y las fluctuaciones en el tipo de cambio del peso frente al dólar. Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios y productos, la disminución en el valor real de nuestros servicios y productos o un cambio a servicios y productos de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones o condición financiera futura, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas y de los mercados de capitales en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. Por ejemplo, en octubre de 1997, el precio de los valores tanto de deuda como de renta variable en México disminuyó en forma sustancial como consecuencia de una fuerte caída en los mercados de capitales asiáticos. De la misma forma, en la segunda mitad de 1998 y principios de 1999, los precios de los valores mexicanos se vieron adversamente afectados por las crisis económicas en Rusia y Brasil. En la segunda mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Adicionalmente, las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, o TMEC y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del TMEC u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre dichos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones.

La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Al 31 de diciembre de 2021, 83.8% de nuestros ingresos por arrendamientos estaban denominados en dólares, la mayoría de nuestros gastos administrativos y operativos estaban denominados en pesos, y la totalidad de nuestra

deuda estaba denominada en dólares. Una apreciación del peso resultaría en un aumento en ciertos de nuestros gastos al ser expresados en dólares.

En 2009, 2010 y 2011, como resultado de las condiciones adversas de la economía en los Estados Unidos y otras partes de mundo, los mercados locales e internacionales experimentaron alta volatilidad, lo cual contribuyó a las fluctuaciones en el valor del peso. La arena económica mundial era compleja y volátil durante 2016, principalmente se debió a la incertidumbre alrededor de la decisión de la FED para incrementar las tasas de interés y las elecciones que se llevaron a cabo en Estados Unidos. Además los precios del petróleo han disminuido drásticamente, la devaluación de las monedas se expandió. Como resultado de la pandemia de COVID-19, durante el año 2020, se vivió gran volatilidad en todo el mundo, lo que derivó en fluctuaciones importantes del peso mexicano, que a su vez tuvo efectos en ciertos de nuestros gastos expresados en dólares. Eventos similares podrían ocurrir en el futuro.

Una devaluación o apreciación importante del peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y resultados de operaciones y perjudicar nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación.

Nuestros contratos de arrendamiento generalmente permiten la revisión anual de rentas para reflejar la inflación. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en pesos, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de referencia del INPC, el cual está basado en los incrementos de ciertos productos predeterminados incluidos en el índice, los cuales están limitados y se refieren principalmente a la canasta básica, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. En consecuencia de lo anterior, este índice podría no reflejar la inflación real en forma adecuada. Adicionalmente, los aumentos en las rentas de nuestros contratos de arrendamiento son realizados anualmente y, por lo tanto, los ajustes por inflación no se reconocen sino hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes en nuestras rentas para reflejar la inflación en México podrían diferirse y no ser consistentes con la inflación real. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en dólares, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de inflación en Estados Unidos, la cual ha sido tradicionalmente más baja que la inflación en México y por lo tanto podría ser insuficiente para cubrir el incremental real en nuestros costos derivado de una tasa de inflación superior en México.

Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales

El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por sus Acciones. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;

- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros Reporte Anuales y los Reporte Anuales de nuestro sector;

- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;

- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;

- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;

- los actos que realicen nuestros Principales Accionistas en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;

- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;

- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;

- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;

- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, coinversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;

- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;

- un aumento en la competencia;

- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, Leyes Ambientales, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;

- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y

- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

Adicionalmente, en el futuro, podríamos emitir valores adicionales o nuestros Principales Accionistas podrían transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales establecen disposiciones relativas a la restricción para la adquisición de Acciones y para la celebración de acuerdos mutuos entre nuestros accionistas.

Nuestros estatutos sociales requieren de la aprobación previa de nuestro Consejo de Administración si una persona o grupo de personas pretende adquirir 9.5% o más de nuestro capital social, o celebrar convenios, orales o escritos, que tengan como consecuencia que se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de Vesta o una participación de cuando menos el 20.0% de nuestro capital social, lo cual podría tener el efecto de impedir o retrasar la adquisición de Vesta o tener un impacto en la liquidez de nuestras Acciones.

Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones, (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de Vesta o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad de más del 9.5% de nuestras Acciones. En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75.0% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de

nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Adicionalmente, las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto, conforme a los estatutos sociales, no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea de Accionistas de la Sociedad, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

La disposición antes descrita sólo podrá eliminarse de nuestros estatutos sociales o modificarse, mediante la resolución favorable de los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 85% de las Acciones al momento de aprobarse la eliminación o modificación de que se trate, y siempre y cuando no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 5% de las Acciones en circulación al momento de votarse la eliminación o modificación de que se trate.

Esta disposición podría disuadir a futuros compradores de un número importante de nuestras Acciones, incluyendo futuros posibles adquirentes de nuestro negocio y, por lo tanto, podría afectar en forma adversa la liquidez y precio de nuestras Acciones.

Los intereses de nuestros principales accionistas podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.

Nuestros principales accionistas tendrán la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, ejercerán el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

- la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualesquier decisiones administrativas relacionadas con la dirección y política de nuestro negocio; la designación y remoción de nuestros funcionarios;

- las decisiones en relación con fusiones, combinaciones de los negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que pudieran derivar en un cambio de control;

- el decreto y pago de dividendos o distribuciones a nuestros accionistas y el monto de dichos dividendos o distribuciones;

- las ventas y disposiciones de nuestros activos; y

- el monto de la deuda en que podamos incurrir.

Nuestros principales accionistas podrán tomar decisiones o realizar actos contrarios a los intereses de nuestros accionistas minoritarios y, en ciertas circunstancias, podrían evitar que otros accionistas puedan oponerse a dichas decisiones o actos o causar que se lleven a cabo acciones distintas. Además, los principales accionistas podrían oponerse a una operación de cambio de control que de otra forma podría proveer a los inversionistas de una oportunidad para disponer de, o de obtener una prima sobre la inversión realizada en nuestras Acciones. No podemos asegurar que nuestros principales accionistas actuarán de conformidad con los intereses de los inversionistas. Adicionalmente, los actos que realicen nuestros principales accionistas respecto de la disposición de nuestras

Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones.

El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.

En nuestra asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, se aprobó la política de dividendos aplicable a los ejercicios sociales de 2021 a 2026 inclusive, la cual consiste en la distribución de hasta el 75% de la utilidad distribuible cada año. Para los efectos de esta política por "utilidad distribuible" se entiende, la utilidad (pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y ciertos gastos o inversiones de capital presupuestados para este efecto, es decir, la utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la depreciación, ganancia (pérdida) cambiaria, ganancia (pérdida) por revaluación de inversión, otras ganancias (pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, repago de préstamos, impuesto sobre la renta pagado, y restando el presupuesto de gastos en las propiedades para el siguiente año.

Todos los dividendos declarados de acuerdo a esta politíca, serán declarados en dólares, pero pagaderos en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día anterior a la fecha de pago.

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración determinará cada año la cantidad de dividendo pagadera en cada ejercicio social y la someterá para aprobación de la asamblea general de accionistas correspondiente. Sin embargo, la asamblea general de accionistas podría resolver el pagar una cantidad diferente o el no hacer pago de dividendo alguno en un ejercicio social determinado. Como resultado de lo anterior, podría haber años en los que no paguemos dividendos y otros años en los una parte importante de nuestras utilidades sea distribuida como dividendos. En este último caso, nuestro crecimiento podría verse limitado.

En cualquier caso, de conformidad con la legislación aplicable, únicamente podemos pagar dividendos con base en las utilidades de ejercicios completos que hayan sido aprobados, cuando las pérdidas de ejercicios anteriores hayan sido recuperadas y si los pagos aplicables han sido expresamente autorizados por nuestros accionistas. Sin embargo, cualquier distribución de dividendos previa no constituye un precedente para futuras distribuciones.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se autorizó un plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad, a precio de mercado hasta por un monto máximo igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional de E.U$ 25,000,000.00 (veinticinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Se aprobó que el objetivo de dicho plan de recompra de acciones será: (i) en caso de que así lo apruebe la asamblea de accionistas, pagar una porción de los dividendos decretados durante los siguientes ejercicios sociales, o (ii) proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad en el mercado.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, esta reserva legal está incluida dentro de las utilidades retenidas.

Se podrán asignar cantidades adicionales para constituir otros fondos de reserva según sea determinado por los accionistas, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. Los dividendos en efectivo sobre Acciones no depositadas en el Indeval serán pagados contra la entrega del cupón de dividendos, si lo hubiere.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, se autorizó una ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, durante dicho ejercicio fue igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de E.U$ 75,000,000 (setenta y cinco millones de dólares 00/100). Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, se autorizó mantener el plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, según ampliado y modificado a dicha fecha, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, durante dicho ejercicio fue igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de E.U$ 70,000,000 (setenta millones de

dólares 00/100). Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 24 de marzo de 2022, se autorizó una ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad en vigor durante el ejercicio 2021, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la reserva revolvente aprobada para recompra de acciones propias, durante dicho ejercicio es igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de E.U$ 100,000,000 (cien millones de dólares 00/100). Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.
.

Ventas de nuestras Acciones podrían causar una disminución en el precio de dichas Acciones.

Dependiendo de la bursatilidad de nuestras acciones y la liquidez con la que se encuentren operando en el mercado secundario, el precio de mercado de nuestras Acciones podría caer significativamente si un número importante de nuestras Acciones son ofrecidas o si el mercado tiene expectativas de que dichas ventas ocurran.

Las ofertas futuras de valores con derechos preferentes a nuestras Acciones podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de nuestras Acciones.

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro con derechos preferentes a nuestras Acciones o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, a los de nuestras Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de cualquier oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

d) Otros valores

A la fecha del presente Reporte Anual, no tenemos valores adicionales a las Acciones inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

Asimismo, desde la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el pasado 19 de julio de 2012, la oferta pública de Acciones subsecuente llevada a cabo el 26 de junio de 2013, la oferta pública de Acciones subsecuentes llevada a cabo el 28 de enero de 2015 y la oferta pública de Acciones subsecuente llevada a cabo el 27 de abril de 2021 hemos entregado, en forma completa y oportuna, los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro

En relación con las Acciones representativas del capital social de Vesta que se encuentran inscritas en el RNV y que cotizan en la BMV con la clave de pizarra “VESTA”, hemos cumplido y observado todas las obligaciones contenidas en los títulos que documentan dichas Acciones. Desde la inscripción de las Acciones en el RNV no ha habido modificaciones significativas a los derechos de los valores inscritos en el Registro.

A la fecha de este Reporte Anual, no hemos llevado a cabo emisión o modificación alguna de cualquier otra clase de valores.

f) Destino de los fondos

A la fecha de este Reporte Anual, hemos aplicado los recursos obtenidos tanto de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el 19 de julio de 2012, de la oferta pública subsecuente de fecha 26 de junio de 2013, de la oferta pública subsecuente de fecha 28 de enero de 2015 y la oferta pública de Acciones subsecuentes llevada a cabo el 27 de abril de 2021 en los siguientes rubros:

- aproximadamente 94.8% de los recursos netos invertidos han sido aplicados a la construcción y desarrollo de Edificios a la Medida o Edificios Inventario en las regiones en las que operamos; y

- aproximadamente 5.2% de los recursos netos invertidos han sido aplicados a adquisiciones de inmuebles o reservas territoriales para continuar nuestro crecimiento.

Es importante mencionar que los fondos obtenidos durante 2021, todavía no se han utilizado en su mayoría, pero se espera que las inversiones sigan las tendencias antes mencionadas.

El destino de los fondos obtenidos por Vesta en las ofertas públicas de las Acciones antes señaladas, ha sido el que se especificó en los prospectos de colocación elaborados para dicho fin, sin que haya habido variación de ninguna clase.

g) Documentos de carácter público

Vesta ha entregado a la CNBV y a la BMV el presente Reporte Anual y la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, y las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, incluyendo documentación corporativa, estados financieros y demás documentación relativa a la Emisora, la cual podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet www.bmv.com.mx. Adicionalmente, este Reporte Anual se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet www.vesta.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de María Fernanda Bettinger, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de Vesta ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Col. Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, 05120, en el teléfono +52 55-5950-0070 o mediante correo electrónico a la dirección mfbettinger@vesta.com.mx.

Los documentos de carácter público que Vesta está obligada a entregar, especificando la fecha en la cual deberán ser entregados, son los siguientes:

Información Anual

El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria anual de accionistas deberá entregarse: (i) el informe del consejo de administración presentado a la asamblea referida, en el cual se hace referencia a las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los estados financieros de la Emisora, así como a la forma y términos en que dichas políticas fueron analizadas y adoptadas, (ii) los estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, (iii) la comunicación suscrita por el secretario del Consejo de Administración respecto del estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, sesiones del Consejo de Administración, de registro de acciones y de registro de aumentos y disminuciones de capital social, (iv) el documento suscrito por el auditor externo a que se refiere el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General y (v) demás informes a que se refiere el artículo 28 fracción IV de la LMV y la Circular de Auditores. Así mismo, a más tardar el 30 de abril de cada año deberá entregarse a las autoridades correspondientes el Reporte Anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, suscrito por el Director General, los titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, así como el representante o apoderado de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y por el Auditor Externo (cuando se trate de información relativa a los estados financieros dictaminados).

Información Trimestral

Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros tres trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, se entregan los estados financieros internos acompañados de una constancia suscrita por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica.

Eventos relevantes

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

2022

El 24 de marzo de 2022, la Compañía llevó a cabo su Asamblea Ordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó incrementar el plan de recompra de acciones a E.U.$ 100 millones (cien millones de dólares 00/100). Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

2021

El 23 de marzo de 2021, la Compañía llevó a cabo su Asamblea Ordinaria y Extraodrinaria de Accionistas, en la cual se aprobó el incremento en el límite de endeudamiento de la Compañía de E.U.$ 850 millones a E.U.$ 1,250 millones; así mismo se aprobó incrementar el capital de la Compañía al permitir una emisión de hasta E.U.$ 300 millones en los siguientes años.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

El 27 de abril de 2021, la Compañía anunció los resultados favorables de su oferta publica primaria, que se concluyó a un precio de Ps. $39.00 por acción. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero de conformidad con la Regla 144 A/ Reg S. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron Ps. $3,977,300,028.00 (equivalentes a US$ 200,000,000).

El 29 de abril de 2021, la Compañía anunció que debido al éxito obtenido en la colocación de sus acciones y al buen desempeño del precio observado en el mercado secundario, los intermediarios colocadores han ejercido la opción de sobreasignación por un total de 14,797,307 acciones, las cuales fueron colocadas al mismo precio que el de las acciones colocadas en la oferta global.

El 13 de mayo de 2021, la Compañía anunció el cierre exitoso de su oferta inaugural de bonos vinculados a temas de sustentabilidad, colocando US$ 350 millones en notas vinculadas a estas acciones a 10 años a una tasa de interés de 3.625%. La emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P Global Ratings y Baa3 de Moody´s.

El 23 de junio de 2021, la Compañía anunció que ha sido seleccionada para formar parte del Índice “S&P/BMV Total Mexico ESG”, por segundo año consecutivo.

El 27 de julio de 2021, la Compañía anunció que la Compañía ha ejecutado un acuerdo de compra-venta para transferir portafolio de bienes raíces de 1,371,129 pies cuadrados en las regiones Norte y Bajío, por un precio de compra de US$ 107.75 millones. Se espera que el cierre de la transacción se concrete en el cuarto trimestre de 2021, al obtenerse las aprobaciones relevantes del gobierno, incluida la de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

El 13 de septiembre de 2021, la Compañía anunció junto con Coppel el inicio de operaciones de su nuevo Centro de Distribución (CEDIS) en Monterrey, Nuevo León, ubicado dentro de un edificio con certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) en el Vesta Park Guadalupe. Este centro permitirá a Coppel ampliar su oferta omnicanal y enfrentar el crecimiento exponencial que ha tenido su canal digital durante la pandemia. El CEDIS ocupará un espacio de 15,564 m2 y tendrá una capacidad para almacenar 22,000 m3 de mercancía.

El 8 de diciembre de 2021, la Compañía anunció el cumplimento de las condiciones y por ende el cierre exitoso de la venta del portafolio, conformado por dos propiedades industrial equivalentes a 1,371,129 de pies cuadrado localizados en Querétaro y Ciudad Juárez, como previamente se anunció el 27 de julio 2021, con la firma de los contratos de compraventa y la recepción de US$ 107.8 millones, que corresponde a la totalidad del precio acordado.

El 20 de diciembre de 2021, la Compañía anunció la renuncia de la Sra. Bell renuncie a su posición en el Consejo de Administración con efectos a partir del 31 de diciembre de 2021. Con motivo de su partida, la Sra. Bell fue reemplazada por su miembro suplente designado, la Sra. Daniela Berho Carranza, quien se ha desempeñado como miembro suplente

en el Consejo de Administración de Vesta desde el año de 2014, al igual que dentro del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de Vesta.

2020

El 24 de marzo de 2020, la Compañía anunció la disposición de E.U.$ 85 millones de su existente línea de crédito revolvente a tres años por E.U.$ 125 millones, con vencimiento en agosto de 2022. Según los términos de la línea de crédito, Vesta paga una tasa de interés de Libor +185 pb.

De la misma manera anunció la suspensión temporal de desarrollo de nuevos edificios especulativos, dado que la administración de la Compañía adoptó un enfoque cauteloso hacia el entorno comercial volátil relacionado con COVID-19. Así mismo, anunció los protocolos y medidas en todas sus operaciones, en respuesta a las amenazas conocidas actuales por la pandemia COVID-19, que incluían entre otras:

- Planes de contingencia de reacción rápida para mantener las propiedades y las operaciones administrativas en niveles óptimos, incluido el uso de gráficos de reacción basados en la geografía, actividades de misión crítica y proveedores alternativos;
- Prácticas de salud y seguridad basadas en las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud y las de las autoridades locales;
- Confirmación de la información de contacto de emergencia de las autoridades regionales y locales; y
- Comunicaciones de inquilinos que confirman el compromiso de Vesta con la excelencia en el servicio al cliente.

El 13 de abril de 2020, la Compañía anunció la firma de 1 millón de pies cuadrados en acuerdos de arrendamiento con un jugador internacional de comercio electrónico (e-commerce) y con una compañía global de alimentos y bebidas para proyectos built-to-suit. Para la compañía de e-commerce previamente mencionada, Vesta desarrolló un edificio BTS con 660,075 pies cuadrados de área bruta arrendable (“ABA”) en Vesta Park Guadalajara, que ofrece atributos de última milla que son cruciales para las empresas de e-commerce. El proyecto BTS para la compañía global de alimentos y bebidas tendrá un ABA total de 339,478 pies cuadrados y estará ubicado en Vesta Park Puebla I. Vesta planea una inversión total de E.U.$ 15 millones. Ambas instalaciones contarán con la certificación LEED, de conformidad con la Estrategia de Nivel 3 de Vesta, en virtud de la cual se promueven y ponen a disposición de los clientes edificios sustentables. Cada instalación está diseñada para permitir futuras oportunidades de expansión.

El 25 de junio de 2020, la Compañía anunció que a partir del 22 de junio es miembro fundador del S&P/BMV Total México ESG Index, un nuevo índice que proporciona una exposición central al mercado mexicano de acciones y al mismo tiempo impulsa de manera significativa el desempeño en materia de ASG (Ambiente, Sociedad y Gobierno Corporativo ESG por sus siglas en inglés) de las empresas que lo conforman.

El 30 de junio de 2020, la Compañía anuncio la firma de un contrato de servicios de formador de mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A.B. de C.V., efectivo a partir del 1 de julio de 2020 y vigente por los siguientes doce meses. Con este acuerdo Vesta tiene la intención de promover el compromiso de liquidez de sus Acciones que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores.

El 25 de noviembre de 2020, la Compañía anunció la firma de un contrato de arrendamiento con Coppel, un retailer líder de México. El contrato es por un edificio BTS dentro del Vesta Park Guadalupe en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, el primer parque industrial de la Compañía en este polo de desarrollo estratégico. Vesta invertirá en la construcción del parque y el edificio hasta E.U.$ 14 millones de dólares, mientras que Coppel invertirá hasta E.U.$ 16 millones de dólares para las adecuaciones dentro del edificio, arrendamiento y capital humano durante los próximos 10 años.

El 3 de diciembre de 2020, la Compañía anunció que ha sido incluida dentro del Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance (“DJSI MILA Pacific Alliance”), a partir del 23 de noviembre de 2020, por segundo año consecutivo. Vesta también obtuvo una alta calificación dentro del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) siendo una de las diez compañías con mayores incrementos de puntaje global por su desempeño sobresaliente en su administración ambiental, responsabilidad social y gobierno corporativo (ASG).

2019

El 22 de abril de 2019, la Compañía anunció la firma de un contrato definitivo de venta de un portafolio de propiedades industriales que representaba un área bruta rentable 1.6 millones de pies cuadrados por un total de E.U.$ 109.3 millones, excluyendo gastos transaccionales e impuestos. El portafolio consistió en ocho propiedades industriales, 60% ubicadas en Querétaro (960,078 pies cuadrados) y 40% en Toluca (629,198 pies cuadrados). El cap rate combinado del portafolio es de 7.1%.

El 6 de mayo de 2019, la Compañía anunció la finalización de la venta del portafolio antes mencionado.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció el prepago de su crédito sindicado de E.U.$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021, utilizando recursos propios de la empresa. Como resultado del prepago de este crédito, Vesta no tendrá vencimientos mayores de deuda hasta 2026. De igual forma anunció una colocación privada no garantizada de doble tramo por E.U.$ 85 millones y se firmó cartas de compromiso para recibir fondos adicionales de un crédito sindicado no garantizado y un crédito revolvente de E.U.$ 80 millones y E.U.$ 125 millones, respectivamente. Las Notas han sido clasificadas con BBB- por Fitch Ratings y consisten en un tramo no amortizable a 10 años de E.U.$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de E.U.$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas. Con respecto al crédito sindicado, es un préstamo sin garantía de E.U.$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés de Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de E.U.$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base.

El 19 de septiembre de 2019, la Compañía anunció su inclusión al índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el periodo 2019-2020. Vesta es una de las cinco compañías de bienes raíces reconocidas por su excelencia en materia ambiental, social y de gobierno corporativo; un reflejo del fuerte compromiso de Vesta con las mejores prácticas mundiales. El índice SJDI MILA Pacific Alliance está diseñado para medir las mejores empresas de su clase que cotizan en la bolsa de valores de México, Chile, Colombia y Perú de los miembros del S&P MILA Pacific Alliance Composite que cumplen con ciertos criterios de sustentabilidad, Incluyendo el mejor desempeño en materia ambiental, social y de gobierno corporativo en comparación a empresas de la misma industria.

2. LA EMISORA

a) Historia y desarrollo de Vesta

Información General

En 1998 iniciamos operaciones como una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes mexicanas. En el 2001, adquirimos una sociedad denominada QVC III, S. de R.L. de C.V., constituida en 1996, en la cual nos fusionamos, a fin de concluir una adquisición de manera eficiente. Después de dicha fusión, nuestros accionistas controladores controlaban a la entidad fusionante y cambiamos la denominación social de la sociedad fusionante a Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V. a fin de preservar nuestra identidad corporativa. Con fecha 29 de abril de 2011, nos fusionamos con CIV Real Estate, S. de R.L. de C.V.; dicha fusión surtió efectos el 11 de mayo de 2011. Con fecha 31 de mayo de 2011 nos transformamos en una sociedad anónima de capital variable, transformación que surtió efectos el 4 de julio de 2011. Con fechas 23 de septiembre de 2011 y 26 de octubre de 2011, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobó la reforma de nuestros estatutos sociales para cumplir con las disposiciones aplicables en la LMV, la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil (con el fin de cumplir con la legislación mexicana aplicable), y la modificación de nuestra denominación social a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Con fecha 16 de febrero de 2012, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobaron cambios adicionales a nuestros estatutos sociales para cumplir con los requerimientos de la CNBV. . Finalmente, el 16 de julio de 2021, celebramos una asamblea general extraordinaria de accionistas en la cual se resolvió modificar nuestros estatutos sociales para cumplir con los requisitos de la reforma legal en materia laboral y fiscal aprobada por el Congreso de la Unión el 23 de abril de 2021. Una copia de nuestros estatutos sociales, según fueron modificados, ha sido presentada a la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la BMV, así como en su página de internet: www.bmv.com.mx y en nuestra página de internet www.vesta.com.mx

Nuestro domicilio social se encuentra en la Ciudad de México y nuestras oficinas principales en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Bosque de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México.

Antecedentes

Lorenzo Manuel Berho Corona, nuestro fundador, creó en 1981 una empresa de construcción. Entre sus principales clientes se encontraban: Volkswagen, Bosch, Krupp, Kimberly Clark, SKF, Brose, Lear y Dart Container. Las utilidades de dicha compañía permitieron a sus accionistas iniciar un negocio inmobiliario que dio nacimiento a “Vesta”, nombre comercial de la sociedad con la cual iniciamos operaciones. Junto con algunos socios de Estados Unidos y con un financiamiento otorgado por GE Capital Corporation en 1999 empezamos a implementar una estrategia enfocada en el desarrollo de Edificios Multi-inquilinos y Edificios a la Medida en el centro de México.

Nuestra historia ha sido marcada por acontecimientos importantes que han contribuido de manera significativa a nuestro crecimiento:

- Durante el 2001 adquirimos dos centros de distribución en los cuales Nestlé es arrendatario. El primero está ubicado en Toluca, Estado de México y el segundo, en Lagos de Moreno, Jalisco. Cuando los adquirimos, cada uno tenía aproximadamente 45,000 metros cuadrados y eran los más grandes dentro de nuestra cartera. Al 31 de diciembre de 2021, el periodo restante del arrendamiento para los dos edificios es de 2.1 años y la SBA de cada uno de ellos es de aproximadamente 75,814 y 91,036 metros cuadrados, respectivamente.

- La combinación de condiciones favorables en el mercado de inmuebles industriales en México y los requerimientos de capital de esta industria nos motivaron a buscar nuevas fuentes de capital para financiar nuestros planes de expansión. En el 2004, CalPERS y JLL adquirieron una participación en nuestro capital social. Ambos socios vendieron su participación accionaria en 2006. La inversión de estas sociedades nos permitió alcanzar nuestros objetivos de crecimiento y fortalecer nuestras prácticas de gobierno corporativo.

- En 2006, DEG, uno de los bancos de desarrollo de mercados emergentes basado en Europa y parte de la estatal KFW Bankengruppe, invirtió en Vesta.

- En 2007, un fondo de inversión en inmobiliaria denominado Broadreach (conformado por el equipo directivo

que formaba parte de Spieker Properties) se convirtió en nuestro socio.

- En 2007, DEKA, uno de los administradores de fondos inmobiliarios más grandes de Alemania, se convirtió en nuestro socio.

- En 2007, fuimos seleccionados entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales para desarrollar el PAQ, en el que actualmente operan Bombardier y Grupo Safran, entre otros. Este parque ha marcado el surgimiento de México como un importante país proveedor y fabricante de la industria aeroespacial.

- El 19 de julio de 2012, Vesta realizó la oferta pública inicial de las Acciones en la BMV a un precio de colocación de Ps.$19.0 por cada una las acciones objeto de la oferta. La oferta pública primaria, la opción de sobreasignación en México, la oferta internacional, su opción de sobreasignación y el capital existente totalizaron 392,878,351 acciones, las cuales se encuentran inscritas en el RNV.

- El 26 de junio de 2013, Vesta realizó una oferta pública subsecuente de Acciones en la BMV a un precio de colocación de Ps.$22.50 por cada una las acciones objeto de la oferta. La oferta pública primaria, la opción de sobreasignación en México, la oferta internacional, su opción de sobreasignación y el capital existente a dicha fecha totalizaron 507,452,012 acciones, las cuales se encuentran inscritas en el RNV.

- En 2013, Vesta suscribió con Nissan un contrato de fideicomiso por medio del cual Vesta adquirió los derechos para desarrollar una serie de edificios industriales que conformarán el DSP, que es el parque industrial que alberga a la cadena de suministro de Nissan junto a su nuevo complejo en Aguascalientes. A Vesta le fueron otorgados dichos derechos por 25 años. Posteriormente, a través de un convenio modificatorio celebrado entre Vesta y Nissan a fines del 2013, se amplió el plazo del fideicomiso de 25 a 40 años, y se suscribieron los primeros 5 contratos de arrendamiento respecto de los edificios industriales a ser desarrollados en el DSP. De esta forma, en conjunto sumaban una superficie bruta arrendable de 153,870 metros cuadrados. Este desarrollo constituye nuestro segundo Parque a la Medida, y contribuye a la consolidación de Vesta dentro del sector automotriz en México.

- El 28 de enero de 2015, llevamos a cabo un seguimiento de la oferta pública de 124,274,237 acciones ordinarias a un precio de Ps.27.00 por acción.

- En febrero 2015, fuimos seleccionados para convertirnos en miembros del Índice de Sustentabilidad de Bolsa Mexicana de Valores, que toma en cuenta los estándares internacionales en las áreas de desempeño ambiental y social, gobierno corporativo, accionistas, cadena de suministro y productos, entre otras.

- El 10 de marzo de 2015, celebramos un nuevo contrato de crédito con MetLife. El crédito de 47.5 millones de dólares fue firmado por siete años con la tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio el servicio de la deuda comprendía únicamente intereses, posteriormente los pagos mensuales incluyen la amortización del principal y los intereses correspondientes.

- En octubre de 2015, recibimos el Premio Nacional de Logística otorgado por “Soy Logístico y la Secretaria de Economía” por innovación en el desarrollo de DSP en Aguascalientes.

- El 1 de diciembre de 2015 Vesta firmó un acuerdo maestro de arrendamiento con TPI Composites, S. de R.L. de C.V. (“TPI”) para desarrollar un complejo de dos edificios industriales en Ciudad Juárez. El área rentable total para este desarrollo de aproximadamente de 55,776 m^2 (660,366 ft^2) dividida en dos edificios de igual tamaño. El plazo del contrato de arrendamiento fue de 10 años. La renta estabilizada de este desarrollo fue de aproximadamente E.U.$ 386,000 por mes. El desarrollo de este proyecto implicará una inversión total por parte de Vesta de alrededor de E.U.$ 44.4 millones.

- El 29 de julio de 2016, Vesta pago su deuda por E.U.$ 295.8 millones representando el 100% de su deuda con vencimiento en 2016. Como resultado, Vesta redujo su costo de deuda por aproximadamente 300 puntos base y extendió el plazo promedio a aproximadamente 6 años.

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

- El 14 de diciembre de 2017, Vesta adquirió un portafolio de 1.3 millones de pies cuadrados por una inversión total de E.U.$ 73.4 millones incluyendo gastos de cierre. La compañía también firmó un contrato de crédito garantizado por E.U.$ 118 millones con MetLife con un vencimiento a noviembre 2027 garantizado por otras propiedades del portafolio de Vesta.

- El 10 de enero de 2018, Vesta adquiere y arrenda una propiedad en Tijuana equivalente a 143,337 pies cuadrados de área bruta rentable por una inversión total de E.U.$ 8.1 millones.

- El 22 de marzo de 2018, Vesta firmó una extensión por E.U.$ 26.6 millones de un crédito garantizado existente con MetLife, sin garantía adicional a la originalmente otorgada.

- El 26 de abril de 2018, el Consejo de Administración nombró a Lorenzo Dominique Berho Carranza, quien en su momento fungía como COO, como CEO de la Compañía. El Sr. Berho Carranza asumió el cargo a partir del 1 de agosto de 2018. Por su parte, el Sr. Lorenzo Manuel Berho Corona asumió el cargo de presidente ejecutivo del consejo de administración.

- El 31 de mayo de 2018, la Compañía anunció la firma de un contrato de crédito no garantizado con Prudential Insurance Company y sus afiliadas por un monto de E.U.$ 90 millones. El contrato de crédito no garantizado consiste en un tramo no amortizable de E.U.$ 45 millones con vencimiento a 7 años y tasa de interés fija semestral de 5.50% y otro tramo no amortizable de E.U.$ 45 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés fija semestral de 5.85%.

- El 22 de abril de 2019, la Compañía anunció la firma de un contrato definitivo de venta de un portafolio de propiedades industriales equivalentes a 1.6 millones de pies cuadrados por un total de E.U.$ 109.3 millones, excluyendo gastos transaccionales e impuestos. El portafolio consistió en ocho propiedades industriales, 60% ubicadas en Querétaro (960,078 pies cuadrados) y 40% en Toluca (629,198 pies cuadrados). El cap rate combinado del portafolio fue de 7.1%.

- El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció el prepago de su crédito sindicado de E.U.$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021, utilizando recursos propios de la empresa. De igual forma anunció una colocación privada no garantizada de doble tramo por E.U.$ 85 millones y se firmaron cartas de compromiso para recibir fondos adicionales de un crédito sindicado no garantizado y un crédito revolvente no garantizado de E.U.$ 80 millones y E.U.$ 125 millones, respectivamente.

- El 19 de septiembre de 2019, la Compañía anunció su inclusión al índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el periodo 2019-2020. Vesta es una de las cinco compañías de bienes raíces reconocidas por su excelencia en materia ambiental, social y de gobierno corporativo; un reflejo del fuerte compromiso de Vesta con las mejores prácticas mundiales.

- El 24 de marzo de 2020, la Compañía anunció el retiro de E.U.$ 85 millones de su línea de crédito revolvente a tres años por E.U.$ 125 millones, con vencimiento en agosto de 2022. De la misma manera anunció la suspensión temporal de desarrollo de nuevos edificios especulativos, dado que la administración de la Compañía adoptó un enfoque cauteloso hacia el entorno comercial volátil relacionado con COVID-19. Por último anunció los protocolos y medidas en todas sus operaciones, en respuesta a las amenazas conocidas actuales por COVID-19, que incluían entre otras:
    - Planes de contingencia de reacción rápida para mantener las propiedades y las operaciones administrativas en niveles óptimos, incluido el uso de gráficos de reacción basados en la geografía, actividades de misión crítica y proveedores alternativos;
    - Prácticas de salud y seguridad basadas en las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud y las de las autoridades locales;
    - Confirmación de la información de contacto de emergencia de las autoridades regionales y locales; y
    - Comunicaciones de inquilinos que confirman el compromiso de Vesta con la excelencia en el servicio al cliente.

- El 13 de abril de 2020, la Compañía anunció la firma de 1 millón de pies cuadrados en acuerdos de arrendamiento con un jugador internacional de e-commerce y para una compañía global de alimentos y bebidas para proyectos built-to-suit

- El 25 de junio de 2020, la Compañía anunció que a partir del 22 de junio es miembro fundador del S&P/BMV Total México ESG Index, un nuevo índice que proporciona una exposición central al mercado mexicano de acciones y al mismo tiempo impulsa de manera significativa el desempeño en materia de ASG (Ambiente, Sociedad y Gobierno Corporativo, ESG por sus siglas en inglés) de las empresas que lo conforman.

- El 30 de junio de 2020, la Compañía anunció la firma de contrato de servicios de formador de mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A.B. de C.V., efectivo a partir del 1 de julio de 2020 y vigente por los siguientes doce meses. Con este acuerdo Vesta tiene la intención de promover el compromiso de liquidez de sus acciones que cotizan en la Bolsa Mexicana de valores.

- El 25 de noviembre de 2020, la Compañía anunció la firma de un contrato de arrendamiento con Coppel, el retailer líder de México. El contrato es por un edificio BTS dentro del Vesta Park Guadalupe en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, el primer parque industrial de la Compañía en este polo de desarrollo estratégico. Vesta invertirá en la construcción del parque y el edificio hasta E.U.$ 14 millones de dólares, mientras que Coppel invertirá hasta E.U.$ 16 millones de dólares para las adecuaciones dentro del edificio, arrendamiento y capital humano durante los próximos 10 años.

- El 3 de diciembre de 2020, la Compañía anunció que ha sido incluida dentro del Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance (“DJSI MILA Pacific Alliance”), a partir del 23 de noviembre de 2020, por segundo año consecutivo. Vesta también obtuvo una alta calificación dentro del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) siendo una de las diez compañías con mayores incrementos de puntaje global por su desempeño sobresaliente en su administración ambiental, responsabilidad social y gobierno corporativo (ASG).

- El 23 de marzo de 2021, la Compañía llevó a cabo su Asamblea Ordinaria y Extraodrinaria de Accionistas, en la cual se aprobó el incremento en el límite de endeudamiento de la Compañía de E.U.$ 850 millones a E.U.$ 1,250 millones; así mismo se aprobó incrementar el capital de la Compañía al permitir una emisión de hasta E.U.$ 300 millones en los siguientes años.

- El 27 de abril de 2021, la Compañía anunció los resultados favorables de su oferta publica primaria, que se concluyó a un precio de Ps. $39.00 por acción. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y una venta internacional en el extranjero de conformidad con la Regla 144 A/ Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron Ps. $3,977,300,028.00 (equivalentes a US$ 200,000,000).

- El 29 de abril de 2021, la Compañía anunció que debido al éxito obtenido en la colocación de sus acciones y al buen desempeño del precio observado en el mercado secundario, los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación por un total de 14,797,307 acciones, las cuales fueron colocadas al mismo precio que el de las acciones colocadas en la oferta global.

- El 13 de mayo de 2021, la Compañía anunció el cierre exitoso de su oferta inaugural de bonos vinculados a temas de sustentabilidad, colocando US$ 350 millones en notas vinculadas a estas acciones a 10 años a una tasa de interés de 3.625%. La emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P Global Ratings y Baa3 de Moody´s.

- El 23 de junio de 2021, la Compañía anunció que fue seleccionada para formar parte del Índice “S&P/BMV Total Mexico ESG”, por segundo año consecutivo.

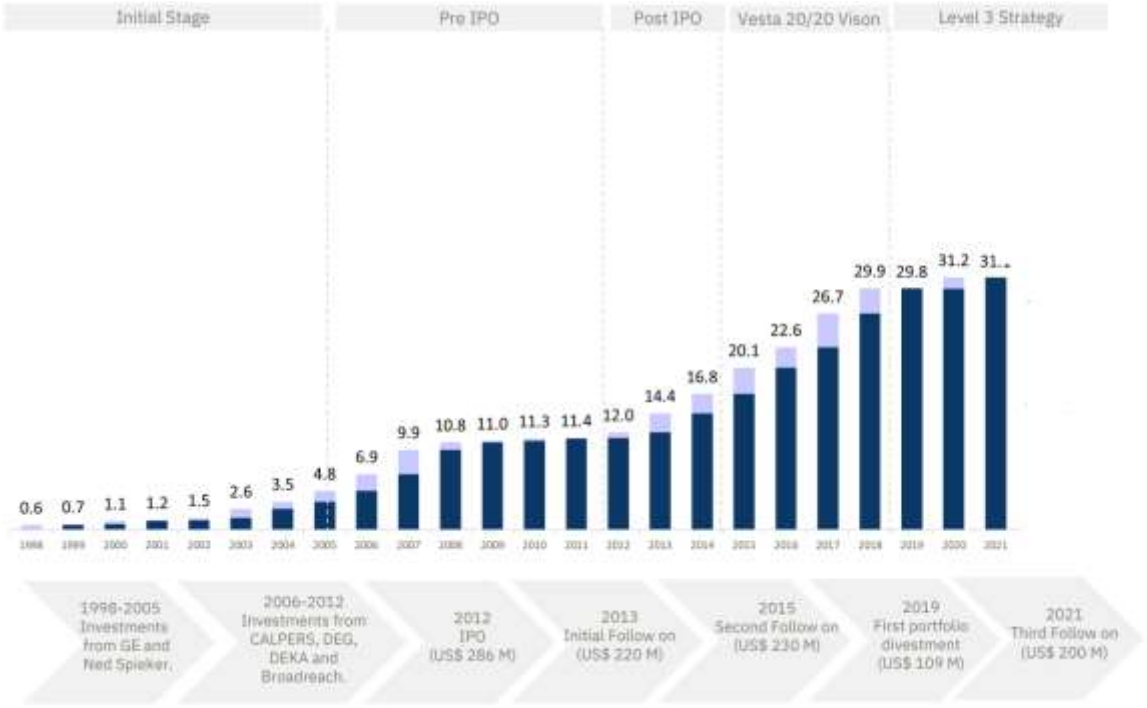
- El 27 de julio de 2021, la Compañía anunció que la Compañía ejecutó un acuerdo de compra-venta para transferir portafolio de bienes raíces de 1,371,139 pies cuadrados en las regiones Norte y Bajío, por un precio de compra de US$ 107.75 millones. Esperando cerrar la transacción durante el cuarto trimestre de 2021, una vez que se obtengan las aprobaciones relevantes del gobierno, incluida la de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

- El 13 de septiembre de 2021, la Compañía anunció junto con Coppel el inicio de operaciones de su nuevo Centro de Distribución (CEDIS) en Monterrey, Nuevo León, ubicado dentro de un edificio con certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) en el Vesta Park Guadalupe. Este centro permitirá a Coppel ampliar su oferta omnicanal y enfrentar el crecimiento exponencial que ha tenido su canal digital durante la pandemia. El CEDIS ocupará un espacio de 15,564 m2 y tendrá una capacidad para almacenar 22,000 m3 de mercancía.

- El 8 de diciembre de 2021, la Compañía anunció el cumplimento de las condiciones y por ende el cierre exitoso de la venta del portafolio, conformado por dos propiedades industrial equivalentes a 1,371,129 de pies cuadrado localizados en Querétaro y Ciudad Juárez, como previamente se anunció el 27 de julio 2021, con la firma de los contratos de compraventa y la recepción de US$ 107.8 millones, que corresponde a la totalidad del precio acordado

- Vesta no ha tenido participaciones en otras compañías diferentes de sus subsidiarias por los últimos tres años.

A continuación se muestra una línea de tiempo con las inversiones en Vesta más relevantes en su historia



Fuente: Vesta

Reconocimientos

Interesados en cumplir con diferentes estándares internacionales, formamos parte del Pacto Mundial desde el 2011; somos parte de las empresas que se encuentran en el S&P/BMV Total México ESG Index, Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance, Carbon Disclosure Project (“CDP”) y finalmente, nos encontramos ubicados en GRESB, evaluación especializada del sector inmobiliario. De la misma manera, somos el primer desarrollador en México, en contar con la Certificación Well Building Standard, para mejorar la calidad de vida y fomentar estilos de vida saludables en los colaboradores de la compañía.

b) Descripción del negocio

i) Actividad principal

Modelo de Negocio

Somos una empresa desarrolladora especializada en el arrendamiento y administración de naves industriales y centros de distribución en México, con una fuerte presencia en varios mercados estratégicos (El Bajío, la Zona Metropolitana

del Valle de México y la Frontera Norte) incluyendo los principales corredores logísticos y de comercio del país. Nuestros edificios están situados en zonas industriales y de distribución estratégicas, incluyendo el Estado de México, Querétaro, Baja California, Jalisco, San Luis Potosí, Guanajuato, Aguascalientes, Chihuahua, Puebla, Tlaxcala, Tamaulipas, Sinaloa, Quintana Roo, Nuevo León y Veracruz. Nuestra base de arrendatarios es amplia y diversificada, compuesta principalmente por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias.

Descripción por Línea de Negocio

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, y destaca los mercados clave y el porcentaje de SBA total que cada mercado representa al 31 de diciembre de 2021.

ESTADO	GLA	%
• 1 Querétaro, QTO	518,847	17.97%
• 2 Toluca , Edomex	425,335	14.73%
• 3 Tijuana, BC	528,245	18.29%
• 4 Aguascalientes, Ags.	227,082	7.86%
• 5 Lagos de Moreno, Jal	96,106	3.33%
• 6 Silao, Gto	303,401	10.51%
• 7 Cd. Juarez, Chih	248,689	8.61%
• 8 San Luis Potosí, SLP	145,347	5.03%
• 9 Valle de Mexico	26,354	0.91%
• 10 Tlaxcala, Tlax.	75,614	2.62%
• 11 Puebla, Puebla.	109,581	3.79%
• 12 Los Mochis, Sinaloa	11,311	0.39%
• 13 Veracruz, Ver.	11,173	0.39%
• 14 Cancún, Quintana Roo.	2,942	0.10%
• 15 Matamoros, Tamaulipas.	49,001	1.70%
• 16 Guadajalara, Jal	81,516	2.82%
• 17 Monterrey, Nuevo Leon.	27,044	0.94%
TOTAL	2,887,589	100.00%

Fuente: Vesta

A través de nuestras naves industriales y centros de distribución ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a otras tendencias de la industria que son identificadas por nosotros (o que son generadas por nuestros clientes). Como ejemplos de nuestras soluciones a la medida, desarrollamos naves industriales y centros de distribución a través de Edificios a la Medida y Parques a la Medida, que son inmuebles, construidos para responder a las necesidades específicas de nuestros clientes o para una industria determinada. Los ejemplos de parques a la medida que hemos desarrollado son el PAQ, diseñado para satisfacer las especificaciones de ingeniería, infraestructura e instalaciones requeridas por la industria aeroespacial y por varios participantes en la cadena de suministro aeroespacial y el DSP que fue concebido para satisfacer las especificaciones de los principales proveedores de Nissan en su planta de Aguascalientes. Además de las soluciones a la medida descritas anteriormente, también desarrollamos Edificios Multi-inquilinos, con el fin de atender la demanda inmediata de inmuebles de nuestros clientes actuales y futuros.Estos inmuebles se pueden transformar continuamente para satisfacer las necesidades especificas de los clientes.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocado al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos

contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Desde que iniciamos nuestras operaciones, no hemos sufrido un retraso significativo, ni hemos tenido que incurrir en costos adicionales significativos en la construcción de los inmuebles que hemos desarrollado.

El desarrollo del DSP implicó una inversión por parte de Vesta de alrededor de E.U.$ 57 millones.

En el DSP Vesta goza de los derechos de arrendamiento de los edificios ahí construidos por un plazo de 40 años. Tanto la construcción como la supervisión de los proyectos se subcontratan con terceros que cuentan con experiencia probada para este tipo de proyectos.

Nuestra estrategia

Enfoque en proporcionar soluciones inmobiliarias a sectores industriales clave

Debido a la cercanía de México con el mercado estadounidense y el fortalecimiento de los corredores comerciales clave y el crecimiento de la clase media mexicana, ha surgido la necesidad de contar con una red logística de clase mundial. Estamos apoyando a las cadenas de suministro al proporcionar instalaciones modernas en estos corredores comerciales.

En el periodo comprendido entre 1990 y 2009, México fue el mayor receptor de inversión extranjera directa en la industria aeroespacial en todo el mundo, de conformidad con Aero Strategy Management Consulting.

La creciente demanda por servicios de salud en Estados Unidos tendrá un impacto positivo en la industria de dispositivos médicos en México, la cual se concentra principalmente en el norte del estado de Baja California. También creemos que la industria de electrónica y electrodomésticos tienen un gran potencial debido a la competitividad de México y a la cercanía con los Estados Unidos. Actualmente, México es el mayor fabricante a nivel mundial de televisiones de pantalla plana.

Nuestro objetivo es continuar proporcionando soluciones inmobiliarias industriales a empresas multinacionales y nacionales dedicadas a (i) la distribución de productos dentro y fuera de México y (ii) manufactura para exportación o para el mercado nacional.

Dada la proximidad de México con el mercado de Estados Unidos y el fortalecimiento de los corredores de comercio claves y el acenso de la clase media mexicana, existe una creciente necesidad por mejorar las redes logísticas. Vesta está habilitando a las empresas de cadena de distribución de suministros ofreciéndoles instalaciones modernas en los corredores comerciales clave.

En 2021, México exportó un total de 2,7 millones de vehículos ligeros, lo que representó un aumento de alrededor del 0,94% en comparación con el volumen de exportación de vehículos ligeros registrado en 2020.. La creciente demanda de servicios de salud en los EE.UU. espera tener un impacto positivo en la industria de dispositivos médicos en México, sobre todo en la parte norte del Estado de Baja California. También creemos que la industria electrónica y aparatos electrodomésticos tienen un alto potencial de crecimiento debido a la competitividad de México y la proximidad de EE.UU. Actualmente, México es el mayor fabricante de televisores de pantalla plana en el mundo de acuerdo a un estudio.

Por otro lado, durante 2020 la pandemia obligó tanto a empresas como a personas a adoptar la economía digital. La Asociación Mexicana de Ventas Online (“AMOV”) informó que dos de cada 10 empresas experimentaron un aumento del 300% en el volumen de ventas en línea durante 2020. El e-commerce y la logística serán motores clave de crecimiento en 2021.

Incrementar nuestra exposición al comercio electrónico (e-commerce) y logística urbana a través de la expansión de nuestra gama de servicios

A medida que México continúa creciendo rápidamente en el sector de comercio electrónico (e-commerce), debemos de reenfocar nuestros esfuerzos en convertirnos en un jugador líder entrando al sector de forma temprana y con una completa variedad de servicios para funciones específicas de e-commerce. Iniciando por nuestras recientes adquisiciones de terrenos para operaciones de e-commerce en Guadalajara y Monterrey, planeamos utilizar nuestro

portafolio dedicado a logística para acomodar de forma eficiente capacidades como espacios de almacenamiento más grandes, servicios de entrega "*last-mile*" y "*same-day*" y el cambio de envío de paquetes frente a paletas. Tomar ventaja de la creciente demanda de este sector será un factor clave para futuras oportunidades de crecimiento.

Continuar obteniendo valor adicional para los accionistas a través del reciclaje de activos

Iniciado conforme a nuestra estrategia Nivel 3, el reciclaje de activos se ha convertido en un potenciador adicional de valor en nuestras operaciones. Operacionalmente, dicho reciclaje amplía nuestras fuentes de financiamiento, disminuye nuestros costos de fondeo y optimiza nuestra estructura de capital, mientras aprovechamos nuestras actuales capacidades de desarrollo para reciclar capital a una tasa de retorno atractiva. Al reciclar activos de nuestro portafolio de forma selectiva, favorecemos múltiples facetas de asignación inteligente de capital, tales como desarrollo de portafolio, adquisición de propiedades, recompra de acciones y programas de dividendos.

Hacer énfasis en el servicio al cliente y aumentar su satisfacción

Consideramos el servicio al cliente como uno de los pilares más importantes del éxito de nuestra operación. Más de la mitad de nuestro crecimiento deriva de nuevas operaciones con clientes existentes. Parte fundamental de dicho crecimiento se ha logrado a través del fortalecimiento del servicio personalizado.

Hemos desarrollado encuestas de satisfacción a través de las cuales pretendemos evaluar el nivel de satisfacción de los clientes con respecto a la calidad, el diseño y el desempeño de las propiedades arrendadas, y al servicio y la capacidad de respuesta de nuestros empleados. Esta acción no sólo nos permitirá satisfacer las necesidades específicas de los clientes, sino también identificar oportunidades de crecimiento, así como nuevas líneas de negocio y su demanda por servicios de valor agregado relacionados con las propiedades que rentan.

Continuar el desarrollo de Parques a la Medida y Vesta Parks

Una de nuestras estrategias consiste en identificar agrupamientos industriales, industrias o empresas que requieran la construcción de un parque industrial específicamente diseñado a sus necesidades. En 2007, fuimos seleccionados entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales para desarrollar el PAQ. Este parque industrial es el resultado de los esfuerzos combinados del Gobierno Federal, Bombardier y el Estado de Querétaro para crear el primer cluster industrial aeroespacial en México. Nuestra participación en el desarrollo del PAQ ha sido altamente exitosa y es un factor importante de nuestra estrategia de crecimiento.

Derivado de nuestra exitosa participación en el PAQ, adquirimos conocimiento respecto de las necesidades de construcción específicas de la industria aeroespacial, incluyendo diseños y estándares de ingeniería especializados, y nos hemos posicionado como un proveedor confiable de la industria de servicios inmobiliarios de Parques a la Medida.

Mediante nuestra participación en el desarrollo del PAQ identificamos la necesidad que tienen ciertas industrias de operar en un parque industrial hecho a la medida que atienda sus necesidades específicas. En los últimos 2 años hemos desarrollado dos Parques a la Medida, el parque de proveedores secuenciados para Nissan ("Douki Seisan Park") y el parque de proveedores de BRP.

Consideramos que las empresas están reconociendo los beneficios asociados con la operación de este tipo de parques industriales, los cuales fomentan la integración de cadenas de suministro industriales. Consideramos que la integración de las cadenas de suministro genera importantes ventajas de eficiencia y productividad. En consecuencia, estamos enfocados en la identificación de posibles agrupamientos industriales, sectores o empresas que puedan tener la necesidad de un parque industrial adaptado a sus necesidades.

De la misma forma nos hemos enfocado en construir Vesta Parks. Un Vesta Park es un parque industrial sustentable con Edificios de Clase A diseñados para manufactura ligera y logística para operaciones de compañías de primera clase mutinacionales. Los Vesta Parks se encuentran localizados en los *hubs* industriales más relevantes de México. La configuración de los Vesta Parks permite la construcción de Edificios Inventario y Edificios a la Medida con estándares de última generación respondiendo a las necesidades específicas de los inquilinos.

Continuar el desarrollo de nuestras prácticas corporativas enfocadas en los estándares de la responsabilidad social corporativa

Consideramos que, mediante la administración y mejora de nuestras prácticas corporativas y el impacto social y ambiental de nuestras operaciones diarias, seremos capaces de mejorar la calidad de nuestros servicios y aumentar la confianza y satisfacción de todos nuestros grupos de interés. Con base en nuestro análisis de materialidad y las buenas prácticas nacionales e internacionales del sector, es que se diseñó la Estrategia ASG de Vesta, alineada a la Estrategia de negocio Nivel 3. La cual, nos permitirá gestionar de forma integral, y en corresponsabilidad con nuestros grupos de interés, pero en especial con nuestros inquilinos y proveedores, los inmuebles de Vesta.

Para gestionar dicha estrategia con nuestros grupos de interés, contamos con un Programa de Compromiso, iniciativa que define el actuar de Vesta y de las diferentes áreas con sus respectivas audiencias, así como los compromisos específicos para mejorar el rendimiento sostenible de nuestro portafolio y actividades.

Como parte de la Estrategia ASG de Vesta, se establecieron indicadores ASG para nuestra operación, lo que nos permite medir y mejorar la gestión de nuestras actividades en diferentes ámbitos:

- Gestionamos indicadores ambientales en conjunto con los de nuestros inquilinos. Para lograr lo anterior, desarrollamos una cláusula verde en los contratos, en la que, en una primera fase, ellos nos comparten de forma voluntaria, la información relacionada con sus consumos de energía, agua y residuos, lo que nos permite, entre otras cosas, mejorar el desempeño ambiental del espacio arrendado. A este respecto, el 91% de los nuevos contratos del 2021 cuenta con esta cláusula.

- Con el propósito de disminuir el riesgo de los impactos negativos de la construcción e incrementar los impactos positivos con proyectos de inversión social para las comunidades y beneficios ambientales, solicitamos a los proveedores de construcción que sigan las disposiciones expresadas en nuestro Manual de Construcción Sustentable y que realicen el llenado del checklist, que consiste en una serie de preguntas para conocer cómo implementan nuestros contratistas este manual antes, durante y después de la obra. En este mismo documento les pedimos que brinden seguimiento a los temas laborales en la obra.

- Impulsamos nuestro cumplimiento social a través de alianzas con organizaciones de la sociedad civil, academia, sociedad y autoridades locales, con quienes operamos diversas iniciativas en beneficio de las comunidades aledañas a nuestras instalaciones.

- Comenzamos el proceso de auditorías ASG para los 80 proveedores más relevantes para Vesta, a través de las cuales, buscamos iniciar el proceso de mejora y desarrollo de nuestra cadena de valor.

- Conscientes de los riesgos globales del cambio climático, desde el 2020, comenzamos a revisar y detectar oportunidades de disminución de riesgos relacionados con el clima en nuestras operaciones. desde 2020 contamos con una matriz de riesgos de cambio climático y resiliencia. Cuyo propósito es identificar, priorizar, mitigar y abordar las medidas de corto, mediano y largo plazo de los riesgos de cambio climático y resiliencia del ciclo de vida operativo de Vesta, basado en la clasificación de TCFD y GRESB (Físico, Transicional y Social).

- En mayo del 2021, se emitió un bono ligado a la sustentabilidad de $350 millones de dólares, con el cuál se estableció el compromiso de contar para el 2026 se contará con el 20% del GLA con alguna certificación verde y el 28% para el 2030.

En Vesta tenemos el compromiso de reducir el impacto ambiental tanto de nuestros desarrollos como de nuestras operaciones, en beneficio de nuestros inquilinos, la industria de bienes raíces industriales y la sociedad en donde operamos. Por ello buscamos reducir el impacto ecológico impulsando prácticas ecoeficientes en la construcción de nuestros inmuebles. De tal forma que, en 2021 nuestra cartera de desarrollo cerró el año con un 9.2% de la superficie bruta arrendable certificado con LEED. En 2021 se agregaron 300,000 pies cuadrados de nuevas certificaciones, sin embargo, el porcentaje total fue menor al de 2020 debido a la venta de dos propiedades certificadas con LEED que en su conjunto sumaban 1 millón de pies cuadrados.

Mantener el control de las operaciones en cada región, así como nuestros esfuerzos por conservar y atraer el talento dentro de la compañía

Para poder llevar a cabo el plan Estrategia Nivel 3 y aprovechar las oportunidades que se nos presentan y que tenemos identificadas, necesitamos adaptar nuestra estructura interna a través de un proceso de institucionalización más sólido. Este proceso de institucionalización está fundamentando en 4 pilares que son (i) cultura y liderazgo, donde pretendemos fortalecer nuestro gobierno corporativo y nos enfocamos en el espíritu de trabajo en un solo equipo; (ii) estructuración, a través de la cual buscamos la estructura más adecuada del equipo de dirección, incluyendo estrategias de recursos humanos o relación con clientes, así como la colaboración de todos los integrantes de la compañía en el desarrollo del negocio; (iii) procesos y sistemas, que considera la integración de sistemas de toma decisiones (ERP, CRM) que optimicen la respuesta a las necesidades del mercado tanto en forma como en tiempo, y (iv) personas y capacidades, ofreciendo a nuestros empleados una carrera y desarrollo profesional, así como un plan de compensación para los directivos de la Compañía con el objetivo de alinear los intereses.

Actividad Principal por Línea de Negocio

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestra cartera inmobiliaria industrial al 31 de diciembre de 2021.

Parque	Region	SF	M2	%	Ingresos	%	Año inicio	Número de edificios	Valor Avalúo Dec 31, 2021
Exportec	Toluca	220,057	20,444	0.7%	1,011,637	0.6%	1998	3	12,030,000
T 2000	Toluca	1,069,351	99,346	3.4%	4,306,845	2.7%	1998	3	68,530,000
El Coecillo Vesta Park	Toluca	816,056	75,814	2.6%	3,883,611	2.4%	2007	1	47,750,000
Vesta Park Toluca I	Toluca	1,000,161	92,918	3.2%	5,213,145	3.2%	2006	5	66,130,000
Vesta Park Toluca II	Toluca	1,472,641	136,813	4.7%	7,606,141	4.7%	2014	6	108,393,096
Other	VM	6,159,143	572,203	19.8%	34,294,485	21.3%	na	44	441,466,689
La Mesa Vesta Park	Tijuana	810,013	75,253	2.6%	4,216,910	2.6%	2005	16	53,190,000
Nordika	Tijuana	469,228	43,593	1.5%	2,339,412	1.5%	2007	2	43,300,000
El potrero	Tijuana	282,768	26,270	0.9%	1,472,884	0.9%	2012	2	22,100,000
Vesta Park Tijuana III	Tijuana	620,361	57,633	2.0%	3,546,708	2.2%	2014	3	47,000,000
Tres Naciones	SLP	960,913	89,272	3.1%	4,709,682	2.9%	1999	9	58,687,209
Bernardo Quintana	Querétaro	765,374	71,106	2.5%	2,195,818	1.4%	1998	9	34,980,000
PIQ	Querétaro	1,998,496	185,666	6.4%	13,719,176	8.5%	2006	13	121,954,050
Las Colinas	Silao	903,510	83,939	2.9%	4,045,359	2.5%	2008	7	51,372,910
Los Bravos Vesta Park	Cd Juarez	459,840	42,720	1.5%	1,862,998	1.2%	2007	4	27,610,000
Queretaro Aerospace Park	Querétaro Aero	2,238,053	207,922	7.2%	13,859,367	8.6%	2007	13	155,300,000
DSP	Aguascalientes	2,137,492	198,579	6.9%	11,506,501	7.2%	2013	8	130,489,282
VPT I	Tlaxcala	670,049	62,250	2.2%	2,900,364	1.8%	2015	4	42,206,476
SMA	San Miguel de Allende	1,283,010	119,196	4.1%	5,338,513	3.3%	2015	8	73,215,213
Vesta Park Puento Interior	Silao	1,079,261	100,267	3.5%	3,785,964	2.4%	2018	6	60,609,624
Vesta Park Juárez Sur I	Cd Juarez	1,397,695	129,850	4.5%	5,938,340	3.7%	2015	7	91,627,240
Vesta Park Pacifico	Tijuana	379,882	35,292	1.2%	1,080,059	0.7%	2017	2	27,227,348
Vesta Puebla I	Puebla	1,057,307	98,227	3.4%	4,267,839	2.7%	2016	5	70,050,000
VP Lago Este	Tijuana	552,186	51,300	1.8%	3,431,900	2.1%	2018	2	55,800,000
VP Queretaro	Querétaro	582,905	54,154	1.9%	1,894,273	1.2%	2018	2	33,044,057
Vesta Park SLP	SLP	220,668	20,501	0.7%	978,510	0.6%	2018	1	12,500,000
Vesta Park Aguascalientes	Aguascalientes	306,804	28,503	1.0%	328,088	0.2%	2019	2	15,066,264
Vesta Park Guadalupe	Monterrey	291,095	27,044	0.9%	708,935	0.4%	2021	1	15,290,000
Vesta Park Guadalajara	Guadalajara	877,428	81,516	2.8%	3,625,343	2.3%	2020	1	77,500,000
	Total	31,081,746	2,887,589	100.0%	154,068,806	95.8%		189	2,064,419,458
	Otros ingresos (rembolsos)				6,717,552	4.2%		-	-

Total			160,786,358	100.0%	Vesta Offices at the DSP Park	196,222
	-	-	-		Underconstruction	103,280,000
					Total	**2,167,895,680**
					Mejoras de terreno	7,975,906
					Tierra	133,859,180
					Costos por incurrir -	46,559,825
					Total Avaluo	**2,263,170,941**

(1) SBA Total representa la superficie bruta arrendable total de las propiedades en pies cuadrados y metros cuadrados al 31 de diciembre de 2021.
(2) El valor de avalúo excluye los gastos por infraestructura de E.U.$ 7.98 millones, así como las reservas territoriales, anticipos para la compra de nuevas reservas territoriales, para desarrollos futuros con un valor de mercado de E.U.$133.86 millones al 31 de diciembre de 2021 y el costo para concluir construcciones en proceso por E.U.$ 46.56 millones. La Compañía utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.
(3) Incluye Otros Ingresos por E.U.$ 6.72 millones que representan el 4.2% de los ingresos por arrendamiento totales al 31 de diciembre de 2021. Dichos ingresos incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros, así como ingresos por el manejo del portafolio vendido en 2019.

La siguiente tabla presenta información relacionada con los edificios que se están construyendo en nuestra cartera inmobiliaria industrial al 31 de diciembre de 2021.

Propiedades	Ciudad	Año de inicio de operaciones	Número de edificios	SBA Total (metros cuadrados) [1]	SBA Total (pies cuadrados) [1]	Valor de avalúo al 30 de diciembre de 2021 (E.U.$) [2]
VPMG-02	Monterrey	2022	1	19,214	206,819	10,600,000
Mega Region 01	Tijuana	2022	1	18,171	195,591	14,860,000
Mega Region 02	Tijuana	2022	1	12,932	139,199	10,240,000
Apodaca 01	Monterrey	2022	1	27,631	297,418	17,370,000
VPLT-04	Juarez	2022	1	11,018	118,597	6,110,000
GDL 01	Guadalajara	2022	1	35,280	379,756	30,200,000
GDL 03	Guadalajara	2022	1	20,513	220,800	13,900,000
Thyseen Exp	SMA	2022	0	7,273	78,286	-
Total [1]			**7**	**152,033**	**1,636,466**	**103,280,000**

(1) Las propiedades en proceso de construcción no son una parte integrante del SBA Total. Una vez que estén terminadas formarán parte de nuestra cartera. El porcentaje de la cartera (SBA) representa el porcentaje que cada una de estas propiedades tiene sobre la cartera actual.
(2) Desarrollo de nuevos edificios sobre las reservas territoriales existentes. El SBA únicamente es de aquellos nuevos edificios que se contempla desarrollar. .
(3) Año estimado de inicio de operaciones.

Consideramos que hemos creado una cartera de inmuebles industriales de alta calidad que se encuentra diversificada por tipo de activos, ubicación geográfica y base de arrendatarios, ofreciendo a nuestros accionistas una amplia gama de propiedades en todo México. Estas propiedades se encuentran en 15 estados de la República: Baja California, Chihuahua, Sinaloa, San Luis Potosí, Guanajuato, Querétaro, Aguascalientes, Jalisco, Puebla, Quintana Roo, Estado de México, Tlaxcala, Tamaulipas, Nuevo León y Veracruz. Todas estas propiedades están destinadas a la manufactura ligera, almacenaje y distribución.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra cartera estaba compuesta por 189 naves industriales y centros de distribución ubicados en su mayoría dentro de parques industriales, con una SBA total de 2,887,589 metros cuadrados. Nuestras propiedades industriales generaron rentas anuales de E.U.$ 160.79 millones al 31 de diciembre de 2021 y aproximadamente 94.1% de la superficie arrendable total estaba ocupada. A dicha fecha nuestros edificios industriales estaban arrendados a 175 arrendatarios y ningún arrendatario representaba más de 5% de nuestros ingresos por arrendamiento, salvo TPI, que representa 5.7% y Nestle que representa 5.3%.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra cartera tenía un valor de avalúo de mercado de E.U.$ 2,263.2 millones, los cuales incluyen las mejoras en los terrenos con un valor de avalúo de mercado de aproximadamente E.U.$ 7.96 millones de dólares, nuestras reservas territoriales para futuros desarrollos con un valor de avalúo de mercado de E.U.$ 133.86 millones y el costo estimado para terminar la cartera inmobiliaria en construcción de aproximadamente E.U.$ 46.56 millones. Esta valuación fue realizada por International Realty Valuation de México, Inc., así como Jones Lang Lasalle y CBRE en diciembre 2021 y se encuentra reflejada en nuestros estados financieros anuales consolidados auditados, preparados conforme a las NIIF, como se detalla en la Nota 9 de los mismos.

Parque Industrial Querétaro

El PIQ fue desarrollado en 1997 y se encuentra sobre la carretera federal 57 denominada “NAFTA Highway” a aproximadamente ocho horas de la frontera con Estados Unidos. El PIQ es el primer parque industrial con Certificado de Industria Limpia y cumple con la norma mexicana de Parques Industriales. Dentro del mismo se han establecido más de 100 empresas de 15 países diferentes. Cuenta con accesos controlados, protección perimetral y vigilancia permanente.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades industriales ubicadas en el PIQ tenían una SBA de 185,666 metros cuadrados, los cuales tenían tasa de ocupación 96.8% y respecto de los cuales tenemos contratos de arrendamiento de largo plazo celebrados con cada arrendatario.

Parque Aeroespacial Querétaro

En 2007, fuimos seleccionados, de entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales, para desarrollar el PAQ. Este parque es el resultado de los esfuerzos combinados del gobierno federal, Bombardier y el Estado de Querétaro para crear el primer cluster industrial de la industria aeroespacial en México. Querétaro tiene una alta concentración de empresas de la industria aeroespacial, entre ellas, tres de mantenimiento, reparación y revisión, dos centros de investigación y desarrollo y dos centros de diseño e ingeniería, que en la actualidad generan aproximadamente 4,800 empleos. Las empresas que actualmente operan en el PAQ incluyen a Bombardier, AE Petsche, Meggitt Air Breaking Systems, Safran Landing Systems México, SAMES y Safran Aircraft Engines México, estas últimas parte del Grupo Safran. Confiamos que el número de empresas en el PAQ seguirá creciendo y creando sinergias dentro de la cadena de suministro de la industria aeroespacial en México.

El PAQ se creó conforme al Contrato de Fideicomiso. Vesta, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, se adhirió al Contrato de Fideicomiso como fideicomitente “B” y fideicomisario “B”. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Estado de Querétaro aportó ciertos derechos sobre el terreno sobre el que se habría de desarrollar el PAQ (más no la propiedad del mismo), incluyendo los derechos para actuar como arrendador de los edificios a desarrollarse ahí, así como todos los derechos accesorios relacionados, como el derecho de construir sobre el terreno, arrendar las edificaciones que se construyan sobre el terreno y recibir las rentas correspondientes. El Estado de Querétaro también aportó los derechos sobre la infraestructura (más no la propiedad de la misma) que sería desarrollada mediante obras públicas para beneficio del PAQ. Por su parte, en términos del Contrato de Fideicomiso, Proyectos Aeroespaciales como fideicomitente aportó la construcción de los edificios a desarrollarse en el parque, así como el financiamiento necesario para la construcción, y como fideicomisario tiene el derecho de aprovechar los derechos aportados por el estado de Querétaro, incluyendo la posibilidad de arrendar los edificios construidos en el PAQ y cobrar las rentas que se generen al amparo de dichos arrendamientos durante un determinado periodo de tiempo (aproximadamente 43 años a partir del 31 de diciembre de 2013). Lo anterior, con el fin de que Proyectos Aeroespaciales pueda recuperar su inversión en el PAQ. La vigencia del Contrato de Fideicomiso podrá ser prorrogada sujeto a la renovación de la concesión otorgada a la AIQ para operar el aeropuerto de Querétaro.

En términos del Contrato de Fideicomiso, los edificios desarrollados en el PAQ deben ser arrendados a empresas del sector aeroespacial y de industrias relacionadas. Al término del Contrato de Fideicomiso, todas las construcciones, reformas, adiciones y mejoras realizadas por Proyectos Aeroespaciales, al terreno aportado al fideicomiso (incluyendo, sin limitación, las naves industriales) se revertirán y pasarán a ser propiedad del estado de Querétaro.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades industriales ubicadas en el PAQ tenían una SBA de 207,922 metros cuadrados, los cuales tenían tasa de ocupación 97.9%, y respecto de los cuales tenemos contratos de arrendamiento de largo plazo celebrados con cada arrendatario.

Proyectos Aeroespaciales

Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. es el resultado de una coinversión celebrada entre nosotros y General

Electric en 2007 para el desarrollo del PAQ.

Como se describió anteriormente, el Gobierno del Estado de Querétaro y Bombardier designaron a Proyectos Aeroespaciales conforme al Contrato de Fideicomiso como el desarrollador y fideicomisario conforme el Fideicomiso.

En diciembre de 2009, adquirimos la participación social de General Electric en Proyectos Aeroespaciales equivalente al 50.0% de dicha entidad. La adquisición fue financiada por General Electric y garantizada por los derechos de cobro derivados de los pagos de rentas del PAQ existentes a dicha fecha. Simultáneamente a dicha adquisición, Proyectos Aeroespaciales cedió ciertos derechos de cobro a otra de nuestras subsidiarias, CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.

Dicho crédito ha sido liquidado en su totalidad, la garantía ha sido liberada y CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V. fue fusionada en Proyectos Aeroespaciales.

Douki Seisan Park ("DSP")

En julio de 2012, después de un proceso de concurso, fuimos elegidos por Nissan para fungir como desarrollador exclusivo del DSP en Aguascalientes, o parque secuenciado, que es un parque industrial diseñado para albergar a los proveedores de Nissan que por su importancia deben de estar próximos a la nueva planta de ensamble en Aguascalientes.

A la fecha se han establecidos en el DSP empresas como POSCO, proveedor de piezas metálicas, TACHI-S, proveedor de asientos, ZF uno de los mayores proveedores de sistemas en el mundo, SANOH, proveedor de sistemas de combustible, Voestalpine, proveedor de acero y otros metales para sistemas de alta tecnología, TOYOTA-TSUSHO, proveedor de ensambles de rin y llanta, PLASTIC OMNIUM proveedor de partes interiores, quienes ya están alimentando las líneas de producción de las plantas de Nissan y COMPAS en Aguascalientes, desde los edificios que les arrendamos en el DSP. Adicionalmente tenemos presencia de Daimler quienes iniciaron operaciones en la región durante el año 2018.

El DSP se creó a través del Fideicomiso Nissan, conforme al cual Nissan, aportó para beneficio de Vesta DSP, ciertos derechos más no la propiedad sobre un terreno adyacente a la planta A-2 de Nissan en Aguascalientes, para que Vesta DSP desarrollara, por sí o a través de los contratistas que Vesta DSP determinara, la infraestructura y los edificios industriales a ser construidos en dicho predio con el fin de darlos en arrendamiento a los proveedores estratégicos de Nissan cuyo establecimiento en dicho parque industrial sea aprobado por el comité técnico del Fideicomiso Nissan, el cual a esta fecha está conformado por representantes de NISSAN, COMPAS y de Vesta DSP. Como contraprestación, Vesta DSP tendrá el derecho de actuar como arrendador y percibir los ingresos por arrendamiento que deriven de los edificios industriales ahí desarrollados durante un plazo de 40 años contados a partir de julio de 2013. Lo anterior, con el fin de que Vesta DSP pueda recuperar su inversión en el DSP.

Al término del Fideicomiso Nissan, todas las construcciones, reformas, adiciones y mejoras realizadas por Vesta DSP (incluyendo, sin limitación, las naves industriales ahí construidas) se revertirán y pasarán a ser propiedad de Nissan.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestras propiedades industriales ubicadas en el DSP tenían una SBA de 198,579 metros cuadrados, los cuales tenían tasa de ocupación 100%, y respecto de los cuales tenemos contratos de arrendamiento de largo plazo celebrados con los arrendatarios.

Diversificación Geográfica y Sectorial

Las propiedades de nuestra cartera se encuentran en 15 estados de México: Baja California, Chihuahua, Sinaloa, San Luis Potosí, Guanajuato, Querétaro, Aguascalientes, Jalisco, Puebla, Quintana Roo, Estado de México, Tamaulipas, Veracruz, Nuevo León y Tlaxcala. En consecuencia, consideramos que nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas es baja.

El siguiente mapa presenta la distribución de nuestra SBA en cada uno de los estados en los que tenemos edificios industriales y centros de distribución:

ESTADO	GLA	%
• 1 Querétaro, QTO	518,847	17.97%
• 2 Toluca , Edomex	425,335	14.73%
• 3 Tijuana, BC	528,245	18.29%
• 4 Aguascalientes, Ags.	227,082	7.86%
• 5 Lagos de Moreno, Jal	96,106	3.33%
• 6 Silao, Gto	303,401	10.51%
• 7 Cd. Juarez, Chih	248,689	8.61%
• 8 San Luis Potosí, SLP	145,347	5.03%
• 9 Valle de Mexico	26,354	0.91%
• 10 Tlaxcala, Tlax.	75,614	2.62%
• 11 Puebla, Puebla.	109,581	3.79%
• 12 Los Mochis, Sinaloa	11,311	0.39%
• 13 Veracruz, Ver.	11,173	0.39%
• 14 Cancún, Quintana Roo.	2,942	0.10%
• 15 Matamoros, Tamaulipas	49,001	1.70%
• 16 Guadalajara, Jal	81,516	2.82%
• 17 Monterrey, Nuevo Leon.	27,044	0.94%
TOTAL	2,887,589	100.00%

Fuente: Vesta

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra cartera inmobiliaria por estado al 31 de diciembre 2021:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,		
Concepto	**2021**	**2020**	**2019**
No. de inmuebles	189	188	184
Superficie Bruta Arrendable en M^2 (SBA)	2,887,589	2,900,529	2,767,772
Superficie arrendada en M^2	2,718,102	2,630,747	2,536,673
No. de Clientes	175	177	175
No. ubicaciones (Estados)	15	15	14
Renta promedio por m^2 (E.U.$/$M^2$/Mes)	4.50	4.55	4.62
Ingresos cobrados por m2 (U.E. $ / M2 / Mes)	4.72	4.73	4.57
Tasa de ocupación (% SBA)	94.1%	90.7%	91.7%

Mantenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas en las que operamos en México, lo que disminuye el riesgo. El 91.1% de los contratos están denominados en dólares americanos y los inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales. La distribución por sector, con base en nuestra SBA, de nuestros clientes representa una gran diversificación:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,		
Sector	**2021**	**2020**	**2019**
Alimentos y bebidas	8.8%	9.1%	8.6%
Automotriz	33.9%	34.7%	38.1%
Logística	11.8%	12.2%	11.1%
Aeroespacial	7.9%	8.1%	8.6%
Dispositivos médicos	2.1%	1.9%	2.0%
Plásticos	2.8%	3.1%	3.5%
Vehículos Recreacionales	2.6%	7.4%	6.0%
E-commerce	6.9%	2.6%	0.0%
Otros	23.2%	21.0%	22.2%

Diversificación de los arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2021, teníamos celebrados aproximadamente 305 contratos de arrendamiento; la mayoría de nuestra base de arrendatarios estaba compuesta por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias y un historial crediticio comprobado. Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias como la aeroespacial, de dispositivos médicos, electrónica, automotriz, logística, papelera, plásticos, comercio electrónico (e-commerce), alimentos y bebidas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Nuestros principales diez arrendatarios tienen arrendados aproximadamente 827,089 metros cuadrados, o 28.6%, del total de nuestra SBA y aproximadamente 30.6% de la base de rentas por monto al 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, ningún arrendatario representaba más de 5% de nuestra renta total anual, salvo TPI, que representa 5.7%, o de 3.9% de la SBA de nuestra cartera y Nestle que representa 5.7%, o 5.8% de la SBA de nuestra cartera. Al 31 de diciembre de 2021, 91.1% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 83.8% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2020, y 79.0% de nuestros contratos estaban garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o instrumentos similares.

Ocupación

El índice de ocupación al cierre de 2021 fue de 94.1% calculada como porcentaje de SBA, cifra mayor a la observada en 2020 principalmente por incremento en nuevos contratos y retención de contratos que tenían vencimiento, así como mayor actividad de arrendamiento durante 2021.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,		
Región	**2021**	**2020**	**2019**
			%
Centro	95.1%	88.8%	94.0%
Bajío	90.7%	88.6%	87.2%
Baja California	100.0%	92.8%	96.3%
Juárez	96.8%	99.8%	98.5%
Total	**94.1%**	**90.7%**	**91.7%**

Reserva territorial

La reserva territorial ascendió al cierre del 2021 a 3,624,590 metros cuadrados y está valuada en E.U.$ 133.86 millones de dólares, mostrando un incremento de 7.9% en dólares respecto a los E.U.$ 124.1 millones de dólares en el 2020.

Estado	Reservas Territoriales Totales (m^2)	Porcentaje del Total de Reservas Territoriales	SBA a desarrollar (m^2)
San Luis Potosi	354,079	9.8%	159,335
Queretaro	589,747	16.3%	265,386
Tijuana	203,865	5.6%	91,739
Monterrey	234,173	6.5%	105,378
Cd. Juarez	-	0.0%	-
Guanajuato	311,985	8.6%	140,393
Aguascalientes	1,202,898	33.2%	541,304
Puebla	8,598	0.2%	3,869
SMA	359,557	9.9%	161,801
Guadalajara	359,690	9.9%	161,860
Total	**3,624,590**	**100.0%**	**1,631,066**

Contratos de Arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados respecto de nuestras propiedades generalmente tienen una vigencia inicial de entre 5 y 15 años y dan al arrendatario la opción de renovar dichos contratos por uno o más periodos adicionales de entre 3 y 15 años, sujeto a ciertas condiciones. El plazo inicial promedio de los contratos de arrendamiento, vigentes al 31 de diciembre de 2021, es de 10.6 años. A esa misma fecha, el plazo por vencer promedio de todos nuestros contratos de arrendamiento vigentes era de 4.5 años. Aproximadamente 91.1% de nuestros contratos de arrendamiento están denominados en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos o el INPC en México, en el caso de los contratos con rentas denominadas en pesos o a un porcentaje fijo pactado en el contrato. Conforme a los contratos de arrendamiento, nuestros arrendatarios deben otorgar un depósito equivalente a uno o dos meses de renta. Dichos contratos prevén que nosotros somos responsables de realizar el mantenimiento estructural y responder por los vicios ocultos de los inmuebles arrendados.

Los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión conforme a la cual, de actualizarse ciertos eventos tenemos el derecho de dar por terminado el contrato y cobrar al arrendatario todas las rentas debidas y las rentas futuras que correspondan al periodo forzoso restante del contrato de arrendamiento. Los eventos que dan lugar a la rescisión, incluyen, entre otros, el incumplimiento en el pago de la renta, abandono de las propiedades, terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario o que se inicie un procedimiento de quiebra o insolvencia respecto del arrendatario.

Adicionalmente, tenemos el derecho de dar por terminados nuestros contratos de arrendamiento en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- si el arrendatario incumple con sus obligaciones de pago bajo el contrato de arrendamiento;
- si el arrendatario subarrienda o cede el uso de las instalaciones sin nuestro previo consentimiento por escrito;
- si el arrendatario lleva a cabo cualquier trabajo de construcción o modificación a las instalaciones, salvo por lo establecido en el propio contrato de arrendamiento;
- si el arrendatario utiliza las instalaciones de una forma distinta a la permitida por el contrato de arrendamiento;
- si el arrendatario incumple con cualquiera de las disposiciones del reglamento interno del parque industrial en el cual estén ubicados las instalaciones arrendadas;
- si el arrendatario obstruye, o de cualquier otra forma impide el acceso a las personas designadas por nosotros para inspeccionar las instalaciones;
- si el arrendatario incumple con cualquier otra obligación bajo el contrato de arrendamiento y dicho incumplimiento no es subsanado por más de 30 días;
- si el arrendatario está sujeto a alguna huelga o procedimiento laboral similar durante más de 60 días y la huelga laboral provoca que el arrendatario incumpla con sus obligaciones al amparo del contrato de arrendamiento;
- si cualquier gravamen es creado sobre las instalaciones o parte de ellas, o si cualquier demanda derivada de cualquier obra o instalación realizada por el arrendatario o en su nombre, es presentada; y
- si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario o su garante inician o son sujetos de cualquier procedimiento de quiebra o reorganización, y el arrendatario no puede entregar una garantía en sustitución.

La gran mayoría de nuestros contratos de arrendamiento se clasifican como arrendamientos operativos, sin opciones de compra. A diciembre de 2021, solamente doce contratos de arrendamiento que otorgaban al arrendatario respectivo una opción para adquirir las propiedades correspondientes, a precio de mercado y solamente al vencimiento del arrendamiento de que se trate. Estos doce contratos de arrendamiento representaban 9.2% del total de la SBA.

Contratos de Arrendamiento con Nestlé

En el año 2003, adquirimos dos centros de distribución de Nestlé, quien los utiliza para operar centros de administración, almacenaje, reempaque y distribución de sus productos. El primero está ubicado en Toluca, Estado de México y el segundo, en Lagos de Moreno, Jalisco.

En el año 2007, convenimos con Nestlé la expansión de cada uno de dichos inmuebles y la construcción de un edifico adicional para CPW, una empresa afiliada a ellos. Como consecuencia, al 31 de diciembre de 2021, la SBA a Nestlé es de aproximadamente 166,850 metros cuadrados representando el 5.8% de nuestra SBA total y 5.3% de nuestros ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2021.

Nestlé es nuestro cliente más grande en términos de SBA, mientras que TPI es nuestro cliente más grande en términos de ingresos con 5.7%.

Nestlé tiene un derecho de preferencia en caso de venta, respecto de cada uno de los centros de distribución.

A partir del 1 de diciembre de 2015 Herdez tomó en arrendamiento una porción del edificio industrial de Lagos de Moreno que cuenta con una superficie total de 64,605.2 metros cuadrados que corresponde al arrendamiento celebrado con Nestlé. Al 31 de diciembre de 2017, la superficie del arrendamiento del contrato de Nestlé en Lagos de Moreno era de 91,035.7 metros cuadrados, mientras que la de Herdez es 5,070.36 metros cuadrados.

Durante el primer trimestre de 2017, Vesta renovó los contratos de arrendamiento de Nestlé y CPW relacionado con Nestlé por un área combinada de 166,850 metros cuadrados. Los contratos fueron extendidos por siete y ocho años, comenzando el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2024, respectivamente.

De conformidad con nuestra conciencia ambiental y nuestro plan de responsabilidad social corporativa, Nestlé, a su costa, tiene la obligación de conducir sus operaciones de tal forma que cumplan con la legislación ambiental aplicable.

Los contratos de arrendamiento celebrados con Nestlé, al igual que el resto de los contratos de arrendamiento que celebramos, incluyen (i) una cláusula de terminación por virtud de la cual, de actualizarse ciertos eventos (como falta de pago en tiempo y forma, uso de los inmuebles para fines distintos de los convenidos, subarrendamiento total o parcial de los inmuebles, incumplimiento de las disposiciones del reglamento del parque industrial en donde se encuentren ubicados los inmuebles, obras no permitidas respecto de los inmuebles, entre otros), tenemos el derecho de darlos por terminados, y (ii) el derecho de recibir, en caso de terminación, una pena económica por terminación pagada por Nestlé. Hasta en tanto no se encuentre un arrendatario sustituto que pague una renta igual o mayor a aquella vigente al momento de la terminación antes del final del plazo programado del contrato de arrendamiento, Nestlé está obligada a seguir pagando la renta correspondiente.

Cobranza de las Rentas

Nuestros criterios de selección de los arrendatarios son rigurosos, fijando estándares mínimos que deben cumplir los candidatos. Adicionalmente los candidatos son evaluados con un formulario de registro que requiere la entrega de documentación relativa a la capacidad financiera de los candidatos y las entidades que actuarán como garantes (a través de entidades para la protección del crédito, escrituración y registro de las propiedades con un valor superior a 12 veces la renta mensual).

Nuestra administración ha adoptado procedimientos estándar para la administración de incumplimientos y cuentas de cobro dudoso, que toman en consideración los montos por cobrar adeudados en cada cuenta de cobro dudoso y el periodo de incumplimiento. Nuestra experiencia en el sector nos ha permitido desarrollar contratos de arrendamiento con cláusulas generales e integrales cuyo propósito es mitigar el nivel de incumplimiento.

La mayoría de los contratos de arrendamiento que celebra Vesta con sus clientes establecen que los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario; después de transcurrido dicho plazo, la cuenta por cobrar se considerará vencida. El 92%, 94% y 90% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2021, 2020 y 2019 respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 90 son monitoreadas por Vesta y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 3%, 4% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 3%, 1% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan 2%, y al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por cobrar a más de 90 días representaban 1%. Al 31 de diciembre de 2019 las cuentas por cobrar a más de 90 días representaban 3%.

Vencimiento de los Arrendamientos

Tenemos un enfoque proactivo con respecto a los arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando frecuentemente cada propiedad. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios manteniéndonos informados respecto del uso y satisfacción del espacio arrendado en las propiedades existentes, así como los proyectos de nuestros arrendatarios de expandirse o ampliar las naves industriales. También aprovechamos la experiencia de nuestros administradores en el mercado para construir relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales o nacionales, a quienes ofrecer nuevos espacios arrendables conforme estos estén disponibles.

La siguiente tabla presenta información con respecto a la fecha de vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestras propiedades al 31 de diciembre de 2021:

Año de vencimiento de los arrendamientos	Número de arrendamientos que vencen	Pies cuadrados de arrendamientos por vencer	Metros cuadrados de arrendamientos por vencer	Porcentaje de metros cuadrados arrendados
2022	52	3,443,041	319,869	12%
2023	47	4,095,611	380,495	14%
2024	51	6,038,717	561,015	21%
2025	36	2,791,146	259,306	10%
2026 en adelante	119	12,888,888	1,197,417	44%
Total	**305**	**29,257,403**	**2,718,102**	**100%**

Tasas de Retención e Incrementos en las Rentas

Tenemos una alta tasa de retención con nuestros arrendatarios, ya que durante 2021 solamente el 22.0% del total de nuestra SBA que vencía durante el año no se renovó, es importante mencionar que la metodología de cláculo con respecto a años pasados cambió. La renta en la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento está denominada en dólares y contempla incrementos anuales conforme al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos. Los contratos de arrendamientos cuyas rentas están denominadas en pesos contemplan incrementos anuales de conformidad con el INPC.

Mejoras Recurrentes y Comisiones de los Arrendamientos

Los clientes que arriendan nuestros Edificios de Multi-inquilinos y Edificios a la Medida asumen la mayor parte de los costos asociados con las mejoras y los cambios estructurales de construcción para adaptarlos a sus necesidades.
Sin embargo, de vez en cuando, según el caso, realizamos inversiones para la mejora de nuestros edificios. Tenemos un presupuesto para mejoras de activo fijo de E.U.$0.12 por pie cuadrado por año, en el caso de nuevos arrendamientos es de E.U.$1.75 por pie cuadrado, y al momento de renovación del arrendamiento respectivo E.U.$0.29 por pie cuadrado.

Actividades de Desarrollo y Adquisición

Criterio de selección de los Activos

Además de administrar nuestra cartera de propiedades, también nos dedicamos a desarrollar nuevas propiedades y a evaluar adquisiciones potenciales. Nuestros principales funcionarios, junto con nuestros funcionarios regionales, han creado una cartera inmobiliaria diversificada con el objetivo de crear un conjunto de propiedades de alta calidad, bien ubicadas, ocupadas por arrendatarios solventes y de buena reputación. Las propiedades que escogemos desarrollar o adquirir generalmente se caracterizan por: (i) ser Edificios Clase A, de alta calidad de diseño y especificaciones de ingeniería que cumplen con las normas internacionales y permiten el uso eficiente y flexible de los edificios, (ii) contar con la participación de arrendatarios de alta solvencia y contratos de arrendamiento a largo plazo o contratos de arrendamiento a mediano plazo que puedan renovarse por periodos adicionales, y (iii) encontrarse ubicados en

corredores comerciales, agrupamientos industriales u otras zonas geográficas estratégicas. Adicionalmente, desarrollamos otras propiedades con base en características distintas, cuando el cliente lo requiere.

Proceso de inversión

Nuestro equipo administrativo ha desarrollado un proceso integral para identificar y analizar oportunidades de desarrollo y adquisición. Tenemos planeado ampliar nuestra cartera a través del desarrollo de Edificios a la Medida, Edificios Multi-inquilinos y Parques a la Medida y la adquisición de carteras de inmuebles industriales, edificios individuales, reservas territoriales y operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*). Consideramos que estamos bien posicionados para aprovechar las oportunidades potenciales de crecimiento y que nos beneficiaremos de la experiencia y capacidad de nuestro equipo administrativo de identificar, desarrollar y adquirir propiedades.

En la evaluación de una inversión particular, consideramos una gran variedad de factores, incluyendo los que se mencionan a continuación:

Análisis del mercado y de la propiedad

Nuestro equipo administrativo lleva a cabo un análisis exhaustivo de las características de la propiedad y el mercado en el que se encuentra, incluyendo:

- la dinámica económica y el entorno fiscal y marco normativo de la zona;
- el mercado regional, y la dinámica de oferta/demanda específica de la propiedad;
- las rentas en el mercado y el potencial crecimiento de las rentas;
- la densidad de la población y potencial de crecimiento;
- la existencia o proximidad a los parques industriales o de otras áreas y su acceso a las principales vías de transportación y a los puertos;
- la existencia de agrupamientos industriales o áreas geográficas en las que nuestros clientes actuales tienen o están planeando tener operaciones;
- la competencia actual y potencial de otros propietarios y operadores inmobiliarios;
- las barreras de entrada y otros factores sustentables específicos de la propiedad que representen una ventaja competitiva;
- la calidad de la construcción, diseño, y condición física del activo;
- el potencial para incrementar el rendimiento operativo y valor de la propiedad mediante una mejor administración, mejores esfuerzos de comercialización para arrendamiento o inversiones de capital;
- las tendencias del nivel de ingreso de la población; y
- la ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad.

Auditoría

Nuestro proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible en relación con posible adquisición. El cierre de cualquier adquisición por lo general está condicionado a (i) la obtención de las autorizaciones internas necesarias y (ii) la entrega y verificación de determinados documentos a ser proporcionados por el vendedor, incluyendo:

- planos y especificaciones;
- reportes ambientales, geológicos y del suelo;
- documentos que acrediten la titularidad de la propiedad, los gravámenes, pólizas de seguros (en su caso),

de la propiedad;

- información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
- contratos de arrendamiento vigentes, reportes de la cobranza de las rentas, gastos operativos, impuesto predial, y arrendamiento y renovación.

Actividades de inversión

Las principales actividades de inversión de la Compañía por los años 2019, 2020 y 2021 ascienden E.U.$ 106.4 millones, E.U.$ 72.5 y E.U.$ 198.4 millones respectivamente. Las inversiones estuvieron relacionadas principalmente a inversiones en infraestructura, adquisición de propiedades y desarrollo en las zonas de Toluca, Puebla, Tlaxcala, Tijuana, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Guadalajara, Monterrey y Aguascalientes entre otras. A continuación, se muestra una tabla detallada por proyecto durante los tres años mencionados:

2019		
Proyecto	**Inversión E.U$**	**Región**
CDJ-VPJI-8A	639,236	Juárez
DSP-MT II	54,211	Aguascalientes
DSP-MT III	11,548	Aguascalientes
PIQSA-12	193,109	Querétaro
MAT-TPI	2,366,539	Matamoros
Nestlé LM	140,619	Lagos de Moreno
VPJ1-Q1	2,822,466	Juárez
VPPUE01	1,913,849	Puebla
TIJ-VPLE1-01	1,300,828	Tijuana
TIJ-VPLE1-02	425,524	Tijuana
VPQ-01	194,174	Querétaro
VPQ-02	1,661,743	Querétaro
SLP-09	638,463	SLP
Pacifico II	1,077,170	Tijuana
Delta Exp	1,667,240	Tijuana
BRP Exp 2	1,957,089	Querétaro
BRP Exp 2 Jrz + Proyecto global	4,046,539	Juárez
AGS-VPAI-001	839,360	Aguascalientes
AGS-VPAI-002	675,287	Aguascalientes
Polymer SLP 04	178,600	SLP
PI-06	2,183,712	Silao
PI07	1,568,584	Silao
VPSLP01	829,643	SLP
SLP-02	3,658,351	SLP
SMA06	878,891	SMA
SMA-07	1,826,169	SMA
PIQ-Novem Exp	25,362	Querétaro
SNECMA 2	838,171	Querétaro
Manufactura 1	87,408	Aguascalientes
CDJ-VPRL-6A	31,335	Juárez
VPJUQ2	4,140,876	Juárez

VPJUQ3	1,991,809	Juárez
GTO-PTO-2	14,601	Silao
RSB Exp	646,263	Silao
SMA-VPSMA-3A	674,008	SMA
PUE03	127,528	Puebla
PUE05	123,634	Puebla
PUE06	132,730	Puebla
ALLEN	82,374	Puebla
QRO-PAQ-35A	881,886	Querétaro
IMPERIAL TOY	18,599	Tijuana
VPTLX02	1,802	Tlaxcala
TLX-VPTI-3A	47,805	Tlaxcala
TLX-VPTI-4A	400	Tlaxcala
VPSL03	5,562,081	SLP
Infra Aurora	6,463,526	Querétaro
Infra Ags	3,384,195	Aguascalientes
Infra Juárez	2,129,169	Juárez
Infra Lagoeste	1,441,870	Tijuana
Infra SLP	1,677,497	SLP
INFRA DSP	252,052	Aguascalientes
INFRA VPPI	133,286	Silao
INFRA PUE	277,949	Puebla
Alamar	2,139,409	Tijuana
Naucalpan Hub	1,651,153	NAUCALPAN
SNECMA	295,590	Querétaro
TIJ-VPTIII-024-F3AB	231,052	Tijuana
PI03	44,774	Silao
EXPANSIÓN Q1	1,110,599	JUÁREZ
ALAMAR 01	3,128,955	TIJUANA
VPPU03	1,203,141	PUEBLA
VPJU Q4	1,103,997	JUÁREZ
Terreno Guadalajara	21,586,155	Guadalajara
Terreno Tlalnepantla	24,291	VM
Terreno Tecolote	100,132	Tijuana
Terreno Monterrey Apodaca	7,004,683	Monterrey
QRO-PIQ-41	12,042	Querétaro
INFRA TLAX	11,544	Tlaxcala
INFRA VPTI	30,294	Toluca
EDIFICIO 4	36,548	GUADALAJARA
Terreno Guadalupe	1,988	Monterrey
Terreno Tijuana	1,116	Tijuana
VM-SP2-2A	7,757	Querétaro
	104,662,378	

2020

Proyecto	Inversión E.U.$	Región
PBQU10001	68,923	Querétaro
PBQU10003	333,754	Querétaro
PBQU10004	7,204	Querétaro
PBQU10005	2,802	Querétaro
PBQU10006	80,261	Querétaro
PBQU10007	1,335	Querétaro
PBQU10008	824	Querétaro
PIQU10009	601	Querétaro
PIQU10012	12,404	Querétaro
PIQU10013	21,208	Querétaro
PIQU10014	14,506	Querétaro
PIQU10016	8,725	Querétaro
PIQU10023	8,735	Querétaro
PIQU10027	6,554	Querétaro
VPQU10029	1,136,106	Querétaro
VPQU10030	248,833	Querétaro
VSP020032	7,388	VM
VSP030033	5,500	VM
PTDO10038	968,385	Toluca
VPCO10039	25,732	Toluca
VPTO10041	29,065	Toluca
VPTO10042	- 23,829	Toluca
VPTO10044	32,457	Toluca
PTDO10045	283,753	Toluca
VPTO20048	30,960	Toluca
VPTO20049	10,020	Toluca
VPTO20051	3,978	Toluca
VPTO20050	28,542	Toluca
VPTO20052	24,420	Toluca
PTNA10054	23,496	San Luis Potosí
PTNA10058	14,608	San Luis Potosí
PTNA10059	20,914	San Luis Potosí
PTNA10062	2,424	San Luis Potosí
VPME10065	4,042	Tijuana
VPME10066	110,112	Tijuana
VPME10078	91,629	Tijuana
VPME10068	36,471	Tijuana
VPME10074	154,231	Tijuana
VPME10076	97,854	Tijuana

VPME10077		14,727	Tijuana
VPRO10080		233,934	Rosarito
PNOR10081		291,039	Tijuana
PNOR10084		361,003	Tijuana
VPFL10087		2,389	Tijuana
PIPA10091		66,291	Tijuana
VSP050093		27,556	Tijuana
VSP050094		6,931	Tijuana
VSP050095		6,284	Tijuana
VSP050097		15,461	Tijuana
VSP060100		2,479	Tijuana
VSP060101		44,989	Tijuana
VSP060102		63,718	Tijuana
VSP060103		48,534	Tijuana
VSP060105		23,551	Tijuana
VSP060106		3,624	Tijuana
VSP070107		1,571	Tijuana
VSP080110		51,792	Tijuana
VPLE10111		1,152,373	Tijuana
VSP210185		28,387	Tijuana
VSP090113		172,416	Lagos de Moreno
VSP090114		94,493	Lagos de Moreno
VSP090115		31,546	Lagos de Moreno
VPTL10118		7,065	Tlaxcala
VPTL10120	-	955	Tlaxcala
VPTL10121		61,022	Tlaxcala
VSP110122		11,920	Cancún
VSP120123		45,751	Puebla
VPPU10124		25,997	Puebla
VPPU10125		78,496	Puebla
VPPU10126		239,817	Puebla
VPLT10128		7,412	Juarez
VPLT10130		26,038	Juarez
VPLT10134		170,137	Juarez
VPJU10192		342,468	Juarez
VSP150138		85,385	Juarez
PLCO10140		4,651	Silao
PLCO10141		10,091	Silao
PLCO10142		36,533	Silao
PLCO10143		207,304	Silao
PPIN10148		36,986	Silao
PPIN10186		13,977	Silao
VPAE10150		200,722	Querétaro

VPAE10151		45,101	Querétaro
VPAE10156		6,625	Querétaro
VPAE10152		6,637	Querétaro
VPAE10153		35,443	Querétaro
VPAE10155		77,062	Querétaro
VPAE10154		147,178	Querétaro
VPAE10157		201,657	Querétaro
VPAE10158		17,688	Querétaro
VPAE10160		43,550	Querétaro
VPAE10161		38,601	Querétaro
VPAE10162		81,871	Querétaro
VPDS10166		37,391	Aguascalientes
VPAG10173		487	Aguascalientes
PESA10175		1,614	San Miguel de Allende
PESA10176		650	San Miguel de Allende
PESA10177	-	18,583	San Miguel de Allende
PESA10189		51,150	San Miguel de Allende
VSP160179		3,175	Veracruz
SILPOR026		619	Silao
VPAG1R021		10,681	Aguascalientes
TIJPOR022		479,114	Tijuana
MTYSAR029		8,958	Monterrey
GDLSAR024		169,163	Guadalajara
VPTO1P002		21,836	Toluca
VPTO2P004		54,825	Toluca
VPME1P005		124,195	Tijuana
VPPO1P006		42,220	Tijuana
VPFL1P007		603,763	Tijuana
VPLE1P008		350,832	Tijuana
VPTL1P009		8,882	Tlaxcala
VPLT1P011		32,452	Juarez
VPJU1P012		422,183	Juarez
PPIN1P013		35,430	Silao
VPDS1P015		34,369	Aguascalientes
Nuevas obras		39,525,217	Otros
Infraestructura		18,307,789	Otros
Terrenos		1,991,917	Otros
TI´s	-	409,046	Otros
Brokage Fee		1,639,805	Otros
		72,523,331	

2021

Proyecto	Inversión E.U$	Región

VPQU1E001	16,965	Querétaro
VPTI1P025	2,868,622	Monterrey
VPAP1P026	776,341	Monterrey
VPQU1P001	2,040,253	Querétaro
VPAG1P016	453,785	Aguascalientes
VPJU1P012	948,184	Juárez
VPAL1P018	1,699,293	Tijuana
VPLE1P008	1,336,758	Tijuana
VPSL1P017	531,578	SLP
PPIN1P013	137,485	Silao
VPPU1P010	24,668	Puebla
VPTO2P004	569	Toluca
VPGU1P020	2,346,957	Guadalajara
VPMO1P019	1,137,132	Monterrey
VPLT1P011	217	Juárez
VPAP10215	2,623,240	Monterrey
VPTI10214	1,559,994	Monterrey
VPTI10213	621,606	Monterrey
VPJU10216	1,094,636	Juárez
VPGU10210	2,644,282	Guadalajara
VPPU10202	4,088,104	Puebla
VPMO10204	1,508,716	Monterrey
VPMO10203	4,605,066	Monterrey
VPGU10205	8,088,518	Guadalajara
VPAL10207	4,584,176	Tijuana
VPJU10208	11,249,974	Juárez
VPGU10209	6,262,356	Guadalajara
VSP030033	747,080	CDMX
VPJU10137- EXP	19,644	JUÁREZ
VPAL10198	193,881	TIJUANA
VPPU10197	269,034	PUEBLA
VPJU10201	183,308	JUÁREZ
VPJU10193	492	Juárez
PESA10188	44,385	SMA
VPAE10162	8,520	Querétaro
PIQU10016	796,549	Querétaro
QROPPR036	3,549	Querétaro
TEPPOR037	40,043	Other
QROPPR034	183,219	Querétaro
QROPPR033	175,295	Querétaro
QROPPR035	180,505	Querétaro
GDLSAR024	580,134	Guadalajara
	15,967,880	Monterrey

MTYSAR029			
TIJPOR022		433,130	Tijuana
PTDO10038		184,560	Silao
PLCO10143		33,539	Silao
VPAE10154		27,143	Querétaro
PTNA10059		11,562	Tijuana
PPIN10146		40,056	Puebla
PESA10178		1,246,829	San Miguel
VPME10070		78,849	Tijuana
VSP060104		44,549	Tijuana
VPDS10169		395,529	Aguascalientes
VPLT10128		1,205,665	Ciudad Juarez
VSP090114		122,948	Lagos de Moreno
VPJU10137		421,446	Juárez
VPLE10111		1,718	Tijuana
VPLE10112		132,621	Tijuana
VPQU10029		437,109	Querétaro
VPQU10030		36,516	Querétaro
PTNA10062		7,039	SLP
PPIN10186		100,664	Silao
PESA10189		4,754	SMA
VPPU10126		59,586	Puebla
VPTL10119		875,893	Tlaxcala
VPTL10120		105,019	Tlaxcala
VPLT10134		1,884	Juárez
PIPA10089		1,501,271	Tijuana
VPAE10157		24,041	Querétaro
VSP020032		658,083	Querétaro
VPRO10080		28,476	Tijuana
PESA10175		490,328	SMA
STANT		490,328	SMA
Broker Fee		2,428,695	NA
TI´s Clientes	-	5,067,072	NA
Adiciones		15,255,517	NA
Other Capex		4,423,332	NA
	108,884,598		

Estrategia de Arrendamiento de las Propiedades y Servicio al Cliente

Administramos nuestros inmuebles con el fin de crear un ambiente que respalde totalmente los negocios y actividades de nuestros arrendatarios. Para dichos efectos, llevamos a cabo nuestras funciones operativas y administrativas, incluido el arrendamiento, desarrollo, adquisición, procesamiento de datos, negociación de permisos, finanzas y contabilidad. Por lo general, subcontratamos a terceros para realizar ciertas funciones de mantenimiento, jardinería, barrido, plomería y electricidad. Tenemos un enfoque proactivo en nuestra administración de las propiedades,

manteniendo contacto regular con los arrendatarios y realizando visitas frecuentes a cada propiedad. Como parte de la administración de nuestras propiedades, los responsables de la administración de las propiedades ("*asset managers*") monitorean detalladamente el desempeño general de cada propiedad y de sus arrendatarios, así como los cambios en los mercados locales o regionales. Respecto de cada propiedad contamos con una estrategia de arrendamiento prevista en nuestro plan de marketing y asignamos un presupuesto para dicha propiedad que considera el mercado local en que se ubica, y las condiciones económicas e industriales de dicho mercado. Los *asset managers* son responsables principalmente de (i) llevar a cabo todas las actividades necesarias para garantizar la renovación de nuestros contratos de arrendamiento, y (ii) aprovechar nuestro conocimiento del mercado, al familiarizarse con nuestros arrendatarios actuales, así como con potenciales arrendatarios locales, regionales y nacionales que podrían llegar a formar parte de nuestra base de clientes.

Nuestros administradores y funcionarios buscan optimizar los flujos de efectivo de nuestras propiedades mediante el arrendamiento de los espacios desocupados, el incremento de las rentas de los contratos vigentes cuando se prevea una revisión o aumento, y la negociación de nuevos contratos de arrendamiento para reflejar los incrementos en las tasas de las rentas.

Subcontratación de servicios de construcción y otros servicios relacionados

Siendo una empresa desarrolladora, subcontratamos todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería y administración de proyectos y trabajos relacionados de terceros. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos a los mejores contratistas y proveedores de servicios, quienes son seleccionados mediante un proceso de la adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera tratamos de mitigar el riesgo del contratista y de fomentar la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una mejor calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros.

Elegimos a nuestros subcontratistas con base en ciertos criterios específicos: amplia experiencia y reconocida reputación en la elaboración de trabajos de construcción similares a los que requerimos, buena relación con los proveedores, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzadas, alto nivel de rigor técnico y calidad y entrega puntual de los desarrollos. Nuestros contratos con estas empresas de construcción, diseño e ingeniería están en términos y condiciones de mercado y fijamos la contraprestación de dichas empresas como un porcentaje predeterminado del costo total de la obra o servicio a prestarse. Para garantizar la transparencia en el proceso de selección, de nuestros contratistas, nuestros equipos de ingeniería y administración internos elaboran y organizan un proceso de licitación que evalúa el precio, tiempo estimado para completar el proyecto y la calidad técnica de los participantes. En la construcción de nuestras naves industriales tratamos de utilizar materiales y tecnologías que nos permitan ofrecer soluciones rápidas, creativas, económicas y de alta calidad a nuestros clientes. Supervisamos todo el proceso de construcción para sistematizar la producción, maximizar la productividad, minimizar el desperdicio de materiales y garantizar la calidad de las naves.

Monitoreo del Proceso de Construcción

El proceso de construcción de las naves industriales y los centros de distribución que desarrollamos, es monitoreado internamente por nuestros ingenieros, quienes buscan anticipar cualquier problema en el proceso con el fin de reducir los costos de construcción y garantizar la terminación oportuna del desarrollo. Además, generalmente, contratamos a un gerente de proyecto externo que controla los procesos de licitación, costos, plazos y calidad técnica de la construcción de nuestras naves industriales.

Seguros

Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, responsabilidad civil, daños por terremotos, inundaciones e interrupción del negocio. Consideramos que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas de nuestra industria en México.

Consideramos que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. Sin embargo, hay ciertos riesgos respecto de los cuales no tenemos contratada cobertura, incluyendo pérdidas por causas de fuerza mayor, actos de guerra y actos de terrorismo o disturbios sociales, que generalmente no se aseguran porque no se considera económicamente viable o prudente hacerlo. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo no asegurado o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras, y estaríamos obligados a dar cumplimiento a los términos de cualquier deuda sin recurso contratada respecto de dicha propiedad. Ver la sección "Factores de riesgo relacionados con nuestro negocio, nuestra póliza de seguro no incluye todas las pérdidas

potenciales”.

Descripción de los riesgos o efectos que el cambio climático pueda tener sobre el negocio de la emisora

Por la naturaleza de la actividad principal de Vesta que es construir y arrendar inmuebles industriales, no consideramos que Vesta esté expuesta a riesgos relacionados con el cambio climático. En cuanto a nuestros clientes, éstos producen y almacenan principalmente productos industriales y mercancías no contaminantes, que consideramos no implican riesgos o efectos significativos derivados del cambio climático.

ii) Canales de Distribución

Tenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada, que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas en las que operamos a lo largo de todo México. Nuestros clientes incluyen, entre otros, a Nestlé, TPI, Grupo Safran, Nissan, Mercado Libre, Bombardier, Coppel, ZF, Lear y Stellantis. Derivado de la calidad y ubicación de nuestras propiedades, así como de nuestro enfoque de servicio al cliente, hemos construido relaciones fuertes y duraderas con muchos de ellos, que se caracteriza por una alta tasa de retención de nuestros arrendatarios, ya que solamente el 22.0% del total de nuestra SBA que vencia en el año no fue renovada, es importante mencionar que la metodología para calcular la retención cambio en 2021. La renta en la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestros clientes está denominada en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación, en Estados Unidos con referencia al *Consumer Price Index*, si están denominados en dólares, o en México con referencia al INPC, si están denominados en pesos, o con base en una tasa de incremento fijo anual acordada en el contrato. Al 31 de diciembre de 2021, 91.1% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 83.8% de nuestros ingresos por arrendamiento en este periodo y 79.0% de nuestros contratos están garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o mecanismos similares.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocado al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Desde que iniciamos nuestras operaciones, nunca hemos sufrido un retraso significativo o hemos tenido que incurrir en costos adicionales significativos en la construcción de los inmuebles que hemos desarrollado.

La siguiente tabla muestra nuestra cartera inmobiliaria por estado del país al 31 de diciembre de 2021, número de inmuebles, número de contratos, SBA, el porcentaje de la SBA que representa cada estado, la renta anual y el porcentaje de la renta anual que aporta cada ubicación.

Estado	Número de Edificios	Número de Contratos de Arrendamiento	SBA Total (metros cuadrados)	Porcentaje de la SBA de la cartera	Renta acumulada acumaladas de 2021 (E.U.$)	Porcentaje de la renta
Estado de México	18	29	425,335	14.73%	23,074,251	14.4%
Querétaro	37	61	518,847	17.97%	32,128,102	20.0%
Baja California	54	80	528,245	18.29%	28,286,374	17.6%
Jalisco	3	6	177,622	6.15%	8,741,103	5.4%
Guanajuato	21	41	303,401	10.51%	13,169,836	8.2%
San Luis Potosí	12	9	145,347	5.03%	5,688,191	3.5%
Chihuahua	15	23	248,689	8.61%	17,477,458	10.9%
Aguascalientes	10	24	227,082	7.86%	11,834,589	7.4%
Nuevo Leon	1	2	27,044	0.94%	708,935	0.4%
Otros [(1)]	18	30	285,976	9.90%	12,959,967	8.1%
Reembolsables [(2)]					6,717,552	4.2%
Total	**189**	**305**	**2,887,589**	**100%**	**160,786,358**	**100%**

(1) Reembolsables incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

Desde el inicio de nuestras operaciones en 1998 hasta el 31 de diciembre de 2021, nuestros activos inmobiliarios han crecido a una tasa compuesta anual de 19.1% calculada en términos de nuestra SBA. Durante 2021, 100% del crecimiento derivó del desarrollo de nuevos proyectos. De los 2,887,589 metros cuadrados de nuestra SBA total, al 31 de diciembre de 2021, el 94.1% estaba arrendado. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, nuestros ingresos ascendieron a E.U.$ 160.79 millones, nuestro NOI ascendió a E.U.$ 152.24 millones y nuestro UAFIDA fue de E.U.$ 135.81 millones. Para la definición de UAFIDA y NOI y una reconciliación de UAFIDA a utilidad bruta de operación, Ver “Glosario de Términos y Definiciones”.

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Propiedad Intelectual

Vesta es titular de las marcas y nombres comerciales que utiliza en el curso ordinario de su negocio y que se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial o “IMPI”. Entre nuestras marcas se encuentran “Vesta”, “CIV Real Estate” “El Coecillo Vesta Park”, “La Mesa Vesta Park”, “Vesta Park El Potrero”, “Los Bravos Vesta Park”, “Vesta Park Toluca”, “Toluca Vesta Park”, “Techpark”, “Parque Aeroespacial Querétaro” , “Vesta Park Juárez”, “Vesta Park Tijuana”, “Vesta Park Guanajuato”, “Vesta Park Aguascalientes”, “Vesta Park Puebla”, “Vesta Park Tlaxcala”, “Vesta Park Las Torres”, “Vesta Park Rosarito”, “Megaregion Vesta Park”, “Mega Región Vesta Park”, “Vesta Park Lagoeste”, “Vesta Park Tijuana”, “Vesta Desarrollo Inmobiliario Industrial”, “Vesta Industrial Real Estate Fund”, “Vest in Class”, “Vesta Challenge”, “Innovestteam” e “Innovating Mexico’s Industrial Platform”. Registramos dichas marcas y nombres comerciales, así como los diseños correspondientes, en diversas clases de servicios relacionados con nuestras actividades, como son: empresas inmobiliarias, negocios financieros, artículos publicitarios y otros relacionados con las actividades de nuestro negocio.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas y nombres comerciales más utilizados en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual y el número de registro de cada una de ellas en el IMPI:

Solicitud	Denominación	Clase	Solicitud	Denominación	Clase
1040206	CIV REAL ESTATE		1855166	VESTA PARK LAS TORRES	37
1040208	CIV REAL ESTATE		1855167	VESTA PARK LAS TORRES	41
1327340	CIV REAL ESTATE		1855168	VESTA PARK LAS TORRES	42
1327342	CIV REAL ESTATE		1855169	VESTA PARK ROSARITO	9
1327344	CIV REAL ESTATE		1855171	VESTA PARK ROSARITO	16
1327332	CIV REAL ESTATE		1855172	VESTA PARK ROSARITO	35
1327333	CIV REAL ESTATE		1855173	VESTA PARK ROSARITO	36
1327335	CIV REAL ESTATE		1855174	VESTA PARK ROSARITO	37
1327337	CIV REAL ESTATE		1855175	VESTA PARK ROSARITO	41
1327338	CIV REAL ESTATE		1855177	VESTA PARK ROSARITO	42
1327345	CIV REAL ESTATE		1914157	EL COECILLO VESTA PARK	35
1327346	CIV REAL ESTATE		1914158	EL POTRERO VESTA PARK	35
1327347	CIV REAL ESTATE		1914159	LA MESA VESTA PARK	35
1327349	CIV REAL ESTATE		1914160	LOS BRAVOS VESTA PARK	35
1327351	CIV REAL ESTATE		1914161	MEGA REGIÓN VESTA PARK	35
1004681	EL COECILLO VESTA PARK		1914162	TOLUCA VESTA PARK	35
1004684	EL COECILLO VESTA PARK		1914164	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	35
1327309	EL COECILLO VESTA PARK		1914165	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	35
1327310	EL COECILLO VESTA PARK		1914166	VESTA PARK EL POTRERO (y Diseño)	35
1099810	EL COECILLO VESTA PARK		1914167	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	35

1004685	EL POTRERO VESTA PARK	
1004687	EL POTRERO VESTA PARK	
1099809	EL POTRERO VESTA PARK	
1327312	EL POTRERO VESTA PARK	
1327313	EL POTRERO VESTA PARK	
1736234	INNOVESTEAM (Nominativa)	
1736233	INNOVESTEAM (Nominativa)	
1736231	INNOVESTEAM (Nominativa)	
1736228	INNOVESTEAM (Nominativa)	
1736227	INNOVESTEAM (Nominativa)	
1614933	INNOVESTING (nominativa)	
1614934	INNOVESTING (nominativa)	
1614935	INNOVESTING (nominativa)	
1614936	INNOVESTING (nominativa)	
1614937	INNOVESTING (nominativa)	
1004688	LA MESA VESTA PARK	
1099812	LA MESA VESTA PARK	
1327315	LA MESA VESTA PARK	
1327316	LA MESA VESTA PARK	
1327317	LA MESA VESTA PARK	
1004693	LOS BRAVOS VESTA PARK	
1004695	LOS BRAVOS VESTA PARK	
1099808	LOS BRAVOS VESTA PARK	
1327319	LOS BRAVOS VESTA PARK	
1327320	LOS BRAVOS VESTA PARK	
1327291	MEGA REGION VESTA PARK	
1327294	MEGA REGION VESTA PARK	
1327295	MEGA REGION VESTA PARK	
1327296	MEGA REGION VESTA PARK	
1283712	MEGA REGION VESTA PARK (y Diseño)	
1283710	MEGA REGION VESTA PARK (y Diseño)	
1283708	MEGA REGION VESTA PARK (y Diseño)	
1327284	MEGA REGION VESTA PARK VESTA	
1327287	MEGA REGION VESTA PARK VESTA	
1327288	MEGA REGION VESTA PARK VESTA	
1327289	MEGA REGION VESTA PARK VESTA	
1526586	MEGA REGION VESTA PARK VESTA INDUSTRIAL REAL ESTATE FUND	
1145007	PARQUE AEROESPACIAL	
1145287	PARQUE AEROESPACIAL QUERETARO	
1145288	PARQUE AEROESPACIAL QUERETARO	
1145290	PARQUE AEROESPACIAL QUERETARO	
1145291	PARQUE AEROESPACIAL QUERETARO	
484485	TECHPARK	
1914168	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	35
1914169	VESTA PARK TIJUANA III (y Diseño)	35
1914171	VESTA PARK TLAXCALA l (y Diseño)	35
1914172	VESTA PARK TOLUCA II (y Diseño)	35
1914173	MEGA REGION VESTA PARK VESTA INDUSTRIAL REAL ESTATE FUND (y Diseño)	35
1914174	VESTA DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL	35
1855166	VESTA PARK LAS TORRES (Y DISEÑO)	37
2015402	INNOVESTTEAM	16
116511	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	16
116512	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATAFORM	35
116513	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	36
116514	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	41
116515	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	16
116516	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	35
116517	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	36
116518	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	41
2107504	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	9
2107512	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	16
2107510	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	35
2107509	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	36
2107508	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	37
2107507	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	41
2107505	VESTA PARK LAGOESTE (y Diseño)	42
2254827	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (Y DISEÑO)	42
2254803	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	16
2254800	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	35
2254794	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	36
2254793	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	37
2254789	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	41
2254775	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	42
2254753	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	16
2254749	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	35
2254747	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	36
2254744	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	37
2254739	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	41
2254737	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	42
2254772	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	16
2254770	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	35
2254766	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	36
2254760	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	37
2254757	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	41
2254755	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	42
2255983	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	16

484484	TECHPARK	2255982	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	35
1327298	TECHPARK	2255981	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	36
1327306	TECHPARK	2255979	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	37
1327308	TECHPARK	2255976	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	41
1004696	TOLUCA VESTA PARK	2255973	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	42
1004698	TOLUCA VESTA PARK	2255943	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	16
1099811	TOLUCA VESTA PARK	2255940	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	35
1327321	TOLUCA VESTA PARK	2255939	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	36
1327323	TOLUCA VESTA PARK	2255938	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	37
1614939	VEST IN CLASS (nominativa)	2255936	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	41
1614940	VEST IN CLASS (nominativa)	2255934	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	42
1614941	VEST IN CLASS (nominativa)	2255934	ENER VESTA (Y DISEÑO)	16
1614942	VEST IN CLASS (nominativa)	2255970	ENER VESTA (Y DISEÑO)	35
1614944	VEST IN CLASS (nominativa)	2255967	ENER VESTA (Y DISEÑO)	36
965677	VESTA	2255963	ENER VESTA (Y DISEÑO)	37
965678	VESTA	2255962	ENER VESTA (Y DISEÑO)	41
965680	VESTA	2255960	ENER VESTA (Y DISEÑO)	42
965681	VESTA	2255958	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	16
307406	VESTA	2255957	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	35
1526580	VESTA	2255955	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	36
1327273	VESTA	2255949	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	37
1327275	VESTA	2255946	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	41
1327276	VESTA	2255944	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	42
1327278	VESTA	2255933	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	16
1327281	VESTA	2255932	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	35
1327282	VESTA	2255931	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	36
1327283	VESTA	2255930	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	37
1725935	VESTA (Y Diseño)	2255928	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	41
1640652	VESTA (y Diseño)	2255927	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	42
1640653	VESTA (y Diseño)	2255926	VESTA PARK (Y DISEÑO)	16
1526584	VESTA DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL	2255924	VESTA PARK (Y DISEÑO)	35
1673013	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	2255923	VESTA PARK (Y DISEÑO)	35
1673016	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	2255921	VESTA PARK (Y DISEÑO)	37
1673018	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	2255917	VESTA PARK (Y DISEÑO)	41
1673020	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	2255916	VESTA PARK (Y DISEÑO)	42
1673022	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	2254903	VESTA (y Diseño)	37
1673027	VESTA PARK AGUASCALIENTES I (y Diseño)	2254925	VESTA (y Diseño)	36
1673004	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	2254928	VESTA (y Diseño)	35
1673003	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	2254931	VESTA (y Diseño)	16
1673005	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	2254938	VESTA SMARTPARK (y Diseño)	41
1673006	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	2254839	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	41
1673009	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	2254844	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	37
1673010	VESTA PARK AGUASCALIENTES II (y Diseño)	2254848	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	36

1432974	VESTA PARK EL FLORIDO I	
1432970	VESTA PARK EL POTRERO	
1432971	VESTA PARK EL POTRERO	
1432972	VESTA PARK EL POTRERO	
1432973	VESTA PARK EL POTRERO	
1614945	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	
1614946	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	
1614947	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	
1614948	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	
1673029	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	
1673030	VESTA PARK GUANAJUATO I (y Diseño)	
1672996	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	
1672997	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	
1672999	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	
1673000	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	
1673001	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	
1673002	VESTA PARK PUEBLA I (y Diseño)	
1530137	VESTA PARK TIJUANA III (y Diseño)	
1530138	VESTA PARK TIJUANA III (y Diseño)	
1530139	VESTA PARK TIJUANA III (y Diseño)	
1530140	VESTA PARK TIJUANA III (y Diseño)	
1530141	VESTA PARK TIJUANA III (y Diseño)	
1509252	VESTA PARK TLAXCALA l (y Diseño)	
1509253	VESTA PARK TLAXCALA l (y Diseño)	
1509255	VESTA PARK TLAXCALA l (y Diseño)	
1509256	VESTA PARK TLAXCALA l (y Diseño)	
1431275	VESTA PARK TOLUCA II	
1431276	VESTA PARK TOLUCA II	
1431277	VESTA PARK TOLUCA II	
1431278	VESTA PARK TOLUCA II	
1518305	VESTA SMART PARK (Nominativa)	
68314		
68315		
1855153	VESTA PARK JUÁREZ	
1855155	VESTA PARK JUÁREZ	
1855156	VESTA PARK JUÁREZ	
1855158	VESTA PARK JUÁREZ	
1855159	VESTA PARK JUÁREZ	
1855160	VESTA PARK JUÁREZ	
1855161	VESTA PARK JUÁREZ	
1855162	VESTA PARK LAS TORRES	
1855163	VESTA PARK LAS TORRES	
1855164	VESTA PARK LAS TORRES	
2254851	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	35
2254853	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	16
2254855	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	42
2254860	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	41
2254862	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	37
2254863	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	36
2254864	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	35
2254867	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	16
2254869	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	42
2254871	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	41
2254876	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	37
2254881	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	36
2254885	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	35
2254890	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	16
2254894	VESTA (y Diseño)	42
2254897	VESTA (y Diseño)	41
2331209	VESTA PARK GUADALUPE	42
2331210	VESTA PARK GUADALUPE	41
2331211	VESTA PARK GUADALUPE	37
2331212	VESTA PARK GUADALUPE	36
2331213	VESTA PARK GUADALUPE	35
2331214	VESTA PARK GUADALUPE	16
2331218	VESTA PARK GUADALAJARA I	42
2331219	VESTA PARK GUADALAJARA I	41
2331220	VESTA PARK GUADALAJARA I	37
2331221	VESTA PARK GUADALAJARA I	36
2331222	VESTA PARK GUADALAJARA I	35
2331223	VESTA PARK GUADALAJARA I	16
2331224	VESTA PARK APODACA	42
2331225	VESTA PARK APODACA	41
2331226	VESTA PARK APODACA	37
2331227	VESTA PARK APODACA	36
2331228	VESTA PARK APODACA	35
2331229	VESTA PARK APODACA	16
2264026	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	16
2264023	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	35
2264020	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	36
2264017	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	37
2264015	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	42
2441275	VESTA CHALLENGE (y Diseño)	41
2441257	CORPORACION INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.	45
2441257	VESTA CHALLENGE (y Diseño)	45

Así mismo somos titulares de los siguientes dominios en internet: www.vesta.com.mx y www.vesta.mx.

Vesta considera que dichas marcas son importantes para la identificación de Vesta y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

No existen demandas o litigios materiales o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que se amenacen en nuestra contra, derivados de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

iv) Principales clientes

Nuestra cartera se compone de una amplia base de arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias como la aeroespacial, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, logística, productos de papel, plásticos, alimentos y bebidas. Consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

La siguiente tabla presenta la distribución de nuestros clientes por sector industrial, de conformidad con el porcentaje de la SBA ocupada al 31 de diciembre de 2021. La categoría “Otros” está compuesta de industrias tales como la eléctrica, enseres domésticos, energía renovable, metal y papel:

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,		
Sector	**2021**	**2020**	**2019**
Alimentos y bebidas	8.8%	9.1%	8.6%
Automotriz	33.9%	34.7%	38.1%
Logística	11.8%	12.2%	11.1%
Aeroespacial	7.9%	8.1%	8.6%
Dispositivos médicos	2.1%	1.9%	2.0%
Plásticos	2.8%	3.1%	3.5%
Vehículos Recreacionales	2.6%	7.4%	6.0%
E-commerce	6.9%	2.6%	0.0%
Otros	23.2%	21.0%	22.2%

Nuestros clientes incluyen, entre otros, a Nestlé, TPI, Grupo Safran, Nissan, Mercado Libre, Bombardier, Coppel, ZF, Lear y Stellantis. Al 31 de diciembre de 2021, teníamos celebrados contratos de arrendamiento con 175 clientes, y ningún arrendatario representaba más de 5% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2021, salvo TPI, que representa 5.7% y Nestle que representa 5.3%. Tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de arrendatarios y las industrias que conforman nuestra cartera para minimizar nuestra exposición respecto de cualquier arrendatario o sector.

Nuestros arrendatarios se encuentran geográficamente distribuidos en los 15 estados en los que se ubican nuestros inmuebles. En consecuencia, nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas es baja.

La tabla siguiente presenta algunos de nuestros clientes más importantes y su relevancia en nuestro portafolio:

País	**Suiza**	**Canadá**	**Estados Unidos**	**Francia**	**Japón**	**Argentina**	**Canadá**	**Estados Unidos**	**Alemania**	**Estados Unidos**
Arrendatario	Nestle	TPI	Safran	Nissan	Mercado Libre	Bombardier	Coppel	ZF	Lear	Stellantis
% de SBA	5.8%	3.9%	3.6%	3.2%	2.9%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%	1.6%
% renta acumulada de 2020 (E.U.$)	5.3%	5.74%	4.63%	3.1%	2.5%	2.9%	0.5%	1.8%	2.2%	1.9%

Años restantes con Vesta	3	6	7	3	10	4	10	4	5	3

La siguiente tabla clasifica los ingresos por arrendamiento que cobramos a nuestros clientes, al 31 de diciembre de 2021, basada el sector de la industria a la que pertenece cada uno de ellos:

Industria a que pertenece el Arrendatario	Ingresos por arrendamiento (E.U.$)	Porcentaje de los Ingresos por Arrendamiento
Alimentos y bebidas	10,525,764	6.5%
Automotriz	51,751,424	32.2%
Logística	16,686,890	10.4%
Aeroespacial	14,140,726	8.8%
Dispositivos médicos	3,423,966	2.1%
Plásticos	4,977,449	3.1%
Papel	2,326,572	1.4%
Energía renovable	8,844,992	5.5%
Vehículos Recreacionales	8,233,917	5.1%
E-commerce	5,850,846	3.6%
Otros (1)	27,306,259	17.0%
Reembolsables (2)	6,717,552	4.2%
Total	160,786,358	100.0%

(1) Incluye otras industrias de manufactura de diferentes productos
(2) Reembolsables incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

v) Legislación aplicable y situación tributaria

General

Nuestra operación y negocios están sujetos a diversas leyes y reglamentos, así como a autorizaciones, concesiones y permisos gubernamentales. Así mismo, dada la naturaleza de nuestro negocio, a fin de evitar exposición a posibles responsabilidades derivadas de las operaciones que se llevan a cabo en nuestras propiedades, también debemos asegurarnos de que el negocio de nuestros arrendatarios se sujete a las disposiciones legales aplicables, y cumpla con los requisitos legales por lo que se refiere a concesiones, permisos y autorizaciones relacionadas aplicables al negocio que desarrollen en nuestras propiedades.

En virtud de que somos una desarrolladora industrial altamente especializada, nuestro modelo de negocio nos ha permitido cubrir gran parte de nuestra exposición regulatoria. Mediante nuestros contratos transferimos la mayoría de nuestras obligaciones legales a nuestros contratistas y arrendatarios, quienes son los principales responsables de la construcción, diseño y operación de nuestras propiedades. Sin embargo, como propietarios de los inmuebles, somos responsables en última instancia de cualquier violación a la legislación aplicable.

Regulación

Las operaciones de nuestra sociedad y sus subsidiarias se regulan por la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores y disposiciones que de ellas se derivan, en tanto que la propiedad de bienes inmuebles se rige por la Constitución Mexicana, los códigos civiles estatales y diversas leyes y reglamentos que contemplan el marco legal necesario a la propiedad, uso, explotación y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

Adicionalmente, en virtud de que participamos en la construcción, diseño y desarrollo de propiedades, nuestras operaciones de construcción, así como nuestros edificios, están sujetas a ciertos reglamentos en materia de uso de

suelo, medio ambiente, construcción, entre otros. Así mismo, dado que nuestras propiedades se utilizan principalmente para fines industriales, de fabricación o distribución, nosotros, o nuestros arrendatarios, también estamos sujetos a las disposiciones legales relativas a las operaciones que se desarrollan en nuestras propiedades.

De manera más específica, nosotros y nuestras propiedades estamos sujetos principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y su reglamento;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de los Residuos;
- Ley Federal de Responsabilidad Ambiental;
- Ley de Expropiación;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Ley Nacional de Extinción de Dominio;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas (“NOMs”).

Operaciones de Arrendamiento

La mayor parte de nuestros ingresos proviene del arrendamiento de nuestros inmuebles a terceros. Los contratos de arrendamiento se rigen a nivel local por el Código Civil de la entidad federativa en donde esté ubicada la propiedad de que se trate.

Los Códigos Civiles de las entidades establecen diversas obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como los derechos de cada uno y sus respectivas responsabilidades al amparo de cualquier contrato de arrendamiento de inmuebles en el estado de que se trate. En algunos estados, el Código Civil establece limitaciones al plazo de nuestros contratos de arrendamiento, y nos impone la obligación de otorgar a nuestros arrendatarios el derecho de preferencia en caso de que tomemos la decisión de vender a un tercero la propiedad materia del arrendamiento.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones legales de la mayoría de los Códigos Civiles de los estados en que se encuentran nuestras propiedades, nosotros, como arrendadores somos responsables de las pérdidas sufridas en las mismas como resultado de caso fortuito o fuerza mayor, y se nos puede imponer la reducción del monto de las rentas en proporción a los daños sufridos en la propiedad, y en caso de que el daño impida o menoscabe el uso del inmueble, el arrendatario tendrá el derecho de rescindir el contrato sin responsabilidad alguna.

Reglamentos Locales y Municipales

La mayoría de nuestros proyectos de construcción y desarrollo requieren de la obtención de diversas autorizaciones y permisos locales y municipales. Por lo general, cada proyecto debe ser evaluado por su impacto ambiental, así como por sus condiciones generales, antes de que un permiso de uso de suelo sea emitido. La mayor parte de nuestros

terrenos y propiedades se encuentran dentro de parques, complejos o zonas industriales que han sido catalogados para dichos fines y actividades por las autoridades municipales en los planes de desarrollo urbano aplicables. Como resultado, la mayoría de nuestras propiedades no requiere que obtengamos estudios de uso de suelo o impacto ambiental, específicos o adicionales a los que requiere cualquier construcción.

Los servicios públicos como agua, electricidad, alcantarillado y acceso a las principales vías de comunicación también suelen ser proporcionados por el parque o complejo industrial en el que nuestras propiedades están ubicadas. En determinados proyectos, que tienen una demanda mayor a la demanda promedio de agua o electricidad, nosotros o nuestros arrendatarios podremos necesitar obtener un compromiso adicional por parte de la Comisión Federal de Electricidad, y concesiones de la Comisión Nacional del Agua, respectivamente.

Otros permisos y autorizaciones necesarios para la construcción y desarrollo de nuestros edificios incluyen los permisos de construcción y permisos para la disposición final de materiales de construcción, que tramitan los contratistas que contratamos para el desarrollo de nuestros proyectos.

El desarrollo de Parques a la Medida requiere la obtención de permisos más amplios y de autorizaciones de las autoridades locales y municipales, así como otros estudios y evaluaciones de impacto ambiental. Sin embargo, en aquellos proyectos de Parques a la Medida que están estructurados como sociedades de co-participación con el gobierno del estado en que se encuentran, generalmente la emisión de todas las autorizaciones y permisos locales necesarios es una condición previa para el proyecto celebrado con el gobierno.

Legislación Ambiental

Nuestros activos inmobiliarios están sujetos a las Leyes Ambientales, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales en materia ambiental de los estados y municipios en donde se ubican nuestros proyectos y/o instalaciones. Sin embargo, no consideramos que nuestras operaciones como tal, representen un riesgo ambiental significativo. La LGEEPA y la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental prevén el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Adicionalmente, la Ley de Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Toda vez que nosotros no construimos ni operamos los inmuebles directamente, podemos ser calificados como micro-generadores de residuos, ya que la mayoría de los residuos que generamos son producto de trabajo de oficina.

El hecho de que la mayoría de nuestras propiedades esté ubicada en zonas o complejos industriales previamente aprobadas por el gobierno local para que sean destinados para fines industriales reduce el número y el alcance de las autorizaciones y permisos ambientales necesarios para el desarrollo de nuestros proyectos.

La LGEEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla “el propietario paga” de la LGEEPA nos expone a la responsabilidad derivada de las actividades de los arrendatarios, así como de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa o arrendamiento correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA, estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, descargas al sistema de alcantarillado y otros, que, por lo general, se proporcionan a nivel del parque o complejo industrial en el que se encuentran las propiedades.

Las operaciones en nuestros edificios y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs. Al amparo de nuestros contratos con terceros, los contratistas son responsables de cumplir con todas las disposiciones legales aplicables.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de revisar, ejecutar, formular, e implementar las políticas ambientales federales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para la realización de ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la responsable de otorgar concesiones para el uso del agua directo por parte de sociedades o

personas físicas y para la descarga de aguas residuales, de jurisdicción federal.

Adicionalmente, los gobiernos estatales mexicanos están facultados para emitir Leyes Ambientales y reglamentos específicos sobre aquellas materias dentro de su jurisdicción que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. También pueden emitirse normas por los gobiernos municipales.

Dichas autoridades federales y locales tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que no cumpla con las mismas.

El incumplimiento con las Leyes Ambientales, reglamentos y normas oficiales mexicanas aplicables puede resultar en la imposición de sanciones administrativas, medidas correctivas, revocaciones de autorizaciones, licencias o permisos, arrestos administrativos, cierre temporal o permanente de instalaciones, y la privación de la libertad, cuando las violaciones califiquen como delitos con consecuencias penales.

México es parte de diversos tratados y acuerdos internacionales en materia de protección ambiental. Dichos tratados internacionales, una vez ratificados por el Senado, adquieren el carácter de legislación federal. De conformidad con los acuerdos ambientales del TMEC, cada país miembro del tratado, incluyendo a México, debe asegurarse que sus leyes y reglamentos ambientales se cumplan.

Mientras que el tratado en sí mismo no autoriza a las agencias ambientales de alguna de las tres partes a aplicar las leyes de otra de las partes, si una de las partes no hace que se cumplan sus leyes ambientales, puede iniciarse un mecanismo de resolución de controversias, que puede resultar en la imposición de sanciones monetarias y, en algunos casos, suspensión de los beneficios del tratado.

Creemos que los parques y proyectos que desarrollamos cuentan con todos los permisos y autorizaciones relevantes, y que cumplen con todas las leyes, reglamentos, normas y acuerdos en materia ambiental. Hasta donde es de nuestro conocimiento, nuestros arrendatarios cuentan con todos los permisos y autorizaciones ambientales para la operación de las propiedades arrendadas.

De conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos garantizar que los arrendatarios pagarán por dichas reparaciones. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, muy posiblemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operación.

Expropiación

Nuestras propiedades no han sido expropiadas. Sin embargo, la Ley de Expropiación establece que el gobierno tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de los terrenos o inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a la autoridad judicial la determinación de la misma. No existe claridad en relación al momento en que la indemnización deberá ser pagada por la expropiación de cualquier de nuestras propiedades ni respecto del monto de los pagos que recibiríamos en el caso de expropiación.

Impuesto Predial

La propiedad de bienes inmuebles está sujeta al pago del impuesto predial. Dicho impuesto se impone a nivel local y puede variar de un estado a otro. Generalmente, se calcula como un porcentaje anual del valor catastral o comercial de la propiedad de conformidad al registro de la autoridad tributaria correspondiente. Tenemos que pagar el impuesto predial sobre todas nuestras propiedades. De conformidad con algunos de nuestros contratos de arrendamiento, transferimos el costo del impuesto predial a nuestros arrendatarios.

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

La transmisión de bienes inmuebles en México está sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles. Los impuestos sobre adquisición de inmuebles en México son locales (estatales o municipales) y generalmente son

recaudados por las autoridades municipales, a tasas que varían de un estado a otro (e incluso entre municipios), pero que normalmente oscilan entre el 2% y el 3.5% del valor total de la transacción.

Impuesto Sobre la Renta

Estamos sujetos al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades derivadas de la venta de cualquier propiedad que nos pertenece. A fin de determinar la base impositiva, el precio de venta se deducirá de la inversión original ajustada de conformidad con un procedimiento señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta y su reglamento.

La CNBV

Entre otras cuestiones, la CNBV regula la oferta pública y la compraventa de valores y a los participantes en el mercado de valores en México, incluyendo en particular a las casas de bolsa, a las bolsas de valores, a las instituciones para el depósito de valores y a las calificadoras de valores. Así mismo, impone sanciones por el uso de información privilegiada y por otros incumplimientos a la LMV. La CNBV regula el mercado de valores en México, a la BMV y a la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., y a los intermediarios de valores, a través de sus funcionarios y de su junta de gobierno compuesta por trece miembros.

Ley del Mercado de Valores

La LMV actual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2005 y entró en vigor el 28 de junio de 2006. La LMV modificó la legislación del mercado de valores en México en varios puntos importantes. Las reformas incorporadas por esta ley tenían la intención de actualizar el marco regulatorio mexicano aplicable al mercado de valores y a las empresas públicas, en relación con los estándares internacionales. Las empresas públicas son reguladas por la LMV y, supletoriamente, por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La LMV (i) establece que las compañías públicas y las compañías que éstas controlen sean consideradas como una unidad económica (por ejemplo, las sociedades controladoras y las subsidiarias que éstas controlen en un cien por ciento), (ii) incluye una nueva regulación de las ofertas públicas de compra, dividiéndolas en voluntarias y forzosas, (iii) establece estándares para la divulgación de tenencias aplicables a los accionistas de compañías públicas, (iv) amplía, y fortalece las funciones del consejo de administración de las compañías públicas (y cada uno de sus consejeros), (v) define los estándares aplicables al consejo de administración y las obligaciones y posibles responsabilidades y sanciones aplicables a los consejeros, al director general y a otros funcionarios de las sociedades (introduciendo los conceptos de deber de diligencia, deber de lealtad y ciertas salvaguardas), (vi) reemplaza al comisario y sus funciones por un comité de auditoría, un comité de prácticas societarias y auditores externos, con responsabilidades definidas, (vii) define las obligaciones y posibles responsabilidades de los funcionarios de la sociedad, (viii) mejora los derechos de los accionistas minoritarios en relación con recursos legales, ejercicio de las acciones derivadas de los derechos de accionistas y acceso a la información de la sociedad, (ix) incluye conceptos tales como consorcios, grupos de personas o entidades relacionadas, control, partes relacionadas y poder de toma de decisiones, (x) define sanciones aplicables por violaciones a la LMV, (xi) establece la regulación relacionada a tipos de valores de renta variable que pueden ser ofrecidos por las empresas públicas, (xii) establece reglas para recompra de valores, y (xiii) especifica los requisitos para implementar las medidas en contra del cambio de control.

De conformidad con la LMV, las sociedades anónimas bursátiles deben conformar un consejo de administración, integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos el 25.0% deben ser consejeros independientes. Los miembros independientes deberán ser elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas de Vesta con base en su experiencia, capacidad y reputación, entre otros factores. Los accionistas de Vesta deberán determinar si un consejero es considerado independiente y dicha determinación puede ser impugnada por la CNBV. Apartándose de los precedentes legislativos, la LMV permite, bajo ciertas circunstancias, que los miembros del consejo de administración que se encuentren en funciones, designen a nuevos miembros del consejo de manera temporal.

La LMV exige la creación de uno o más comités que se encarguen de las funciones de prácticas societarias y de auditoría de la sociedad. Estos comités deben ser integrados por al menos 3 miembros designados por el consejo de administración (excepto el presidente quien es designado por nuestros accionistas) y cada miembro debe ser independiente (excepto para sociedades controladas por una persona o grupo que detente 50% o más del capital social en circulación, en cuyo caso la mayoría de los miembros del comité encargado de las funciones de prácticas societarias debe ser independiente).

Se requiere que el comité a cargo de las funciones de prácticas societarias proporcione opiniones al consejo de administración, solicite y obtenga las opiniones de expertos independientes externos (principalmente en relación con

las operaciones con las partes relacionadas y operaciones con valores), convoque a asambleas de accionistas, asista al consejo en la preparación de los reportes anuales y presente un reporte al Consejo de Administración cada año.

Las principales actividades del comité responsable de la función de auditoría es la de supervisar a los auditores externos de la emisora, analizar los reportes de los auditores externos, informar al consejo de administración respecto del control interno existente, supervisar las operaciones con personas relacionadas, exigir a los altos funcionarios de Vesta que preparen reportes cuando se considere necesario, informar al consejo de cualquier irregularidad que pudiera encontrar y presentar un reporte anual al consejo de administración.

El deber de diligencia, generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para sustentar sus decisiones y para actuar en beneficio de la emisora. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, cuando un consejero solicita y obtiene de Vesta o sus funcionarios, según sea el caso, toda la información necesaria para participar en discusiones que requieran la presencia de dicho funcionario, así como al solicitar y obtener información de expertos al asistir a sesiones del consejo y revelar información importante que tenga en su poder. El incumplimiento por parte de los consejeros de actuar con el debido cuidado provoca que los consejeros en cuestión sean responsables de manera solidaria por los daños, perjuicios y pérdidas causados a Vesta y sus subsidiarias, lo cual se puede limitar en los estatutos de la sociedad o por resolución en la asamblea de accionistas, salvo en el caso de mala fe, dolo, negligencia grave o actos ilícitos. También es posible dar cobertura a la responsabilidad por incumplimiento en el deber de diligencia a través de las disposiciones de indemnización y las pólizas de seguros de los consejeros y funcionarios.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información que se reciba en relación con el cumplimiento de los deberes del consejero y abstenerse de discutir o votar en asuntos en los que el consejero tenga un conflicto de intereses. Además el deber de lealtad se viola cuando un accionista o un grupo de accionistas son favorecidos deliberadamente, o si un consejero, sin la autorización expresa del consejo de administración, se aprovecha de una oportunidad de negocios que correspondía a la sociedad. El deber de lealtad también implica no revelar información que sea falsa o engañosa u omitir el registro de información en el libro de actas de Vesta y otros registros de la empresa. El incumplimiento al deber de lealtad tiene como consecuencia que los consejeros en cuestión sean responsables por los daños, perjuicios y pérdidas causados a Vesta y sus subsidiarias. Cuando sin causa legítima, por virtud de su cargo obtengan beneficios económicos para sí, o los procuren a favor de terceros, incluyendo accionistas. La responsabilidad por incumplimiento en el deber de lealtad no podrá ser limitada en los estatutos de la sociedad, por medio de resolución en la asamblea de accionistas, ni de ninguna otra manera. El deber de lealtad también se considera transgredido si el consejero usa activos de la empresa o autoriza el uso de activos de la empresa en incumplimiento de las políticas de la emisora, si difunde información falsa o engañosa, si ordena o provoca que se haga un registro incorrecto de cualquier operación en los registros de la emisora, que pudiera afectar sus estados financieros o si provoca que se modifique o que no se dé a conocer información importante.

Las demandas por el incumplimiento del deber de diligencia o del deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas a nuestro beneficio y sólo podrán ser interpuestas por nosotros o por los accionistas que representen por lo menos de 5.0% de las Acciones en circulación. A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la responsabilidad antes discutida no se exige si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos aplicables a la emisora, (ii) la decisión fue tomada con base en la información provista por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, (iii) seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, y (iv) los actos se realizaron en cumplimiento de resoluciones aprobadas en la asamblea de accionistas.

De conformidad con la LMV, también se requiere que los directivos relevantes de Vesta actúen en beneficio de Vesta y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, los directivos relevantes deben presentar las principales estrategias de negocios al consejo de administración para su aprobación, presentar propuestas para el control interno al comité de auditoría, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados.

La LMV también exige que cualquier operación o serie de operaciones que represente el 20.0% o más de los activos consolidados de una emisora para cualquier ejercicio fiscal, sea aprobada en la asamblea de accionistas.

Adicionalmente a los derechos otorgados a los accionistas minoritarios, la LMV establece que (i) el derecho de los accionistas que representan el 5.0% o más de las acciones en circulación de una sociedad anónima bursátil, para iniciar una acción de responsabilidad civil por la responsabilidad de consejeros y funcionarios, exclusivamente a favor de la sociedad o de la persona moral que ésta controle o en la que tenga una influencia significativa, que sufra el daño patrimonial en una cantidad igual a los daños y perjuicios incurridos por Vesta en contra de los consejeros y funcionarios por incumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad; y (ii) el derecho de los accionistas que

representen el 10.0% de las acciones en circulación con derecho a voto para designar y revocar en asamblea general de accionistas a un miembro del consejo de administración, requerir al presidente del consejo de administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría a que se refiere la LMV, en cualquier momento, a que se convoque una asamblea general de accionistas, y solicitar que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Así mismo, los titulares de 20.0% de las acciones en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea general de accionistas, respecto de las cuales tengan derecho a voto, y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales; (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen; y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Acciones con derechos limitados o sin derecho a voto

La LMV no permite que las emisoras pongan en práctica mecanismos que permitan que las acciones ordinarias y las acciones con derechos limitados o sin derecho a voto estén incluidas o sean negociadas conjuntamente u ofrecidas a inversionistas públicos, salvo que las acciones con derechos limitados o sin derecho a voto sean convertibles en acciones comunes en un término de hasta cinco años, o cuando, como resultado de la nacionalidad del tenedor de la acción, las acciones o los valores que representen las acciones limiten el derecho a voto en cumplimiento a las leyes de inversiones extranjeras. Adicionalmente, la cantidad total de acciones con derechos limitados o sin derecho a voto que no sean convertibles, no podrá exceder de 25.0% de la cantidad total de acciones que se cotizan en bolsa. La CNBV podrá incrementar el límite de 25.0%, siempre y cuando las acciones con derechos limitados o sin derecho a voto que excedan de 25.0% de la cantidad total de acciones que cotizan en bolsa sean convertibles en acciones comunes dentro de los cinco años siguientes a su emisión.

Actualmente Vesta no tiene ningún tipo de valor diferente de las Acciones.

Divulgación de los Convenios entre Accionistas

Cualesquier convenios entre accionistas que contengan cláusulas de no-competencia, acuerdos relacionados con la venta, transmisión o ejercicio de derechos de suscripción preferente (según se establece en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles), acuerdos que permitan la compra y venta de acciones, derechos de voto y venta de acciones en la bolsa, deberán ser notificados a la sociedad dentro de los cinco días siguientes a la firma de éstos con el fin de permitir a la sociedad divulgar dichos convenios entre inversionistas por medio del mercado de valores en el que los valores estén colocados y para darse a conocer en un reporte anual preparado por la sociedad. Estos convenios (i) deberán estar disponibles para su revisión en las oficinas de la sociedad, (ii) no serán oponibles frente a la sociedad y cualquier incumplimiento a dichos acuerdos no afectará la validez de los votos en una asamblea de accionistas; y (iii) únicamente serán efectivos entre las partes una vez que hayan sido divulgados al público.

Medidas para Limitar la Toma de Control

La LMV prevé que las sociedades bursátiles pueden incluir medidas de protección en sus estatutos sociales, si dichas disposiciones (i) son aprobadas por la mayoría de los accionistas presentes en la asamblea general extraordinaria de accionistas de que se trate, siempre que los accionistas o grupos de accionistas que representen el 5.0% o más del capital social presentes en la asamblea no voten en contra de dicha disposición, (ii) no se excluya a ningún accionista o grupo de accionistas, (iii) no se restrinja, de manera absoluta, un cambio de control, y (iv) no contravenga disposiciones legales relacionadas con ofertas públicas o tenga el efecto de eliminar derechos patrimoniales relacionados con las acciones de las que la parte adquirente sea titular.

Normatividad Aplicable a las Emisoras, Casas de Bolsa y Otros Participantes del Mercado

En marzo de 2003, la CNBV emitió las Disposiciones de Carácter General, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo desde su promulgación. Las Disposiciones de Carácter General, las cuales derogan diversas circulares previamente emitidas por la CNBV, establecen un conjunto único de reglas para la administración y actividades de las emisoras, entre otras.

Adicionalmente, en septiembre de 2004, la CNBV emitió las Circulares Aplicables a Casas de Bolsa según han sido modificadas de tiempo en tiempo desde su promulgación. Las Circulares Aplicables a Casas de Bolsa establecen un conjunto único de reglas para la participación de los Intermediarios Colocadores Líderes en México en ofertas públicas, entre otras.

Normas de Registro y Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)

Para ofrecer valores al público en México, Vesta debe cumplir con requisitos cualitativos y cuantitativos. Solamente los valores que han sido registrados en el RNV, sujeto a la aprobación de la CNBV, podrán cotizar en las Bolsas de Valores. Los valores que no estén inscritos que coticen en el SIC también podrán ser negociados en las Bolsas de Valores.

La aprobación de registro de la CNBV no implica ninguna clase de certificación ni garantía relacionada con la calidad de la inversión de las acciones, la solvencia de Vesta o la veracidad o integridad de la información entregada a la CNBV ni dicho registro ratifica o valida los actos u omisiones, en su caso, que haya realizado en contravención a la legislación aplicable. Las Disposiciones de Carácter General establecen que las Bolsas de Valores. Deben aprobar requisitos mínimos para que las emisoras inscriban sus valores en México. Estos requisitos se relacionan con asuntos como la historia operativa y financiera así como la estructura del capital, volúmenes mínimos de operaciones bursátiles y un mínimo de capital flotante, entre otros. La CNBV puede dispensar algunos de estos requisitos bajo ciertas circunstancias.

La BMV, que tiene su sede en la Ciudad de México y es la bolsa de valores en dónde cotizan las Acciones de la Sociedad. La BMV está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable, cuyas acciones cotizan en el mercado. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a.m. a las 3:00 p.m., hora de la Ciudad de México, todos los días hábiles, sujeto a ajustes para operar de manera uniforme con ciertos mercados de Estados Unidos. Todas las operaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos.

Las operaciones concertadas en la BMV deben liquidarse dentro de los dos días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones si no se cuenta con la aprobación previa Los valores cotizados en la BMV, incluyendo nuestras Acciones, están depositados en el Indeval, un depositario de valores, que cuenta con una licencia para actuar como tal, que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transmisión y registro de las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de la transmisión física de los valores. Las operaciones deberán liquidarse en pesos, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las cuales la liquidación en moneda extranjera puede permitirse. Aun cuando la LMV reconoce la posible existencia de un mercado no oficial (*over the counter*), en México no se ha desarrollado dicho mercado.

La BMV revisará el cumplimiento de los requisitos para inscripción de valores antes mencionados y otros requisitos, anual, bimestral y trimestralmente en el entendido que podrá revisar dicho cumplimiento en cualquier otro momento.

La BMV deberá informar a la CNBV los resultados de su revisión y la información deberá a su vez ser revelada a los inversionistas. Si una emisora no cumple con cualquiera de los requisitos anteriores, la BMV exigirá que la emisora presente un plan para cumplir con dichos requisitos. Si una emisora no presenta dicho plan, el plan no es satisfactorio para la BMV o si una emisora no tiene un progreso sustancial en relación con las medidas correctivas, la cotización de la serie correspondiente de acciones en la BMV podrá suspenderse temporalmente. Adicionalmente, si una emisora no presenta el plan o cesa con el cumplimiento del plan presentado, la CNBV podrá cancelar el registro de las acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o cualquier grupo controlador deberá llevar a cabo una oferta pública para adquirir el 100% de las acciones en circulación de la emisora de conformidad con las reglas de oferta de compra que se presentan más adelante.

Ofertas Públicas de Compra

La LMV regula las ofertas públicas de compra en México, que pueden ser voluntarias o forzosas. Ambas están sujetas a la aprobación previa de la CNBV y deben cumplir con requisitos legales y regulatorios generales. Cualquier adquisición de acciones de una sociedad anónima bursátil que tenga como resultado que el adquirente sea titular del 30.0% o más de las acciones con derecho a voto de la sociedad bursátil, pero menos del porcentaje que le daría el control, requiere que el adquirente realice una oferta pública obligatoria, por las acciones que resulten del mayor de (a) el porcentaje de capital social que pretenda adquirir, o (b) 10.0% de las acciones del capital social en circulación de la empresa. Por último, cualquier adquisición de las acciones de una sociedad anónima bursátil cuya intención sea la de obtener el control, requiere que el adquiriente potencial lleve a cabo una oferta pública forzosa de 100.0% de las acciones en circulación, independientemente de su serie o clase. Cualquier oferta pública debe hacerse al mismo

precio para todos los accionistas y todas las clases de acciones. El consejo de administración debe emitir su opinión sobre cualquier oferta, y puede ir acompañada de la opinión respecto al precio de un experto independiente.

En cumplimiento a la LMV, todas las ofertas públicas deben permanecer abiertas durante al menos 20 días hábiles. La LMV no permite el pago de montos a los accionistas controladores por encima del precio de oferta, salvo que estos montos sean divulgados, aprobados por el consejo de administración y pagados en relación con obligaciones de no competencia, de hacer o no hacer, o similares de dichos accionistas controladores. La LMV establece excepciones a los requisitos para ofertas públicas forzosas.

Obligaciones de elaboración de informes

Es requisito que las sociedades anónimas bursátiles en México presenten a la CNBV y la Bolsa de Valores correspondiente estados financieros provisionales y estados financieros anuales auditados, así como varios informes periódicos. Las emisoras mexicanas de valores que cotizan en la bolsa deberán presentar a la CNBV los siguientes reportes:

- un informe anual elaborado de conformidad con las Disposiciones de Carácter General de la CNBV a más tardar el 30 de abril de cada año;
- estados financieros trimestrales dentro de un plazo de 20 días hábiles después del cierre de cada uno de los primeros tres trimestres y dentro de los 40 días hábiles siguientes al cierre del cuarto trimestre;
- información sobre los eventos relevantes oportunamente cuando éstos sucedan;
- información y reportes con respecto a reestructuras corporativas, como fusiones, adquisiciones, escisiones o ventas de activos aprobadas en la asamblea de accionistas o por el consejo de administración; y
- información sobre las políticas y los lineamientos referentes al uso de los activos de la sociedad (o sus subsidiarias) por parte de “personas relacionadas”.

De conformidad con las Disposiciones de Carácter General emitidas por la CNBV, el reglamento interior de la BMV fue modificado con el fin de implementar el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información o “SEDI”, para la transmisión de información que se tiene que presentar ante la BMV que se denomina Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores o “EMISNET”. Las sociedades anónimas bursátiles deberán presentar y hacer pública su información financiera y cualquier otra información requerida a través del EMISNET. Inmediatamente después de recibirla, la BMV hace pública la información financiera u otra información requerida que reciba a través del EMISNET.

Las Disposiciones de Carácter General emitidas por la CNBV y el reglamento interno de la BMV obligan a las sociedades anónimas bursátiles a divulgar los eventos relevantes a través del SEDI relacionada con cualquier acto, evento o circunstancia que pudiera afectar el precio de las acciones de una emisora. Si los valores son sujetos a una volatilidad de precios inusual, la BMV inmediatamente exigirá a la emisora que haga pública la información relacionada a las causas de la volatilidad o, si la emisora desconoce las causas, que la emisora haga una declaración en dicho sentido. Adicionalmente, la BMV exigirá inmediatamente a la emisora que haga pública cualquier información relacionada con eventos relevantes, cuando estime que la información divulgada sea insuficiente, así como solicitar a la emisora que aclare la información en caso de ser necesario. La BMV podrá solicitar a las emisoras que confirmen o nieguen cualquier evento relevante que pudiera ser divulgado al público por terceras personas cuando estimen que el evento relevante pudiera afecta o influenciar los valores cotizados. La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV acerca de dichas solicitudes.

Además, la CNBV podrá hacer cualquiera de estas solicitudes directamente a las emisoras. Una emisora podrá aplazar la divulgación de eventos relevantes, siempre y cuando:

- la emisora adopte medidas de confidencialidad adecuadas (incluyendo el mantenimiento de los registros de personas o entidades en posesión de información confidencial relevante);
- la información esté relacionada operaciones que no hayan sido completadas;
- no existe información pública engañosa relacionada con el evento relevante; y
- no exista fluctuación inusual de precios o volumen de los valores correspondientes.

Del mismo modo, si los valores de una emisora cotizan en la BMV y en un mercado de valores extranjero, la emisora deberá presentar simultáneamente a la CNBV y a la BMV la información que esté obligada a presentar de conformidad con las leyes y reglamentos de la jurisdicción extranjera.

Suspensión la Cotización de los Valores

Además de la autoridad conferida a la BMV de conformidad con su reglamento interno según se describió anteriormente, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General, la CNBV y la BMV podrán suspender la cotización de las acciones de una emisora:

- si la emisora no hace público un evento relevante; o
- ante la volatilidad de precio o volumen o cambios en la oferta o demanda de dichas acciones que no sea consistente con su comportamiento histórico y no se pudiera explicar exclusivamente a través de la información pública disponible de conformidad con las Disposiciones de Carácter General.

La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV y al público en general de cualquiera de dichas suspensiones. Una emisora podrá solicitar a la CNBV o a la BMV que reanude las operaciones, siempre y cuando la emisora demuestre que las causas que ocasionaron la suspensión han sido subsanadas y, de ser aplicable, que ha cumplido totalmente con los requisitos de reportes periódicos de conformidad con la legislación aplicable. La BMV podrá reanudar la operación de las acciones suspendida (i) cuando considere que los eventos relevantes han sido informados a los inversionistas adecuadamente, (ii) cuando considere que la emisora ha explicado adecuadamente las razones de los cambios en oferta y demanda, volumen de operaciones o precio actual de las acciones o (iii) cuando los eventos que afecten inusualmente la volatilidad del precio de las acciones y su desempeño hayan dejado de existir. Si la solicitud de una emisora ha sido concedida, la BMV determinará el medio apropiado para reanudar la cotización. Si la cotización de los valores de una emisora se suspende por más de 20 días hábiles y la emisora está autorizada para reanudar operaciones sin llevar a cabo una oferta pública, la emisora deberá hacer públicas a través del SEDI las causas que ocasionaron la suspensión y las razones por las cuales está actualmente autorizada para reanudar las operaciones, previo a que las operaciones puedan reanudarse.

De conformidad con la normatividad actual, la BMV podrá considerar las medidas adoptadas por otros mercados de valores extranjeros de suspender o reanudar la cotización de las acciones de una emisora en casos cuando los valores respectivos coticen simultáneamente en mercados de valores localizados en el extranjero y en México.

La BMV puede imponer medidas para promocionar de forma ordenada y transparente el precio de cotización de los valores.

Uso de Información Privilegiada, Restricciones Comerciales y Requisitos de Divulgación de Información

La LMV establece reglas específicas respecto del uso de información privilegiada, incluyendo el requisito de que las personas que posean información que se considere privilegiada se abstengan (i) de negociar, directa o indirectamente, con cualesquiera de los valores de la emisora o derivados de dichos valores cuyo precio pudiera ser afectado por dicha información, (ii) de hacer recomendaciones o aconsejar a terceras personas para negociar con dichos valores, y (iii) proporcionar o divulgar información privilegiada a terceras personas (excepto aquellas personas a las que se les proporcione dicha información en virtud de sus funciones o cargo).

De conformidad con la LMV, las siguientes personas deberán notificar a la CNBV cualesquier operaciones que realicen relacionadas con el capital social de una emisora que cotice en la bolsa:

- miembros del consejo de administración de una emisora de valores;
- accionistas que controlen el 10.0% o más de las acciones en circulación del capital de una emisora;
- grupos que controlen 25.0% o más de las acciones en circulación del capital social de una emisora; y
- otros funcionarios privilegiados y agentes con facultad para actuar en nombre de las emisoras, entre otros.

Además, de conformidad con la LMV los funcionarios privilegiados deberán abstenerse de comprar o vender valores de la emisora en un plazo de 90 días a partir de la última compra o venta, respectivamente.

Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que resulte en que el adquirente sea propietario de 10.0% o más, pero menos de 30.0% de las acciones en circulación del capital social de una emisora deberá notificarlo a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a que la adquisición se llevó a cabo.

Cualquier adquisición hecha por un funcionario que cuente con información privilegiada que resulte en que dicho funcionario detente un 5.0% o más de las acciones en circulación del capital social de una empresa pública deberá ser notificado a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a que la adquisición se llevó a cabo. Algunos funcionarios privilegiados deberán notificar también a la CNBV de la compra o venta de acciones que se lleve a cabo en el periodo de tres meses o cinco días siempre que excedan ciertos montos mínimos. La LMV establece que los valores convertibles, garantías y derivados que se liquiden en especie, sean tomados en cuenta en el cálculo del porcentaje de la tenencia de acciones.

Políticas en relación con operaciones con valores por personas con información privilegiada

En octubre 2019, nuestro Consejo de Administración, en cumplimiento a lo dispuesto por la reforma a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras, casas de bolsa y otros participantes en el mercado, publicados en el Diario Oficial con fecha de 7 de noviembre de 2014, actualizó las políticas de la Emisora en relación con operaciones con valores de la Emisora llevadas a cabo por consejeros, directivos y empleados con acceso a información considerada privilegiada, las cuales se encuentran en pleno vigor y efecto y son monitoreados cada trimestre por el Consejo de Administración.

Impacto relevante, actual o potencial, de cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático

Por la naturaleza de la actividad principal de la empresa que es construir y arrendar inmuebles industriales, consideramos que no estamos expuestos a riesgos particulares derivados del cambio climático, y consideramos que cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático no debería tener un efecto material en nuestras operaciones. Adicionalmente, estamos implementando estándares más estrictos en la construcción de nuestros nuevos desarrollos, con lo que intentamos minimizar el efecto que los mismos pueden tener en el medio ambiente, y en todo caso, siempre en cumplimiento con toda la legislación aplicable, ya sea federal, estatal o municipal.

En cuanto a nuestros clientes, la mayoría de ellos utiliza nuestros edificios para la producción y almacenamiento de productos y mercancías que en su mayoría no son contaminantes, sólo una fracción pequeña de nuestros clientes utiliza nuestros edificios para actividades que pueden ser caracterizadas como manufactura o industrial de tipo pesado. Las disposiciones contractuales obligan a todos nuestros clientes a dar cumplimiento a todo tipo de legislación ambiental que le sea aplicable a sus operaciones, ya sea federal, estatal o municipal y están obligados a remediar cualquier daño que pudieran causar. Por lo anterior, consideramos que cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático no debería representar un efecto significativo en las operaciones de nuestros arrendatarios.

vi) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2021, contábamos con un total de 89 empleados (incluyendo los empleados de nuestras oficinas regionales). Subcontratamos a terceros especialistas para toda la construcción, ingeniería y administración de nuestros proyectos y trabajos relacionados, así como el mantenimiento de nuestros edificios industriales. Ninguno de nuestros empleados está afiliado a sindicatos. Hasta la fecha de este Reporte Anual, no hemos experimentado una huelga o la interrupción de trabajo ocasionada por nuestros empleados.

vii) Desempeño ambiental

Vesta tiene un fuerte compromiso con el medio ambiente, por lo cual se involucra en distintas acciones para su cuidado y preservación.

En Vesta se elaboró un Manual de Construcción Sustentable para Edificios Inventario y un Manual de Construcción Sustentable para parques industriales, así como su respectivo checklist para la medición de los impactos ambientales, sociales y laborales de la construcción (antes durante y después de realizarse la obra). Además, contamos con nuestra Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobierno Corporativo, en la cual definimos los principios básicos bajo los que se deben de llevar a cabo las prácticas de inversión social y medio ambientales en todas nuestras instalaciones, las cuales son planeadas, ejecutadas y monitoreadas por la Dirección de ASG, mientras que su cumplimiento es verificado por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA).

Los manuales antes mencionados han sido desarrollados para incorporar las mejores prácticas en el diseño y construcción con un enfoque de menor impacto ambiental. De la misma manera, estos fueron desarrollados siguiendo los estándares de sustentabilidad reconocidos a nivel internacional, lo cual permite alinear parte de nuestros actuales desarrollos, lo que coadyuva a posicionar nuestro liderazgo en la industria.

Con el objetivo de mejorar la forma en que gestionamos, medimos y reportamos nuestra información ambiental, en 2018 llevamos a cabo un diagnóstico de riesgo ambiental de los inmuebles de Vesta, lo que nos permitió identificar los aspectos para los que teníamos que establecer planes de acción a corto y mediano plazo en conjunto con cada área involucrada; así como establecer nuevas métricas de medición de impacto ambiental.

Estos hallazgos nos permitieron sentar las bases para el seguimiento y organización de nuestra información ASG y de los principales indicadores del sector inmobiliario de nuestras áreas comunes y arrendadas.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, contábamos con 515 paneles solares instalados en 7 de nuestros parques.

Comité de Responsabilidad Social y Medio Ambiente

En 2013, el Consejo de Administración aprobó la creación del Comité de Responsabilidad Social y Medio Ambiente. El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental es un comité permanente, responsable de determinar la estrategia, verificar el cumplimiento, vigilar la aplicación del presupuesto y evaluar el desempeño de la empresa en responsabilidad social e impacto ambiental. El comité está integrado por expertos en estos temas e incluye por lo menos a un miembro independiente del Consejo de Administración de Vesta.

Edificios Inteligentes y Conciencia Ambiental

Las preferencias de los arrendatarios industriales se inclinan cada vez más hacia edificios ambientalmente inteligentes y sustentables. En los últimos años, nos hemos enfocado en este segmento del mercado y hemos adquirido experiencia en este tipo de edificios. Desde 2013 hasta la fecha, hemos certificamos el 9.2% de nuestra SBA, que se compone de diferentes edificios en nuestro portafolio, sin contar las certificaciones de algunas de nuestras oficinas. En 2021 se agregaron 300,000 pies cuadrados de nuevas certificaciones, sin embargo, el porcentaje total fue menor al de 2020 debido a la venta de dos propiedades certificadas con LEED que en su conjunto suman 1 millón de pies cuadrados. Estamos trabajando con arquitectos y contratistas certificados por LEED para poder hacer frente a las necesidades de mantenimiento y expansión de nuestros clientes actuales a través del uso de materiales de construcción ecológicos y energía renovable. Asimismo, como parte de nuestras operaciones diarias, y de conformidad con las políticas de MetLife, en su carácter de acreedor conforme a las líneas de crédito, realizamos evaluaciones de impacto ambiental (Fase I) de los nuevos desarrollos y anualmente damos seguimiento mediante inspecciones al azar de nuestras propiedades. Adicionalmente, cada año presentamos un informe anual integrado dentro del cual se muestra nuestro desempeño en medio ambiente tomando como referencia nuestro Análisis de Materialidad y reportando con base en la metodología de GRI, sumándose para este año, el reporteo con base en SASB. Consideramos que nuestros esfuerzos continuos en materia ambiental contribuirán a reforzar nuestra capacidad para atender las necesidades de nuestros clientes en este creciente segmento del mercado.

Responsabilidad Social Corporativa (“RSC”) e Inversión Social

Como parte de una comunidad global en rápida evolución, en Vesta nos reconocemos como parte de las comunidades en las que operamos, es por ello, que a través de proyectos de colaboración buscamos crear un diálogo con nuestros grupos de interés, reconociendo sus necesidades como posibilidades de desarrollo. A través de dichos proyectos fomentamos la participación activa de la comunidad desde un enfoque de sostenibilidad.
Nuestra estrategia se centra en los siguientes aspectos:

- nuestros colaboradores
- medio ambiente
- ciudadanía responsable

Al respecto, en 2021, invertimos más de $588,161.63 dólares en dichas iniciativas, a través de las cuales, buscamos generar cambios sociales positivos en las comunidades de 12 estados donde Vesta está presente a través de 15 proyectos de inversión social que desarrollamos en conjunto con organizaciones de la sociedad civil, gobierno e iniciativa privada; beneficiando a más de 4,000 personas – entre niñas, niños, docentes y emprendedores sociales – reuniendo a más de 350 voluntarios, con la única intención de ayudar y sumarse a dichos proyectos. Incluido en el

presupuesto anterior, Vesta destinó recursos a 11 iniciativas adicionales relacionadas a disminuir los efectos negativos de la pandemia en materia de educación y reactivación económica.

Ambiente de Trabajo y Ética

Vesta cuenta con un Comité de Ética que está a cargo de recibir y procesar cualquier tipo de queja o denuncia relacionados a la aplicación del Código de Ética y de Conducta del negocio, o cualquier violación a las reglas de la organización o grupo de interés y está a cargo de la implementación de cambios para poder tener un Código de Ética y de Conducta del negocio completo y actualizado. Con el objetivo de mantener nuestro Código de Ética vigente, se realizan actualizaciones cada 2 años, a través de la implementación de un taller de actualización con nuestros colaboradores.

Para el personal de nuevo ingreso, además de pedirles que lean y firmen el Código de Ética, incluimos contenido sobre nuestra filosofía ética en el programa de inducción y a partir del 2020, se implementó una capacitación en línea sobre el contenido de dicho documento a todo el demás personal de la compañía.

Desde, 2019, a todos los colaboradores de Vesta, se les ha capacitado en temas de integridad, anticorrupción, cultura de legalidad, mitigación de riesgos, entre otros temas relevantes.

Desde 2020, a nuestros proveedores se les hace entrega del Código de Ética para Proveedores, así como de un kit con las políticas ASG de Vesta, los requerimientos ASG para proveedores, la Política Anticorrupción y el Código de Ética, mientras que para los demás grupos de interés ponemos a su alcance todas nuestras políticas en nuestra página web: vesta.com.mx.

Por otro lado, mantenemos una postura de cero tolerancias a la corrupción, con nuestros colaboradores y grupos de interés, por lo que, tanto a clientes como a proveedores, les solicitamos que conozcan nuestro código y lo cumplan.
Finalmente, contamos con un tercero independiente para denunciar violaciones a nuestro Código de Ética incrementa la confianza de nuestros grupos de interés, ya que el proceso se lleva a cabo de una forma objetiva y bajo procedimientos ordenados. Para ello, tenemos a disposición de todos nuestros grupos de interés nuestros canales de denuncia, operados por Ethics Global, una empresa independiente, a través de la cual se pueden realizar reportes y denuncias de manera confidencial y anónima.

Los miembros del Comité de Ética pueden recibir de forma directa, por correo electrónico o vía telefónica las denuncias y comentarios de nuestros colaboradores si estos así lo deciden.

El Comité de Ética está integrado por expertos en estos temas e incluye por lo menos a un miembro independiente del Consejo de Administración de Vesta.

Los objetivos del Comité de Ética son:

1. Favorecer el cumplimiento del código de ética, desde el conocimiento, comprensión y asimilación del mismo por parte de la organización.

2. Determinar un sistema de consecuencias orientado a reforzar el cumplimiento del código de ética.

3. Procesar las ideas, sugerencias, inquietudes, denuncias y retroalimentación de carácter moral construyendo recomendaciones a la organización congruentes con el sistema de consecuencias.

4. Identificar las áreas o temas dónde las normas éticas (o el sistema de consecuencias) son insuficientes o no existen y en su caso, establecer las necesarias.

5. Fortalecer el desarrollo de la cultura ética en la organización.

Expresamos la voluntad que existe entre nosotros y con nuestros grupos de interés, de partir del principio de que todas las personas tienen dignidad y merecen respeto. Con base en ello, hemos desarrollado nuestro Código de Ética que establece nuestra postura frente a la interacción con todos nuestros grupos de interés. Consideramos este documento como parte integrante de nuestra operación, el cual establece las condiciones para un entorno de trabajo agradable y estable, y que debe ser continuamente revisado para ser ajustado a las nuevas condiciones sociales.

viii) Información del mercado

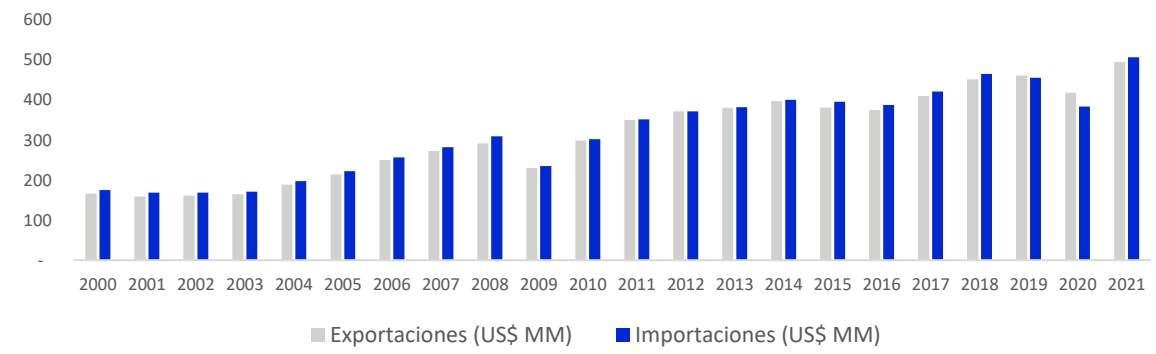
Economía de México

Durante el 2020, de acuerdo al Banco Mundial, México se posicionó entre las 15 economías más grandes del mundo y la segunda más grande de América Latina en términos de PIB nominal. El comercio se convirtió en una gran proporción de la economía, las exportaciones e importaciones pasaron de ser el 25% del PIB antes de la implementación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), actualmente conocido como el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá ("T-MEC"), al 77% del PIB a partir del 2020. Estados Unidos es el mayor socio comercial de México, siendo el destino de más del 80% de las exportaciones, que a su vez se concentran en productos manufactureros que representan el 90% de las exportaciones totales. En el 2019, el sector manufacturero en México, fue el 11º mayor fabricante del mundo en términos de valor de exportación, lo cual representó el 16% del PIB.

La ubicación geográfica estratégica de México, su amplia y diversa base de producción industrial comparable a China y las limitadas barreras de inversión, han atraído inversión extranjera directa en los sectores de manufactura, servicios financieros, comunicación, entre otros. La implementación del T-MEC beneficiará a los factores endógenos que apoyan a México como beneficiario de la diversificación de la cadena de suministro manufacturera.

Evolución de las Importaciones y Exportaciones en México

Cifras expresadas en miles de millones de E.U.$



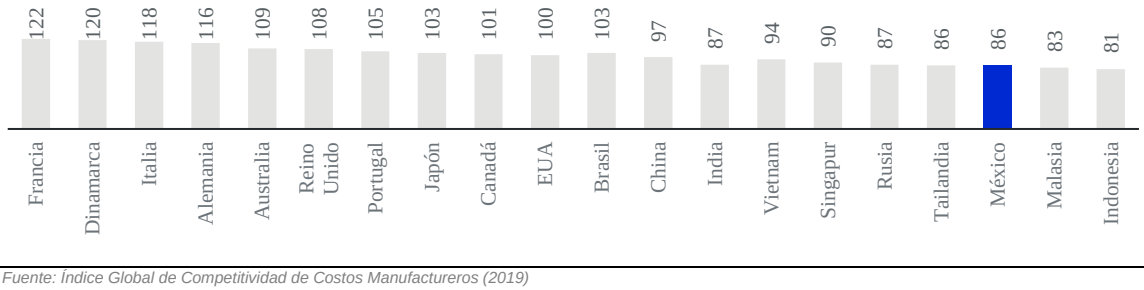
Fuente: Banco de México

La industria manufacturera en México ha sido uno de los principales motores de crecimiento en la última década. Durante el 2021, las importaciones y exportaciones retomaron su ritmo previo a la pandémia y excedieron el número de 2019. La reapertura gradual de la economía y la normalización de los flujos comerciales entre Estados Unidos y México han contribuido a una recuperación más rápida de la industria manufacturera en comparación con el resto de los sectores económicos.

De acuerdo al Índice Global de Competitividad de Costos Manufactureros de BCG, que se realiza de acuerdo a los cambios en los salarios relativos de las fábricas, el crecimiento de la productividad, los tipos de cambio de divisas y los costos de energía, México y otros países de la región del sureste asiático como Tailandia, Malasia e Indonesia, ofrecen los costos manufactureros más competitivos del mundo.

Índice Global de Competitividad de Costos Manufactureros

Cifras 2019 (US=100)



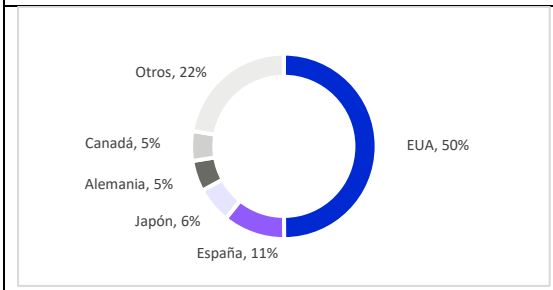
Fuente: Índice Global de Competitividad de Costos Manufactureros (2019)

Según la Oficina de Análisis Económico del Departamento de Comercio de Estados Unidos, los costos laborales en México son sólo el 14% de un trabajador igualmente calificado en Estados Unidos. La ubicación estratégica de México para servir al mercado estadounidense crea una ventaja competitiva para México; Se necesita un 75% menos de tiempo para transportar mercancías desde México en comparación con Asia. Según el Índice de Reshoring 2020 de Kearney, al agregar costos logísticos, los costos laborales en México todavía pueden ahorrar a los productores entre un 20% y 30% en relación con sus costos de producción en Estados Unidos.

México es uno de los países emergentes más abiertos a la inversión extranjera directa (IED), el 15º mayor receptor mundial de IED. Según la Secretaria de Economía la inversión extranjera directa de 2021 alcanzaron E.U.$24 millones en 2021, comparado con E.U.$27 millones en 2020. Las inversiones provienen en su mayoría de Estados Unidos, España, Canadá y Japón. Los sectores que reciben importantes inversiones extranjeras incluyen la manufactura (especialmente la industria automotriz) y los servicios financieros y de seguros, entre otros.

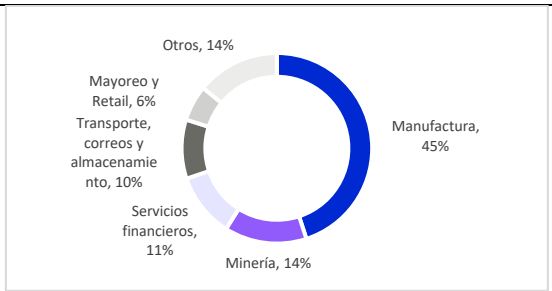
Entradas de IED en México por país

Principales países en 2021, cifras en %



Entradas de IED en México por Industria

Principales industrias en 2021, cifras en %



Fuente: Secretaria de Economía

Tendencias Industriales y Comerciales que Apoyan la Demanda de Inmuebles Industriales

Industria Automotriz

El sector automotriz es una de las industrias más relevantes de México, empleando a más de un millón de personas en todo el país. La industria se divide entre el segmento de vehículos de pasajeros y vehículos pesados para segmentos de carga, construcción y agricultura. En 2019, México fue el sexto mayor fabricante de vehículos de pasajeros del mundo, produciendo 3.7 millones de automóviles al año. Actualmente, México es el mayor mercado de exportación de autopartes estadounidenses, el sexto mayor fabricante de vehículos pesados para carga, y es el mayor exportador de tractores en todo el mundo, representando las exportaciones de vehículos más pesados a los Estados Unidos.

Inversión en manufactura de equipo de transporte en México – Últimos 4 años

IED cifras en E.U.$ miles de millones / Indexado al año base 2013=100

Fuente: INEGI, Base de Datos de IED del Gobierno de México y Presentaciones de Empresas

En las últimas dos décadas, México ha fortalecido su posición como uno de los principales fabricantes de automóviles y ha aumentado continuamente su participación en la producción mundial de automóviles, aumentando su participación global 1.7 veces en la última década.

La implementación del T-MEC cambió las reglas de origen para el sector automotriz, exigiendo que el 75% del contenido automotriz se produzca en América del Norte y que las partes principales de los automóviles se originen en Estados Unidos, Canadá o México. Después de un período, sólo las mercancías que cumplan estos requisitos recibirán acceso libre de impuestos.

La Asociación Mexicana de la Industria Automotriz estima que México se convertirá en el quinto mayor productor mundial de vehículos para 2025. La industria automotriz genera más de un millón de trabajos, cuenta con 300 centros de investigación y desarrollo y produce más de 50 marcas y más de 500 modelos a través de una red de 2,361 concesionarios de automóviles en todo el país. Alrededor del 90% de la producción de vehículos en México se dedica a las exportaciones.

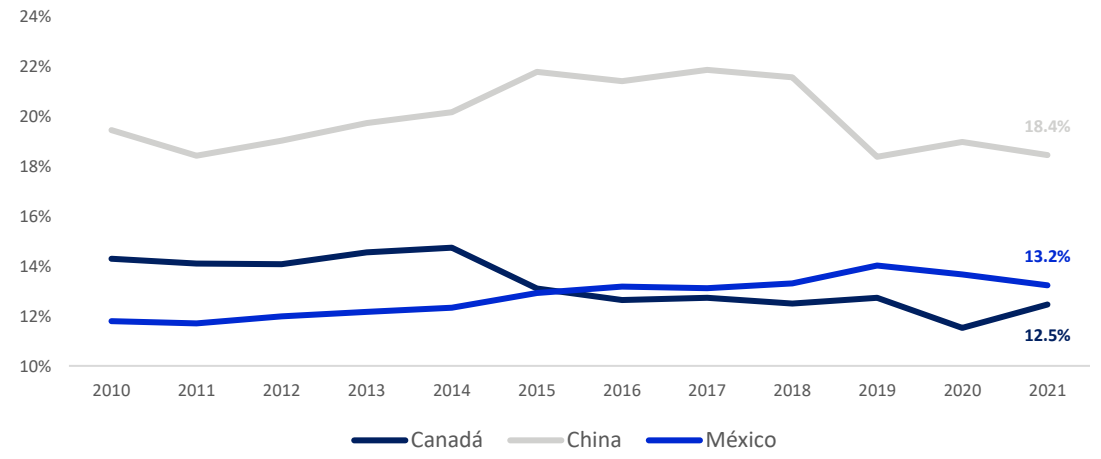
Tendencia de Acercamiento de la Proveeduría hacia Norteamérica (Nearshoring trend)

Se ha generado un cambio en la estrategia de tercerización de servicios al extranjero *(off shore outsourcing)* de un enfoque en bajos costos de mano de obra a uno que se enfatiza la proximidad geográfica, a la que hacemos referencia en el presente como “Tendencia de acercamiento de la proveeduría”. Esta tendencia es el resultado de varios factores convergentes, incluido el aumento de los costos de transportación de mercancías, el aumento de los costos de la mano de obra (en particular en China) y las interrupciones de la cadena de suministro por el COVID-19. Estos factores han llevado a los proveedores de empresas estadounidenses a revaluar la estrategia costo-beneficio de sus políticas de subcontratación y tomar en cuenta otros factores, como la seguridad de su suministro y su resiliencia.

De acuerdo con el informe del Índice de Reshoring 2019 publicado por Kearney, el porcentaje de las importaciones estadounidenses de bienes manufacturados totales de México en relación con los de los países asiáticos de bajo costo aumentó de 38% a 42% de 2018 a 2019 después de un período de 2010 a 2018 en el que se mantuvo entre 35% y 38%. Durante 2021, las importaciones de bienes manufacturados de China a Estados Unidos asecendieron a E.U.$ 541 mil millones, y México pudo captar E.U.$388 mil millones.

Participación en las importaciones totales de EUA

Cifras expresadas en %



Fuente: Oficina Económica del Censo de los Estados Unidos

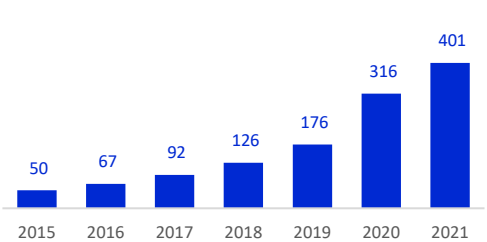
Comercio Electrónico (E-Commerce)

Las ventas de comercio electrónico (e-commerce) en México alcanzaron los MX$401 mil millones en 2021, lo que representó un crecimiento de 27% en comparación con 2020. Como resultado, el e-commerce representa el 11.3% de las ventas minoristas totales en México. El e-commerce mundial está creciendo mucho más rápido que el comercio minorista, pero su participación en el comercio minorista total sigue siendo relativamente pequeña, lo que representa el 19.5% de las ventas minoristas mundiales. Gran parte del crecimiento del e-commerce es atribuible a la aparición de grandes plataformas de e-commerce globales y regionales como Amazon, Alibaba, Mercado Libre, Jumia, Walmart, entre otras.

Los cambios en el comportamiento de los consumidores causados por el COVID-19 han acelerado la adopción del e-commerce en México y en todo el mundo. Si bien la pandemia introdujo inicialmente desafíos a corto plazo para las plataformas de e-commerce, también comenzó un cambio estructural en la demanda de productos básicos y esenciales que pueden continuar a largo plazo.

Ventas de Comercio Electrónico en México

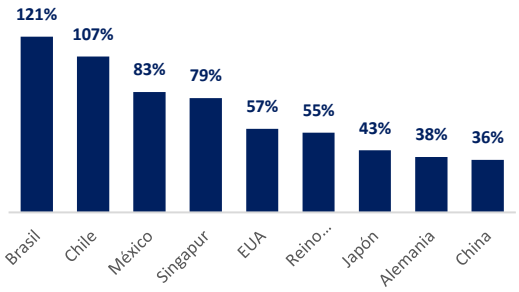
Cifras expresadas en MX$ miles de millones



Fuente: AMVO

Crecimiento en las Ventas de Comercio Electrónico 2019-21

Cifras expresadas en %



Fuente: Euromonitor Internacional

Euromonitor estima que el e-commerce captará una participación del ~15% en las ventas minoristas de México para 2023. La pandemia ha potencialmente acelerado la adopción del e-commerce en el país de 3 a 5 años. México ya tiene una de las tasas de crecimiento de e-commerce más altas del mundo. Una mayor penetración de internet en México es otro factor relevante para el crecimiento del e-commerce, ya que el 70% de la población de México tiene acceso a canales digitales, en comparación con el 57% en 2015.

Para que las ventas de e-commerce satisfagan la creciente demanda y continúen con su tendencia de expansión, se necesita una mejor infraestructura logística y de distribución. De acuerdo con una encuesta realizada por la Asociación Mexicana de Ventas en Línea (AMVO), el principal problema que enfrentan los clientes se relaciona con los tiempos de entrega de los productos, ya que el 31% de los participantes afirmó que sus productos tardaron más de lo previsto en ser entregados. Además, a medida que aumentan las ventas de e-commerce, también lo hace la demanda de espacios logísticos y de almacén.

Según el informe de CBRE, *" How has e-commerce shaped industrial real estate demand?"*, una cadena de suministro de e-commerce requiere hasta tres veces más espacio de almacén y logística que una cadena de suministro tradicional. Asimismo, un estudio de CBRE reveló que por cada millón de dólares en ventas de e-commerce, se necesitan 1.25 millones de pies cuadrados adicionales de espacio de distribución para apoyar este crecimiento.

La estrategia de recolección y embalaje requiere el embalaje de productos individuales con mayor mano de obra, a diferencia de las operaciones de distribución tradicional que apilan eficientemente mercancías en paletas. Una cadena de suministro logística inversa requiere un promedio de hasta un 20% más de espacio y capacidad de mano de obra en comparación con la logística directa, según Optoro, un proveedor de software de logística inversa.

Regionalización del Comercio Global

Para competir, los países necesitan cada vez más formar parte de una mayor economía regional integrada. México forma parte de 13 acuerdos de libre comercio con 50 países, entre ellos T-MEC, 29 acuerdos recíprocos de promoción y protección de inversiones y 9 acuerdos comerciales en el marco de la Asociación Latinoamericana de Integración (ALADI), lo que lo convierte en uno de los países con mayor número de acuerdos comerciales. A través del T-MEC, Estados Unidos, México y Canadá pueden competir a nivel mundial. México y Canadá son los socios comerciales y manufactureros naturales de los Estados Unidos. Debido a su proximidad a los Estados Unidos y a la mano de obra calificada con bajos salarios, México representa la mejor alternativa para la manufactura de las empresas estadounidenses.

Corredores Comerciales

Como resultado de la implementación del TLCAN y ahora del T-MEC, los volúmenes comerciales bidireccionales entre Estados Unidos y México hoy ascienden a E.U.$1.68 miles de millones al día, según la Oficina del Representante comercial de los Estados Unidos. El T-MEC sustituyó efectivamente al TLCAN el 1 de julio de 2020 y, entre otras disposiciones, incluye modificaciones de las normas de origen en prácticamente todos los sectores, que favorecen la manufactura en esos tres países. Un subproducto de estos crecientes flujos comerciales ha sido la formación de corredores comerciales que conectan diferentes áreas geográficas de México y los Estados Unidos. Ejemplos de tales corredores comerciales incluyen el Corredor T-MEC y el Corredor Fronterizo de los Estados Unidos.

El Corredor T-MEC conecta la parte central de México con los Estados Unidos y varios grupos económicos. El Corredor T-MEC es una zona geográfica que aprovecha la producción de mercancías en el centro de México y la entrada de mercancías desde los puertos de Manzanillo y Lázaro Cárdenas en la costa oeste que son transportadas a Estados Unidos, principalmente a Laredo, Texas, a través de ferrocarriles y carreteras que pasan por Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Guadalajara, Monterrey y otros estados industriales.

El Corredor Fronterizo de los Estados Unidos es un área en Tijuana y Ciudad Juárez, ciudades que están en la frontera con Estados Unidos, con una larga tradición de producción de maquila que ensambla productos dirigidos al mercado estadounidense a costos competitivos de mano de obra y transporte (debido a su proximidad a la frontera con Estados Unidos). La vigorosa actividad económica de estas áreas ha proporcionado, y esperamos que continúe proporcionando, una fuente sustancial de demanda de edificios industriales y centros de distribución.

Mercado Inmobiliario Industrial en México

Según JLL, México tiene más suministro de almacenes que todos los demás países latinoamericanos combinados debido a la importancia de las exportaciones manufactureras en la economía del país. En 2021, el área bruta arrendada industrial de clase A en los 13 principales mercados de México se sitúa en 64 millones de pies cuadrados, 1.5% más que en 2020. El mercado inmobiliario industrial en México ha crecido consistentemente en la última década y a un crecimiento compuesto de 5.4% desde 2015 alcanzando los 854 millones de pies cuadrados, según JLL.

Las rentas en algunas regiones incrementaron a medida de que los mercados cuentan con ocupacione histricamente altas. Las rentas promedio para México se encuentran n E.U.$ 5.36 por pie cuadrado por año a comparación de 202 que eran de E.U.$5.08 por metro cuadrado por año. Este incremento es impulsado por el crecimiento y la demanda de espacio logístico y baja ocupación debido a las limitaciones de tierras en la Ciudad de México y mercados fronterizos como Tijuana y Ciudad Juárez, respectivamente.

Durante el 2021, la demanda constante medida en términos de absorción neta y escasez de tierras para nuevos desarrollos ha mantenido el mercado apretado, lo que ha llevado a niveles de desocupación persistentemente bajos especialmente en mercados fronterizos del norte del país como Ciudad Juárez y Tijuana.

El mercado inmobiliario industrial mexicano está ampliamente dividido en mercados enfocados en manufactura ligera y mercados logísticos centrados en el consumidor. Los mercados de manufactura ligera, ubicados en el norte del país estratégicamente cerca de la frontera con Estados Unidos y los mercados del Bajío en la parte central del país, sirven principalmente a inquilinos multinacionales centrados en la exportación en las industrias automotriz, electrónica, dispositivos médicos y aeroespaciales que normalmente entran en arrendamientos de 7 a 10 años denominados en dólares estadounidenses indexados al índice de precios al consumidor de Estados Unidos. Los mercados logísticos y de distribución, enfocados en atender la demanda interna, se ubican en los principales centros de consumo, como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara que atienden a los inquilinos de las industrias de e-commerce y alimentos y bebidas, que a su vez firman arrendamientos de 3 a 5 años denominados en pesos e indexados al índice de precios al consumidor de México.

Mercados Clave en el Sector Inmobiliario Industrial en México

	Area Bruta Arrendada *M de pies cuadrados*			Ocupación *%*			Absorción Neta *M de pies cuadrados*	Rentas *US$ por pie cuadrado por año*
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2021	2021
Áreas metropolitanas								
Monterrey	112	120	128	91.3%	91.6%	93.6%	10.5	4.68
Ciudad de México	88	90	98	95.9%	95.2%	95.8%	11.0	7.25
Guadalajara	44	47	52	96.0%	94.7%	96.7%	6.4	5.65
Total	**245**	**258**	**277**	**93.8%**	**93.4%**	**94.9%**	**27.8**	**5.76**
Norte								
Juárez	63	65	71	92.8%	95.0%	99.9%	4.4	5.35
Tijuana	75	74	77	97.1%	96.1%	96.9%	2.0	6.96
Total	**137**	**139**	**148**	**95.1%**	**95.5%**	**98.3%**	**6.4**	**6.20**
Bajío								
Guanajuato	57	59	61	91.4%	90.9%	92.0%	0.6	4.59
Querétaro	58	58	60	92.7%	92.8%	94.0%	1.0	4.50
San Luis Potosí	33	33	33	93.3%	93.1%	92.9%	(0.1)	4.80
Aguascalientes	24	24	24	98.0%	97.2%	98.2%	0.1	4.40
Total	**172**	**174**	**178**	**93.0%**	**92.8%**	**93.7%**	**1.7**	**4.58**
Centro								
Toluca	35	35	35	98.9%	96.5%	96.7%	2.1	5.91
Puebla	28	28	29	97.7%	95.1%	96.8%	0.5	4.68
Total	**62**	**63**	**64**	**98.3%**	**95.9%**	**96.7%**	**2.6**	**5.36**

Fuente: JLL

Al igual que las tendencias globales observadas en la industria inmobiliaria industrial, el mercado mexicano no ha sido una excepción y los sectores relacionados con el e-commerce y la logística como alimentos y bebidas representaron el mayor aumento en la demanda de espacio industrial. Si bien los sectores manufacturero y automotriz se vieron afectados como resultado de una desaceleración de la inversión extranjera directa en el país, se prevé que el sector automotriz repunte beneficiando la IED, traduciéndose así en una mayor demanda de espacio industrial en el futuro apoyada por la demanda durante los primeros meses del año para la construcción de naves industriales con fines de expansión. Según CBRE, el e-commerce seguirá liderando la demanda que asciende de 40% al 42% de la demanda total en 2021 impulsada por centros de consumo clave que concentran nuevos proyectos de construcción en Monterrey, Ciudad de México y Toluca sumando el 45% del total.

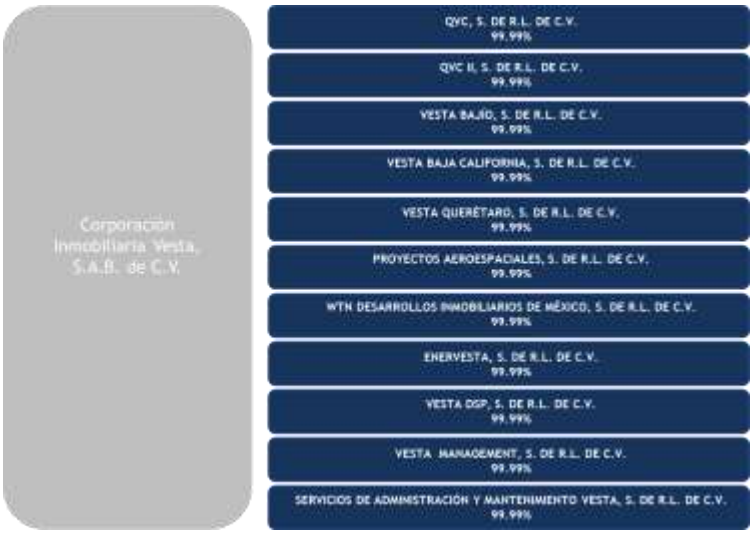
Competencia

Operamos en diversas áreas geográficas y tenemos competidores en cada una de ellas. Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores, arrendadores y operadores de inmuebles industriales, algunos de los cuales pudieran buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros principales competidores incluyen a las FIBRAs con inmuebles industriales como Prologis, Terrafina, Macquarie y Fibra Uno, además de empresas como CPA, Prudential, Finsa y desarrolladores locales.

Los principales factores de competencia son los precios de renta, la ubicación, los servicios prestados y la naturaleza y condición de las instalaciones a ser arrendadas. Si nuestros competidores ofrecen espacio arrendable a precios por debajo del mercado, en mejores ubicaciones dentro de nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podríamos perder arrendatarios potenciales y vernos presionados a reducir nuestras rentas a fin de conservar inquilinos al término de sus actuales arrendamientos.

ix) Estructura corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente reporte se presenta a continuación:



Fuente: Vesta

x) Descripción de los principales activos

La siguiente tabla muestra nuestra cartera inmobiliaria por estado del país al 31 de diciembre de 2021, número de inmuebles, número de contratos, SBA, el porcentaje de la SBA que representa cada estado, la renta anual y el porcentaje de la renta anual que aporta cada ubicación:

Estado	Número de Edificios	Número de Contratos de Arrendamiento	SBA Total (metros cuadrados)	Porcentaje de la SBA de la cartera	Renta acumulada acumaladas de 2021 (E.U.$)	Porcentaje de la renta

Estado de México	18	29	425,335	14.73%	23,074,251	14.4%
Querétaro	37	61	518,847	17.97%	32,128,102	20.0%
Baja California	54	80	528,245	18.29%	28,286,374	17.6%
Jalisco	3	6	177,622	6.15%	8,741,103	5.4%
Guanajuato	21	41	303,401	10.51%	13,169,836	8.2%
San Luis Potosí	12	9	145,347	5.03%	5,688,191	3.5%
Chihuahua	15	23	248,689	8.61%	17,477,458	10.9%
Aguascalientes	10	24	227,082	7.86%	11,834,589	7.4%
Nuevo Leon	1	2	27,044	0.94%	708,935	0.4%
Otros [1]	18	30	285,976	9.90%	12,959,967	8.1%
Reembolsables [2]					6,717,552	4.2%
Total	**189**	**305**	**2,887,589**	**100%**	**160,786,358**	**100%**

(1) Reembolsables incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.
(2) Todos los activos de la compañía cuentan con seguro; todos los activos son propios (excepto el Parque DSP y Parque Aeroespacial Querétaro) y no existen medidas ambientales que afecten la utilización de estos bienes inmuebles.

Reservas Territoriales

Actualmente tenemos 3.6 millones de metros cuadrados de reservas territoriales ubicadas en San Luis Potosí, Querétaro, Tijuana, Monterrey, Guanajuato, Aguascalientes, San Miguel de Allende, Guadalajara, y Puebla, en las que planeamos desarrollar aproximadamente 1.6 millones de metros cuadrados de naves industriales.

Estado	Reservas Territoriales Totales (m^2)	Porcentaje del Total de Reservas Territoriales	SBA a desarrollar (m^2)
San Luis Potosi	354,079	9.8%	159,335
Queretaro	589,747	16.3%	265,386
Tijuana	203,865	5.6%	91,739
Monterrey	234,173	6.5%	105,378
Cd. Juarez	-	0.0%	-
Guanajuato	311,985	8.6%	140,393
Aguascalientes	1,202,898	33.2%	541,304
Puebla	8,598	0.2%	3,869
SMA	359,557	9.9%	161,801
Guadalajara	359,690	9.9%	161,860
Total	**3,624,590**	**100.0%**	**1,631,066**

xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Litigios

Estamos involucrados en ciertas demandas y en algunos procedimientos legales dentro del curso ordinario de nuestro negocio. Dichas reclamaciones y procedimientos son y han sido analizados y cuantificados, así como revelados y provisionados, en su caso, conforme consideramos necesario, tomando en cuenta el punto de vista de nuestros auditores y sujetándonos a las NIIF. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, no podemos asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que estamos involucrados vaya a ser favorable para nosotros o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que nos sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa los resultados de operación en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que nos sea impuesta y nuestros ingresos

en el periodo respectivo.

De tiempo en tiempo iniciamos, y podríamos hacerlo en el futuro, acciones judiciales en contra de la aplicación de leyes fiscales, en cuyo caso tendremos que crear las reservas adecuadas para cubrir una sentencia adversa.

Actualmente no hemos sido notificado de la existencia de cualquier proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, distinto de aquellos que forman parte del curso ordinario del negocio de la Emisora, y que puedan tener un impacto significativo en los resultados de operación y la posición financiera de la Emisora en caso de ser resueltos adversamente.

Además, Vesta hace constar que no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni pudiera declarársele, ni ha sido declarada en concurso mercantil.

xii) Acciones representativas del capital

El capital social suscrito y pagado de Vesta en circulación al 31 de diciembre de 2021, ascendía a la cantidad de E.U.$ 482,858,389 mismo que a dicha fecha se encontraba representado por 684,252,628 acciones serie única, nominativas, y sin expresión de valor nominal, de las cuales 684,247,628 corresponden a la parte variable del capital social, 5,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social de la Sociedad y 8,331,369 corresponden a las acciones en el fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, 13,093,807 acciones se encuentran en tesorería, las cuales 8,331,369 acciones están en el fideicomiso del plan porincentivo de largo plazo y 5,652,438 estan en tesorería derivado del programa de recompra de la Compañía. A la fecha ninguna parte del capital social de Vesta ha sido pagado en especie.

Vesta no ha emitido valor alguno relacionado con el capital social diferente de las acciones.

xiii) Dividendos

En nuestra asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, se aprobó la política de dividendos aplicable a los ejercicios sociales de 2021 a 2026, la cual consiste en la distribución de hasta el 75% de la utilidad distribuible cada año.

Para dichos propósitos “Utilidad Distribuible” significa, la Utilidad (Pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y los Gastos de Capital Presupuestados. Esto es la Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la Depreciación, Ganancia (Pérdida) Cambiaria, Ganancia (Pérdida) por revaluación de inversión, otras Ganancias (Pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, Repago de Préstamos, Impuesto sobre la Renta pagado, y restando el Presupuesto de Gastos de Capital para el siguiente año.

Todos los dividendos declarados de acuerdo a esta politíca, serán declarados en dólares, pero pagaderos en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día anterior a la fecha de pago.

Durante los últimos 3 ejercicios sociales, Vesta ha distribuido dividendos en efectivo una vez en cada ejercicio social por las cantidades que se mencionan a continuación:

Ejercicio Social	Monto de Dividendo Decretado US$	Monto de Dividendo por Acción
2021	57,432,777	0.0839
2020	55,776,929	0.0989
2019	54,138,218	0.0944

Nota: El monto del dividendo decretado se clasifica con base en el ejercicio en el cual se generó la utilidad a distribuir y no en el año en el que se distribuyó. El monto del dividendo decretado en cada uno de 2021, 2020 y 2019 fue distribuido en 4 exhibiciones trimestrales a partir de abril de 2020.

En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 13 de marzo 2020, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 54,138,218 pagadero en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2020, 15 de julio

de 2020, 15 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. Al 13 de marzo de 2020 el monto equivalente al dividendo por acción fue de E.U.$ 0.0944.

En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 23 de marzo 2021, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 55,776,929 pagadero en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2021, 15 de julio de 2021, 15 de octubre de 2021 y 15 de enero de 2022. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. Al 23 de marzo de 2021 el monto equivalente al dividendo por acción fue de E.U.$ 0.098.

En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de marzo 2022, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 57,432,777 pagadero en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2022, 15 de julio de 2022, 14 de octubre de 2022 y 13 de enero de 2023. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. Al 23 de marzo de 2022 el monto equivalente al dividendo por acción fue de E.U.$ 0.0839.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada

La información financiera que a continuación se detalla fue seleccionada de los estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019 de Vesta auditados por ***Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)***. *El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado para el estado de resultados fue el tipo de cambio promedio del año que para 2021 fue de $ 20.28, $ 21.49 en 2020 y $ 19.26 en 2019. El tipo de cambio utilizado para el balance general fue el tipo de cambio de cierre que para 2021 fue de $ 20.58, $ 19.95 en 2020 y $18.85 en 2019.*

Cabe mencionar que toda la información presentada a lo largo de este Reporte Anual está expresada en E.U.$ y sólo cierta información contable de Vesta, se encuentra expresada en pesos Ps.$ dada la naturaleza de negocios de la Emisora. Algunas cifras, razones financieras y/o porcentajes pudieran presentar diferencias mínimas por redondeo.

La información que se presenta a continuación debe leerse en conjunto con la sección "*Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de Vesta*".

Principales estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

i. Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales

La utilidad por acción (UPA) representa el resultado de dividir la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante cada uno de los ejercicios. Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021 la utilidad por acción de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias fue de E.U.$ 0.251, en el 2020 la utilidad por acción fue de E.U.$ 0.117 y mientras que en el 2019 la utilidad fue de E.U.$ 0.229.

ii. *Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales*

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			*Cifras en pesos para fines informativos*		
	2021	**2020**	**2019**	**2021**	**2020**	**2019**
	(Cifras en Dólares E.U$)			**(Pesos MX$)**		
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	160,786,358	149,855,333	144,365,079	3,261,035,831	3,221,303,750	2,780,745,722
Costos de operación de las propiedades de inversión	**(10,726,757)**	**(10,154,655)**	**(8,140,618)**	**(217,557,876)**	**(218,285,379)**	**(156,803,770)**
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(8,543,961)	(8,925,518)	(7,266,490)	(173,286,859)	(191,863,739)	(139,966,404)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(2,182,796)	(1,229,137)	(874,128)	(44,271,017)	(26,421,640)	(16,837,366)
Utilidad bruta	**150,059,601**	**139,700,678**	**136,224,461**	**3,043,477,955**	**3,003,018,371**	**2,623,941,952**
Ingreso Neto Operativo	**152,242,397**	**140,929,815**	**137,098,589**	**3,087,748,972**	**3,029,440,011**	**2,640,779,318**
Gastos de administración	(19,799,701)	(17,184,479)	(17,630,342)	(401,573,462)	(369,399,110)	(339,593,885)
Depreciación	(1,601,216)	(1,477,413)	(1,494,778)	(32,475,533)	(31,758,603)	(28,792,264)
Incentivo de largo plazo	5,554,353	3,678,097	2,788,939	112,652,245	79,064,705	53,720,264
UAFIDA	**135,814,253**	**126,194,296**	**121,383,058**	**2,754,556,738**	**2,712,683,966**	**2,338,068,332**
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	76,871	311,959	70,394	1,559,082	6,705,899	1,355,922
Otros ingresos (gastos)	27,795	7,852	1,051,904	563,732	168,787	20,261,670
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos por intereses	(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)	(1,019,433,823)	(839,481,199)	(754,333,199)
Pérdida cambiaria	(1,109,567)	(171,566)	2,156,930	(22,504,010)	(3,687,998)	41,546,570
Ganancia por venta de propiedades	13,992,675	-	17,920,717	283,796,555	-	345,187,059
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	164,649,959	45,370,264	86,062,112	3,339,396,591	975,283,286	1,657,719,795
Total otros (gastos) ingresos	**127,374,240**	**6,465,770**	**68,100,126**	**2,583,378,128**	**138,988,775**	**1,311,737,817**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**256,032,924**	**127,504,556**	**185,199,467**	**5,192,807,088**	**2,740,849,433**	**3,567,293,620**
Impuestos a la utilidad	**(82,090,551)**	**(60,548,474)**	**(50,588,758)**	**(1,664,943,665)**	**(1,301,555,456)**	**(974,435,598)**

Impuesto Causado	(50,262,466)	(26,150,480)	(37,670,744)	(1,019,412,994)	(562,133,076)	(725,610,104)
Impuesto Diferido	(31,828,085)	(34,397,994)	(12,918,014)	(645,530,671)	(739,422,380)	(248,825,494)
Utilidad del periodo	**173,942,373**	**66,956,082**	**134,610,709**	**3,527,863,423**	**1,439,293,976**	**2,592,858,023**
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	2,892,985	(3,007,456)	(1,552,134)	58,674,927	(64,648,545)	(29,897,050)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(4,844,991)	(1,890,465)	847,850	(98,265,111)	(40,637,606)	16,331,202
Utilidad integral consolidada del periodo	**171,990,367**	**62,058,161**	**133,906,425**	**3,488,273,239**	**1,334,007,825**	**2,579,292,175**

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			*Cifras en pesos para fines informativos*		
	(Cifras en Dólares E.U$)			*(Pesos MX$)*		
Otra información	**2021**	**2020**	**2019**	**2021**	**2020**	**2019**
NOI [1]	152,242,397	140,929,815	137,098,589	3,087,748,972	3,029,440,011	2,640,779,318
UAFIDA [2]	135,814,253	126,194,296	121,383,058	2,570,990,975	2,388,883,263	2,297,805,571
Total SBA SF	31,081,746	31,221,035	29,792,047	31,081,746	31,221,035	29,792,047
Tasa de desocupación	5.9%	9.3%	8.3%	5.9%	9.3%	8.3%

(1) NOI son los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y respecto de las cuales se generaron ingresos durante el año. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad del año o la utilidad integral del año como una medida del desempeño operativo. Nuestra administración utiliza el NOI para medir y evaluar el desempeño del ingreso operativo.

(2) UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades (tanto de las propiedades que generaron ingresos durante el año, como de las que no generaron ingresos durante el año) menos los gastos administrativos, excepto el gasto por el plan de incentivo de largo plazo.UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades netas, o como una medida del desempeño operativo, o de flujo de efectivo de las operaciones, o como una medida de nuestra liquidez. Adicionalmente, UAFIDA no pretende ser una medida del flujo de efectivo para uso discrecional de nuestra administración puesto que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como el pago de intereses, pago de impuestos y requisitos de pago de deuda. Nuestra presentación de UAFIDA tiene limitaciones como una herramienta de análisis, y no deberá considerarse en forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados reportados de conformidad con las NIIF. Nuestra administración utiliza la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones principales de negocio antes del costo del capital, ISR, depreciación, y cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión.

La siguiente tabla muestra la reconciliación entre UAFIDA, NOI y Utilidad Bruta, que es la razón financiera de NIIF directamente comparable, por los periodos que se indica

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			*Cifras en pesos para fines informativos*		
	(Cifras en Dólares E.U$)			*(Pesos MX$)*		
	2021	**2020**	**2019**	**2021**	**2020**	**2019**
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas	(8,543,961)	(8,925,518)	(7,266,490)	(173,286,859)	(191,863,739)	(139,966,404)
NOI [1]	152,242,397	140,929,815	137,098,589	3,087,748,972	3,029,440,011	2,640,779,318
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos	(2,182,796)	(1,229,137)	(874,128)	(44,271,017)	(26,421,640)	(16,837,366)
Costo de operación de las propiedades	(10,726,757)	(10,154,655)	(8,140,618)	(217,557,876)	(218,285,379)	(156,803,770)
Utilidad Bruta	150,059,601	139,700,678	136,224,461	3,043,477,955	3,003,018,371	2,623,941,952
Gastos de Administración	(19,799,701)	(17,184,479)	(17,630,342)	(401,573,462)	(369,399,110)	(339,593,885)
Incentivo de largo plazo	5,554,353	3,678,097	2,788,939	112,652,245	79,064,705	53,720,264
UAFIDA [2]	135,814,253	126,194,296	121,383,058	2,641,904,493	2,633,619,261	2,284,348,068

(1) NOI son los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y respecto de las cuales se generaron ingresos durante el año. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad bruta como una medida del desempeño operativo. Nuestra administración utiliza el NOI para medir y evaluar el ingreso operativo.

(2) UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades (tanto por las propiedades que generaron ingresos durante el año, como los que no generaron ingresos durante el año) menos los gastos administrativos, excepto el gasto por el plan de incentivo de largo plazo. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades netas, o como una medida del desempeño operativo, o del flujo de efectivo de las operaciones, o como una medida de nuestra liquidez. Adicionalmente, UAFIDA no pretende ser una medida del flujo de efectivo para uso discrecional de nuestra administración puesto que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como el pago de intereses, pago de impuestos y requisitos de pago de deuda. Nuestra presentación de UAFIDA tiene limitaciones como una herramienta de análisis, y no deberá considerarse en forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados reportados de conformidad con las NIIF. Nuestra administración utiliza la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, ISR, y depreciación. No auditado.

b) Información financiera por la línea de negocio y zona geográfica

La información que a continuación se presenta es la utilizada por la administración para la toma de decisiones operativas y evaluar su desarrollo. El principal activo de Vesta es el portafolio de propiedades.

Parque	Region	SF	M2	%	Ingresos	%	Año inicio	Número de edificios	Valor Avalúo Dec 31, 2021
Exportec	Toluca	220,057	20,444	0.7%	1,011,637	0.6%	1998	3	12,030,000
T 2000	Toluca	1,069,351	99,346	3.4%	4,306,845	2.7%	1998	3	68,530,000
El Coecillo Vesta Park	Toluca	816,056	75,814	2.6%	3,883,611	2.4%	2007	1	47,750,000
Vesta Park Toluca I	Toluca	1,000,161	92,918	3.2%	5,213,145	3.2%	2006	5	66,130,000
Vesta Park Toluca II	Toluca	1,472,641	136,813	4.7%	7,606,141	4.7%	2014	6	108,393,096
Other	VM	6,159,143	572,203	19.8%	34,294,485	21.3%	na	44	441,466,689
La Mesa Vesta Park	Tijuana	810,013	75,253	2.6%	4,216,910	2.6%	2005	16	53,190,000
Nordika	Tijuana	469,228	43,593	1.5%	2,339,412	1.5%	2007	2	43,300,000
El potrero	Tijuana	282,768	26,270	0.9%	1,472,884	0.9%	2012	2	22,100,000
Vesta Park Tijuana III	Tijuana	620,361	57,633	2.0%	3,546,708	2.2%	2014	3	47,000,000
Tres Naciones	SLP	960,913	89,272	3.1%	4,709,682	2.9%	1999	9	58,687,209
Bernardo Quintana	Querétaro	765,374	71,106	2.5%	2,195,818	1.4%	1998	9	34,980,000
PIQ	Querétaro	1,998,496	185,666	6.4%	13,719,176	8.5%	2006	13	121,954,050
Las Colinas	Silao	903,510	83,939	2.9%	4,045,359	2.5%	2008	7	51,372,910
Los Bravos Vesta Park	Cd Juarez	459,840	42,720	1.5%	1,862,998	1.2%	2007	4	27,610,000
Queretaro Aerospace Park	Querétaro Aero	2,238,053	207,922	7.2%	13,859,367	8.6%	2007	13	155,300,000
DSP	Aguascalientes	2,137,492	198,579	6.9%	11,506,501	7.2%	2013	8	130,489,282
VPT I	Tlaxcala	670,049	62,250	2.2%	2,900,364	1.8%	2015	4	42,206,476
SMA	San Miguel de Allende	1,283,010	119,196	4.1%	5,338,513	3.3%	2015	8	73,215,213
Vesta Park Puento Interior	Silao	1,079,261	100,267	3.5%	3,785,964	2.4%	2018	6	60,609,624
Vesta Park Juárez Sur I	Cd Juarez	1,397,695	129,850	4.5%	5,938,340	3.7%	2015	7	91,627,240
Vesta Park Pacifico	Tijuana	379,882	35,292	1.2%	1,080,059	0.7%	2017	2	27,227,348
Vesta Puebla I	Puebla	1,057,307	98,227	3.4%	4,267,839	2.7%	2016	5	70,050,000
VP Lago Este	Tijuana	552,186	51,300	1.8%	3,431,900	2.1%	2018	2	55,800,000
VP Queretaro	Querétaro	582,905	54,154	1.9%	1,894,273	1.2%	2018	2	33,044,057
Vesta Park SLP	SLP	220,668	20,501	0.7%	978,510	0.6%	2018	1	12,500,000
Vesta Park Aguascalientes	Aguascalientes	306,804	28,503	1.0%	328,088	0.2%	2019	2	15,066,264
Vesta Park Guadalupe	Monterrey	291,095	27,044	0.9%	708,935	0.4%	2021	1	15,290,000
Vesta Park Guadalajara	Guadalajara	877,428	81,516	2.8%	3,625,343	2.3%	2020	1	77,500,000
	Total	31,081,746	2,887,589	100.0%	154,068,806	95.8%		189	2,064,419,458
	Otros ingresos (rembolsos)				6,717,552	4.2%		-	-

Total	160,786,358	100.0%	Vesta Offices at the DSP Park		196,222
	-	-	Underconstruction		103,280,000
			Total		**2,167,895,680**
			Mejoras de terreno		7,975,906
			Tierra		133,859,180
			Costos por incurrir	-	46,559,825
			Total Avaluo		**2,263,170,941**

(1) SBA Total representa la superficie bruta arrendable total de las propiedades en pies cuadrados y metros cuadrados al 31 de diciembre de 2021.
(2) El valor de avalúo excluye las mejoras en terrenos de E.U.$ 7.98, las reservas territoriales para desarrollos futuros con un valor de mercado de E.U.$ 133.86 millones y el costo para concluir construcciones en proceso por E.U.$ 45.56 millones al 31 de diciembre de 2021.
(3) Parques Industriales desarrollados o adquiridos por Vesta.
(4) Incluye Otros Ingresos por E.U.$ 6.72 millones que representan el 4.2% de los ingresos por arrendamiento totales al 31 de diciembre de 2021. Dichos ingresos incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros, así como la cuota por la administración de las propiedades vendidas en 2019.

Estado	Número de Edificios	Número de Contratos de Arrendamiento	SBA Total (metros cuadrados)	Porcentaje de la SBA de la cartera	Renta acumulada acumaladas de 2021 (E.U.$)	Porcentaje de la renta
Estado de México	18	29	425,335	14.73%	23,074,251	14.4%
Querétaro	37	61	518,847	17.97%	32,128,102	20.0%
Baja California	54	80	528,245	18.29%	28,286,374	17.6%
Jalisco	3	6	177,622	6.15%	8,741,103	5.4%
Guanajuato	21	41	303,401	10.51%	13,169,836	8.2%
San Luis Potosí	12	9	145,347	5.03%	5,688,191	3.5%
Chihuahua	15	23	248,689	8.61%	17,477,458	10.9%
Aguascalientes	10	24	227,082	7.86%	11,834,589	7.4%
Nuevo Leon	1	2	27,044	0.94%	708,935	0.4%
Otros [1]	18	30	285,976	9.90%	12,959,967	8.1%
Reembolsables [2]					6,717,552	4.2%
Total	**189**	**305**	**2,887,589**	**100%**	**160,786,358**	**100%**

(1) Incluye Quintana Roo, Puebla, Tlaxcala y Sinaloa.
(2) Otros ingresos incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros, así como la cuota por la administración de las propiedades vendidas en 2019.

c) Informe de Créditos Relevantes

Al 31 de diciembre de 2021, Vesta tiene la siguiente estructura de pasivos y a la fecha del presente Reporte Anual Vesta está al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos vigentes presentados en la siguiente tabla:

Fecha de inicio	Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Jul-16	Metlife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Aug-26	149,071,012	150,000,000	150,000,000
Apr-15	Metlife 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Apr-22	0	45,756,834	46,551,737
Sep-17	Series A Senior Notes	65,000,000	5.03%	(3)	Sep-24	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Sep-17	Series B Senior Notes	60,000,000	5.31%	(5)	Sep-27	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nov-17	Metlife 7 años	118,000,000	4.75%	(5)	Dec-27	118,000,000	118,000,000	118,000,000
May-18	Series A Senior Notes	45,000,000	5.50%	(4)	May-25	45,000,000	45,000,000	45,000,000

May-18	Series B Senior Notes	45,000,000	5.85%	(5)	May-28	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Mar-18	Metlife 8 años	26,600,000	4.75%	(5)	Aug-26	26,441,925	26,600,000	26,600,000
Jun-19	Series RC Senior Notes	70,000,000	5.18%	(2)	Jun-29	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Jun-19	Series RD Senior Notes	15,000,000	5.28%	(6)	Jun-31	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Aug-19	Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable(1)	(7)	Aug-24	-	80,000,000	80,000,000
Aug-19	Linea revolvente- Crédito Sinicado	125,000,000	Tasa Variable(1)	(8)	Aug-22	-	125,000,000	
May-21	Vesta ESG Global Bond	350,000,000	3.63%	(9)	May-31	350,000,000		
Total deuda						**943,512,937**	**845,356,834**	**721,151,737**
Menos porción circulante						- 2,880,592-	1,923,573-	794,905
Total Deuda Largo Plazo						**940,632,345**	**843,433,261**	**720,356,832**
Menos: costo de emisión de deuda						- 9,979,721-	5,595,782-	6,724,154
Dueda Neta largo Plazo						930,652,624	837,837,479	713,632,678
Total deuda largo plazo						**930,652,624**	**837,837,479**	**713,632,678**

(1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por $ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.

(2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad. En Mayo 2021 la Entidad pagó este préstamo.

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

(4) (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligadas solidarioas en virtud de estos pagarés.

(6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatdas solidarias en virtud de estos pagarés.

(7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(9) 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 documentos por pagar tienen amortización semestral.

Previo a 2019, Vesta completó negociaciones por E.U.$ 400 millones de nuevo financiamiento incluyendo un préstamo de E.U.$ 150 millones sin garantía, a plazo de 5 años, un crédito revolvente, sin garantía, por E.U.$ 100 millones a tres años
y un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso, por E.U.$ 150 millones. BBVA y HSBC lideraron un sindicato de bancos para los préstamos sin garantía, mientras que el préstamo garantizado se cerró con MetLife.

Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. La porción LIBOR está fijada con un swap de tasa de interés a 1.944%. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de Vesta (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 250 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 275 puntos base. La amortización del principal estaba programada para pagarse a partir del 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.

El 22 de julio de 2016, Vesta celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de Vesta.

El 9 de marzo de 2015, Vesta contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de Vesta.

El contrato de crédito obliga a Vesta a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. Vesta cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2019.

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 Vesta. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

El 22 de septiembre de 2017, Vesta emitió exitosamente un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de E.U.$ 125 millones. El primer tramo por E.U.$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de E.U.$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%.

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

El 22 de marzo de 2018, Vesta firmó un contrato modificatorio al préstamo con Metlife a 10 años con garantía y sin recurso, por E.U.$ 150 millones, el cual incrementa el saldo insoluto por E.U.$ 26.6 millones, sin incrementar la garantía. Los términos y condiciones del contrato de E.U.$ 150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de E.U.$ 26.6 millones.

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía repagó por completo sus obligaciones de su crédito sindicado de E.U.$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de doble tramo por E.U.$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de E.U.$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de E.U.$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas.

El 2 de agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de E.U.$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de E.U.$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base.

El 13 de Mayo de 2021, la Compañía anunció el cierre de su oferta inaugural de bonos vinculados a temas de sustentabilidad, colocando US$ 350 millones en notas vinculadas a estas acciones a 10 años a una tasa de interés de 3.625%. La emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P Global Ratings y Baa3 de Moody´s. Con los recursos obtenidos la Compañía prepagó sus obligaciones de su crédito sindicado de E.U.$ 80 millones con vencimiento en Agosto 2024 y el crédito de Metlife por E.U$ 47.50 millones con vencimiento en Abril de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, la línea revolvente no se ha dispuesto.

Como resultado, Vesta tiene un costo promedio ponderado de deuda de 4.5% y un vencimiento promedio ponderado de 6.8 años.

Las obligaciones de hacer y no hacer en relación con asuntos relevantes para a los créditos mencionados anteriormente son:

1) El deudor no realizará ni permitirá que las subsidiarias realicen inversión si el porcentaje aplicable de valor total de activo se exceda en relación con la inversión en los siguientes casos: i) 15% del valor total de activo en inversiones de terrenos no desarrollados. ii) 20% Valor total activo en Inversiones en Inmuebles en desarrollo. iii)10% Valor total activo en Inversiones en Joint Ventures. iv) 3% Valor total activo en Inversiones en participaciones directas e indirectas en inmuebles (que no sean terrenos no desarrollados, Inmuebles en desarrollo. v) 35% del Valor total activo de Inversiones en cualquiera de los inmuebles descrito en i) a iv)

2) En todo momento se debe tener la calificación de Calidad de Inversión, y no constituirá incumplimiento cuando las inversiones excedan de los montos anteriores, pero quedarán excluidos de los cálculos de las razones financieras por el monto excedente. Cuando no se tenga la calificación de Calidad de Inversión, no se considerará incumplimiento la omisión de cumplir con esta cláusula cuando como resultado de las inversiones realizadas durante cualquier periodo anterior en el que se hubiera tenido la calificación de Calidad de Inversión.

A la fecha del reporte consideramos que estamos en cumplimiento con dichas obligaciones.

Periodicidad y Amortización de la deuda

La tabla anterior muestra la periodicidad y amortización de la deuda contraída a esta fecha por Vesta.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de principal de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2021, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

		Pagos adeudados por periodo		
Obligaciones Contractuales	**Total**	**Menos de 1 año**	**1-3 años**	**Mas de 5 años**
		(miles de dólares)		
Porción actual de deuda a largo plazo	77,319,153	0	77,319,153	0
Deuda a largo plazo	866,193,784	0	0	866,193,784
Total	**943,512,937**	**0**	**77,319,153**	**866,193,784**

Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro Balance General.

Inversiones de Capital o adquisición de propiedades de inversión

Durante el 2021 las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Centro y Norte. Las inversiones totales por estos conceptos durante el periodo ascendieron a E.U.$ 108.4 millones. En el 2020, incurrimos en inversiones de capital por E.U.$ 72.5 millones. En el 2019, incurrimos en inversiones de capital por E.U.$ 106.4 millones.

d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de Vesta

El siguiente análisis se basa en los estados financieros auditados de Vesta, así como en el resto de la información incluida en este Reporte Anual, mismos que deberán ser leídos en conjunto. A continuación se presenta un análisis del desempeño de la administración y la situación financiera de Vesta en el 2021, 2020 y 2019, la cual podrá ser comparable únicamente en los montos alcanzados en los rubros comprendidos en el Balance General del 2021, 2020 y 2019 respectivamente, mientras que su desempeño operativo se informará los resultados obtenidos al término de los ejercicios 2021, 2020 y 2019 respectivamente.

Factores que afectan nuestros resultados

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio está íntimamente ligado a las condiciones económicas generales de México, y en menor medida, Estados Unidos y otros países, en general. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestra cartera inmobiliaria y nuestra capacidad para implementar nuestras estrategias de negocios pueden verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y globales. La condición de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclica y está relacionada con la percepción de los inversionistas sobre el panorama económico general. Las tasas de interés en aumento, la disminución de la demanda de inmuebles o los periodos de desaceleración económica general o de recesión han tenido un impacto negativo directo sobre el mercado inmobiliario en el pasado y la recurrencia de estas condiciones podría resultar en una disminución en nuestros ingresos.

Todas nuestras operaciones se llevan a cabo en México y dependen del desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, inflación, tasas de interés, cambios en la reglamentación, tributación, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en o que afecten a México, sobre los cuales no tenemos ningún control. Las disminuciones en las tasas de crecimiento de la economía mexicana, los periodos de crecimiento negativo y/o incrementos en las tasas de inflación o de interés podrían resultar en una menor demanda por nuestros servicios y productos, una disminución en el precio real de nuestros productos y servicios o un menor margen en nuestros servicios y productos.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado periodos prolongados difíciles que han tenido un impacto negativo sobre nuestro negocio. No podemos asegurar que estas condiciones económicas no se repetirán en el futuro o que de repetirse no tendrán un efecto adverso importante sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

En 2019, el PIB cayó 0.1% y la inflación alcanzó 2.8%. En 2020, el PIB cayó 8.5% y la inflación alcanzó 3.2%. En 2021, el PIB creció 4.8% y la inflación alcanzó 7.4%. Según el INEGI.

En 2019 se apreció 4.3%, en 2020 se depreció 5.9% y en 2021 se depreció 3.2%. En consecuencia, en la medida en que incurrimos en deuda denominada en pesos en el futuro, las tasas de interés podrían ser más altas.

Durante 2019, la FED disminuyó la tasa de interés, cerrando al 31 de diciembre de 2019 con 2.00%; durante 2020, la FED disminuyó la tasa de interés dos veces durante el año cerrando el 31 de diciembre de 2020 con un rango de 0% y el 0.25%; y durante 2021, la FED mantuvo la tasa de interés durante el año cerrando el 31 de diciembre de 2021 con un rango de 0% y 0.25%.

Efecto de la pandemia COVID-19

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Vesta mantuvo con éxito durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y proporcionar alivio temporal a los clientes respaldados por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Esto le permitió a Vesta identificar de manera rápida y oportuna las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio.

Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente $5.5 millones de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del año y el 16% serán recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales.

Durante 2021, todos los inquilinos habían retomado sus operaciones y todos menos dos clientes habían pagado los diferimientos ofrecidos durante 2020.

Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 9 “Propiedades de Inversión” para mayor detalle.

Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados.

Factores que pueden influir en nuestros resultados de operación futuros

Ingresos por arrendamiento. Nuestra principal fuente de ingresos son los pagos de rentas recibidos de nuestros clientes al amparo de arrendamientos operativos. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestra cartera inmobiliaria depende principalmente de nuestra capacidad para (i) mantener nuestras actuales tasas de ocupación de espacio arrendando, (ii) arrendar espacio que actualmente se encuentra desocupado y espacio que estará disponible a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento, y (iii) adquirir o desarrollar nuevas propiedades y ampliar la superficie de propiedades existentes. Al 31 de diciembre de 2021, la tasa de ocupación de nuestras naves industriales y centros de distribución era de aproximadamente el 94.1%. El monto de ingresos por arrendamiento generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios al amparo de los contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para aumentar las rentas de nuestras propiedades. Adicionalmente, nuestra capacidad para aumentar nuestra utilidad por arrendamientos también depende parcialmente de nuestra capacidad para desarrollar nuevas propiedades y de adquirir propiedades nuevas que cumplan con nuestros criterios de inversión, así como de nuestra capacidad para expandir la SBA de nuestras propiedades existentes, cuando sea posible. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que operamos también podrían tener un impacto en nuestros ingresos por arrendamiento futuros.

Vencimiento de los Arrendamientos. Nuestra capacidad para arrendar rápidamente el espacio arrendable disponible al vencimiento de nuestros arrendamientos tiene un impacto en nuestros resultados de operación y dependerá de las condiciones económicas y competitivas de los mercados en los que operamos así como de lo atractivas que resulten nuestras propiedades individuales a potenciales clientes. Nuestros arrendamientos con vencimiento programado para 2022 y 2023 representan 12% y 14% de nuestra SBA total, respectivamente.

Condiciones de Mercado. Planeamos continuar buscando oportunidades de inversión en todo México, particularmente en los agrupamientos industriales y de comercio. Los cambios positivos o negativos en las condiciones en los mercados mexicanos impactarán nuestro desempeño general. La caída futura en la economía regional que afecte los mercados en los que estamos enfocados o una caída en el sector industrial inmobiliario que afecte nuestra capacidad para celebrar nuevos arrendamientos o volver a arrendar espacio existente conforme esté disponible así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones conforme a sus contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o la quiebra de nuestros arrendatarios, podrían afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener los índices de las rentas de nuestras propiedades.

Ambiente Competitivo. Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores, arrendadores y operadores de inmuebles industriales, muchos de los cuales son propietarios o pudieran buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. En el futuro, un aumento en la competencia podría resultar en que tengamos que competir por oportunidades para adquirir inmuebles y los términos en que los adquiramos y podríamos vernos desplazados por nuestros competidores. Adicionalmente, la competencia puede afectar los índices de ocupación de nuestras propiedades y, por lo tanto, nuestros resultados financieros, y podríamos vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que cobramos actualmente o a ofrecer descuentos sustanciales en las rentas, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario con el fin de retener arrendatarios al vencimiento de nuestros arrendamientos.

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación consisten principalmente en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, impuestos prediales, seguros y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son trasladados a los arrendatarios y son pagados por ellos mediante cuotas periódicas de mantenimiento. En consecuencia, no están reflejados en nuestro rubro de gastos operativos. La mayoría de nuestros arrendamientos son arrendamientos conocidos como *double net leases* en los que, además de la renta, el arrendatario paga gastos de seguro, y arrendamientos conocidos como *triple net leases,* en los que el arrendatario paga, además de la renta, los gastos de seguros, impuestos y mantenimiento, lo que significa que el arrendatario es responsable de la mayor parte de gastos de mantenimiento y reparación.

Inflación. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto

adverso de la inflación. Estas disposiciones nos permiten aumentar la renta periódicamente durante la vigencia del contrato, conforme a tasas fijas o índices, algunos de los cuales pueden estar limitados (Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en dólares y el INPC de México si las rentas están denominadas en pesos). No obstante, dado que los ajustes a los arrendamientos quedan rezagados respecto del incremento real en las tasas de inflación, nuestros márgenes pueden disminuir en el periodo previo al ajuste inflacionario, mientras nuestros costos están incrementando debido a la inflación.

Valuación de propiedades de inversión

Utilizamos valuadores externos a fin de determinar el valor de mercado de nuestras propiedades de inversión. Dichos valuadores utilizan diversas metodologías de valuación (incluyendo flujos de efectivo descontados, costos de remplazo y límite máximo de ingresos) que incluyen suposiciones que no son directamente observables en el mercado (como tasas de descuento, capitalización y ocupación) para determinar el valor de mercado de nuestros bienes de inversión. Esta valuación se realiza anualmente. En general, se utiliza la metodología de valuación por flujos descontados para determinar el valor de mercado de nuestros terrenos y edificios y el valor de costo de remplazo para determinar el valor de mercado de nuestras reservas territoriales.

Los costos iniciales directos pagados y capitalizados en relación con la negociación y organización de los arrendamientos operativos celebrados para arrendar nuestras propiedades de inversión forman parte del balance inicial de propiedades de inversión. Posteriormente, dichos costos son reconocidos en los resultados de periodos subsecuentes junto con las fluctuaciones del valor de mercado en las propiedades. Nuestra administración considera que las metodologías de valuación seleccionadas así como las presunciones utilizadas conforme a dichas metodologías son adecuadas para determinar el valor justo del tipo de propiedades de inversión de que somos titulares.

Bases de preparación de la información financiera

Los estados financieros consolidados de Vesta han sido preparados de acuerdo con las NIIF. Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuadas a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. 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, Vesta 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. 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 de 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.

Comentario a los Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales

Nuestros estados de resultados consolidados y otros resultados integrales consisten en los siguientes rubros:

- ***Ingresos***. La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamientos que nuestros clientes nos pagan al amparo de los arrendamientos operativos que son registrados con base en los ingresos devengados.

- ***Costo de operación de las propiedades.*** El costo de operación de las propiedades se integra de: (i) impuestos sobre inmuebles, (ii) costos de seguros, (iii) costos de mantenimiento, (iv) otros gastos de las

propiedades, (v) una partida para cuentas por cobrar de arrendamientos operativos de dudosa recuperación, y (vi) costos por administración de propiedades.

Los impuestos sobre inmuebles que pagamos varían de una jurisdicción a otra con base en los valores dictados por la autoridad local. Los costos de seguros se relacionan con las primas de seguros que pagamos a las aseguradoras por pólizas de seguros relacionadas con cada uno de nuestros inmuebles, los cuales tienen cobertura para caso fortuito, responsabilidad de terceros y pérdidas por interrupción del negocio, entre otros. Los costos de mantenimiento incluyen costos asociados con el mantenimiento estructural de cada una de nuestras naves industriales y centros de distribución. Otros gastos relacionados con las propiedades incluyen servicios de iluminación en nuestras propiedades, servicios de seguridad en los parques industriales que administramos y en nuestras propiedades desocupadas, honorarios de abogados por el cobro de cuentas por cobrar de arrendamientos operativos y honorarios que pagamos a los parques industriales que son propiedad de terceros por ciertos servicios prestados en dichos parques industriales. La partida para cuentas por cobrar de arrendamientos operativos de dudosa recuperación es creada por la administración de Vesta al hacer la revisión del perfil de antigüedad de las cuentas por cobrar y en una base de arrendatario por arrendatario, dependiendo de la evaluación de la administración sobre la probabilidad de que cada arrendatario haga pagos de renta en una base puntual.

- ***Gastos de Administración***. Los gastos de administración consisten en: (i) gastos de marketing, publicidad y promoción, (ii) honorarios contables y fiscales de terceros relacionados con la revisión de nuestros estados financieros individuales y auditados, (iii) honorarios de terceros por servicios legales en relación con asuntos distintos del cobro de pagos de renta al amparo de contratos de arrendamiento relacionados con nuestras naves industriales, (iv) a partir de agosto de 2012, el costo de los beneficios directos pagados a nuestros empleados y (v) gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital.

- ***Depreciación.*** Depreciamos nuestros muebles y equipo de oficina utilizando el método de línea recta a 5 años. No depreciamos nuestros activos inmobiliarios, en virtud de que están valuados a su precio justo según lo permiten las NIIF.

- ***Otros Ingresos y Gastos.*** Otros ingresos y gastos consisten en los siguientes rubros:

- ***Ingresos por intereses.*** Los ingresos por intereses consisten en los intereses generados sobre nuestro efectivo y equivalentes de efectivo.

- ***Otros ingresos.*** Otros ingresos incluyen: (i) ingresos no recurrentes derivados de adquisiciones de acciones de otras sociedades o de propiedades adquiridas a un precio por debajo del valor de mercado, y (ii) otros ingresos misceláneos, incluyendo inflación e intereses sobre beneficios del ISR reembolsables a la Emisora.

- ***Gasto por intereses.*** El gasto por intereses incluye principalmente los intereses generados sobre nuestra deuda y otros gastos relacionados con financiamiento.

- ***Ganancia cambiaria.*** Nuestra administración ha determinado, con base en el principal ambiente económico en el que operamos, que la moneda funcional para nuestra sociedad controladora así como la de nuestras subsidiarias, salvo por WTN y Vesta Management, es el dólar. La moneda funcional de WTN es el peso. Por lo tanto, la ganancia (pérdida) cambiaria representa el efecto de los cambios en el tipo de cambio sobre activos y pasivos monetarios denominados en pesos mantenidos en nuestra sociedad controladora y todas las subsidiarias, salvo por WTN. También incluye los efectos de cambios en el tipo de cambio sobre deuda denominada en dólares de WTN. El que se genere una ganancia o pérdida, depende de que nosotros mantengamos una posición de activos o pasivos monetarios denominados en pesos frente al hecho ya sea que el peso se aprecie o se devalúe frente al dólar.

- ***Ganancia en revaluación de propiedades de inversión.*** La ganancia (pérdida) en la revaluación de propiedades de inversión refleja las ganancias o pérdidas que registramos como resultado de las variaciones en el valor justo de nuestras propiedades según lo determinen terceros valuadores que son conducidas en una base anual. En los ejercicios fiscales en los que la valuación de mercado de nuestras propiedades disminuye respecto del ejercicio fiscal previo, registramos una pérdida y en los ejercicios fiscales en los que se aumentan registramos una ganancia.

- ***Utilidad neta.*** La utilidad neta es el Ingreso antes de impuestos menos ISR.

Otro resultado (pérdida) integral. Según se mencionó anteriormente, WTN es nuestra única subsidiaria que tiene como moneda funcional el peso. En virtud de que nuestros estados financieros consolidados son reportados en

dólares, debemos convertir la información financiera de WTN a dólares. Los efectos de dicha conversión son reportados en otro resultado (pérdida) integral según lo exigen las NIIF.

i) Resultados de la Operación

a. Resultados de la Operación 2021, comparado con el ejercicio concluido en el 2020

Ingresos

Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.$ 160.8 millones, comparado con E.U.$ 149.9 millones al cierre del 31 diciembre de 2020, lo cual representa un incremento de E.U.$ 10.9 millones, o 7.3%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de E.U.$ 12.97 millones o 8.7% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2020 y estuvieron ocupados durante 2021;

- Un incremento de E.U.$ 4.50 millones o 3.0% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.

- Un incremento de E.U.$ 1.15 millones o 20.9%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

- Un incremento de E.U.$ 0.86 millones o 0.6% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de E.U.$ 7.8 millones, o 5.2%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contractos que expiraron en 2020 y que no fueron renovados en 2021;

- Una disminución de E.U.$ 0.52 millones, o 0.3%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

- Un decremento de E.U.$ 0.23 millones, por la cuota de administración que recibimos por el portafolio vendido en 2019.

Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 10.73 millones, comparado con E.U.$ 10.15 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020, el cual representa un incremento de E.U.$ 0.57 millones o del 5.6%.

De este cambio, el costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento decreció E.U.$ 0.38 millones. Durante 2021 este costo fue de E.U.$ 8.54 millones, mientras que en el 2020 ascendió a E.U.$ 8.93 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un incremento de E.U.$ 0.22 millones o 12.9%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.$ 1.89 millones en el 2020 y E.U.$ 1.67 millones en el 2020;

- Un incremento de E.U.$ 0.27 millones o 70.4% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2020 el seguro pagado fue de E.U.$ 0.38 millones y de E.U.$ 0.66 millones durante el 2021;

- Un aumento de E.U.$ 0.18 millones, o 13.5%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.$ 1.56 millones y E.U.$ 1.37 millones en 2021 y 2020, respectivamente;

- Un aumento de E.U.$ 0.001 millones, o 0.8%, en la provisión estructural de mantenimiento.

- Un decremento de E.U.$ 1.05 millones o 19.6% en otros costos de las propiedades, derivado de una disminución en la reserva de cuentas incobrables.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en E.U.$ 0.95 millones. Este incremento se explica principalmente por el incremento en el número de parques de Vesta, resultando en mayores costos:

- Los impuestos incrementaron E.U.$ 0.16 millones. Los impuestos pagados en 2020 fueron E.U.$ 0.29 millones comparado con E.U.$ 0.45 millones pagados en 2021;

- Un incremento por E.U.$ 0.04 millones en seguros.

- Un incremento de E.U.$ 0.27 millones sobre los gastos de mantenimiento;

- Y un incremento en otros gastos relacionados por E.U.$ 0.48 millones.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.$ 19.80 millones, comparados con E.U.$ 17.18 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020, lo cual representan un incremento de E.U.$ 2.58 millones, o el 15.1%

El incremento proviene principalmente del plan de incentivo de largo plazo, el cual aumento E.U$ 1.88 millones o 51.0%, que al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U$ 5.55 millones, en comparación con E.U.$ 3.68 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

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

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2021 y 2020, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de E.U.$ 3.68 millones y de E.U.$ 2.79 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 17 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.$ 1.60 millones, comparado con E.U.$ 1.48 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Otros Ingresos y Gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de E.U.$ 127.37 millones en 2021, en comparación con un ingreso de E.U.$ 6.47 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por E.U.$ 120.91 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en E.U.$ 164.65 millones en comparación con E.U.$ 45.37 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2021 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha. De igual forma durante 2021 hubo una venta de propiedades que respresentó una ganancia por E.U.$ 13.99 millones.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de, (Cifras en Dólares E.U$) 2021	2020	2019	Cifras en pesos para fines informativos (Pesos MX$) 2021	2020	2019
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	76,871	311,959	70,394	1,559,082	6,705,899	1,355,922
Otros ingresos (gastos)	27,795	7,852	1,051,904	563,732	168,787	20,261,670
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos por intereses	(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)	(1,019,433,823)	(839,481,199)	(754,333,199)
Pérdida cambiaria	(1,109,567)	(171,566)	2,156,930	(22,504,010)	(3,687,998)	41,546,570
Ganancia por venta de propiedades	13,992,675	-	17,920,717	283,796,555	-	345,187,059
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	164,649,959	45,370,264	86,062,112	3,339,396,591	975,283,286	1,657,719,795
Total otros (gastos) ingresos	**127,374,240**	**6,465,770**	**68,100,126**	**2,583,378,128**	**138,988,775**	**1,311,737,817**

Los ingresos por intereses disminuyeron en E.U$ 0.24 millones durante el año 2021 pasando de E.U.$ 0.31 millones en 2020 a E.U.$ 0.07 millones en 2021. Este decremento es el resultado de menores tasas de interés durante el año.

Otros ingresos aumentaron E.U.$ 0.02 millones debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron E.U.$ 11.21 millones durante el año 2021. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda de la Compañía.

La pérdida cambiaria en 2021 fue de E.U.$ 1.11 millones comparada con una perdida en 2020 de E.U.$ 0.17 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN.

Durante 2021, se vendió un portafolio de naves industriales que resulto en una ganancia de E.U.$ 13.99 millones.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2021 aumentaron en E.U.$ 120.91 millones, comparado con el 2020.

Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 256.03 millones, que se compara con una ganancia de E.U.$ 127.50 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2021 resultó en un gasto de E.U.$ 82.01 millones comparado con un gasto de E.U.$ 60.55 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020. Esto se explica principalmente por un incremento en el impuesto causado derivado de la venta de propiedades, que al 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 50.26 millones, mientras que los efectos del impuesto diferido fue de E.U.$ 31.82 millones.

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

Utilidad del Año

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.$ 173.94 millones, que se compara con una ganancia de E.U.$ 66.96 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Utilidad Integral del Año

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.$ 4.84 millones que se compara con una perdida de E.U.$ 1.89 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Durante 2017, se contrataron instrumentos financieros derivados, durante el año 2021 se dejaron de utilizar estos instrumentos. Durante 2021, resultaron en una ganancia de E.U.$ 2.89 millones al cierre del año que se compara con una pérdida de E.U.$ 3.01 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2021 fue de E.U.$ 171.99 millones comparada con una ganancia de E.U.$ 62.06 millones en el 2020.

b. Resultados de la Operación 2020, comparado con el ejercicio concluido en el 2019

Ingresos

Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2020 fueron de E.U.$ 149.9 millones, comparado con E.U.$ 144.4 millones al cierre del 31 diciembre de 2019, lo cual representa un incremento de E.U.$ 5.49 millones, o 3.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de E.U.$ 9.24 millones o 6.4% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2019 y estuvieron ocupados durante 2020;

- Un incremento de E.U.$ 3.28 millones o 2.3% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.

- Un incremento de E.U.$ 0.31 millones o 5.9%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

- Un incremento de E.U.$ 0.25 millones, por la cuota de administración que recibimos por el portafolio vendido en 2019.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de E.U.$ 3.2 millones, o 2.2%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contractos que expiraron en 2019 y que no fueron renovados en 2020;

- Un decremento de E.U.$ 2.69 millones, o 1.9%, en los ingresos por propiedades que se vendieron durante el segundo semestre del 2019;

- Un decremento de E.U.$ 1.49 millones o 1.0% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;

- Una disminución de E.U.$ 0.17 millones, o 0.1%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2020 fue de E.U.$ 10.15 millones, comparado con E.U.$ 8.14 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019, el cual representa un incremento de E.U.$2.01 millones o del 24.7%.

De este incremento, E.U.$ 2.01 millones, está relacionada con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2020 este costo fue de E.U.$ 8.93 millones, mientras que en el 2019 ascendió a E.U.$ 7.27 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un aumento de E.U.$ 0.19 millones, o 15.8%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.$ 1.37 millones y E.U.$ 1.18 millones en 2020 y 2019, respectivamente;

- Un aumento de E.U.$ 1.54 millones o 40.0% en otros costos de las propiedades, derivado de un incremento en la reserva de cuentas incobrables; los cuales fueron E.U.$ 5.39 millones en el 2020 y E.U.$ 3.85 millones en el 2019;

- Una disminución de E.U.$ 0.03 millones o 1.8%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.$ 1.67 millones en el 2020 y E.U.$ 1.70 millones en el 2019;

- Una disminución de E.U.$ 0.03 millones o 7.5% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2019 el seguro pagado fue de E.U.$ 0.42 millones y de E.U.$ 0.38 millones durante el 2020;

- Una disminución de E.U.$ 0.01 millones, o 6.3%, en la provisión estructural de mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en E.U.$ 0.36 millones. Este incremento se explica principalmente por una menor ocupación en las naves, resultando en mayores costos:

- Otros gastos relacionados incrementaron E.U.$ 0.24 millones;

- Los impuestos incrementaron E.U.$ 0.06 millones. Los impuestos pagados en 2019 fueron E.U.$ 0.23 millones comparado con E.U.$ 0.29 millones pagados en 2020;

- Un incremento de E.U.$ 0.06 millones sobre los gastos de mantenimiento;

- Y un decremento por E.U.$ 0.004 millones en seguros.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2020 fueron de E.U.$ 17.18 millones, comparados con E.U.$ 17.63 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019, lo cual representan una disminución de E.U.$ 0.45 millones, o el 2.5%

La disminución se debe principalmente a la revisión y ajustes del presupuesto para reducir gastos durante el año.

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

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2020 y 2019, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de E.U.$ 3.68 millones y de E.U.$ 2.79 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 17 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2020 fueron de E.U.$ 1.48 millones, comparado con E.U.$ 1.49 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Otros Ingresos y Gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año disminuyeron a un ingreso de E.U.$ 6.47 millones en 2020, en comparación con un ingreso de E.U.$ 68.10 millones del mismo periodo el año anterior. La disminución se debe, principalmente, a una disminución por E.U.$ 40.69 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en E.U.$ 45.37 millones en comparación con E.U.$ 86.06 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2020 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha. De igual forma durante 2020 no hubo venta de propiedades como la que se refleja en 2019 por E.U.$ 17.92 millones.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			*Cifras en pesos para fines informativos*		
	(Cifras en Dólares E.U$)			*(Pesos MX$)*		
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	**2021**	**2020**	**2019**	**2021**	**2020**	**2019**
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	76,871	311,959	70,394	1,559,082	6,705,899	1,355,922
Otros ingresos (gastos)	27,795	7,852	1,051,904	563,732	168,787	20,261,670
Costo de transacción de la emisión de deuda		-	-	-	- -	-
Gastos por intereses	(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)	(1,019,433,823)	(839,481,199)	(754,333,199)
Pérdida cambiaria	(1,109,567)	(171,566)	2,156,930	(22,504,010)	(3,687,998)	41,546,570
Ganancia por venta de propiedades	13,992,675		-17,920,717	283,796,555	-	345,187,059
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	164,649,959	45,370,264	86,062,112	3,339,396,591	975,283,286	1,657,719,795
Total otros (gastos) ingresos	**127,374,240**	**6,465,770**	**68,100,126**	**2,583,378,128**	**138,988,775**	**1,311,737,817**

Los ingresos por intereses aumentaron en E.U$ 0.24 millones durante el año 2020 pasando de E.U.$ 0.07 millones en 2019 a E.U.$ 0.31 millones en 2020. Este incremento es un resultado de una mayor caja durante el año, lo que incrementó el interés.

Otros ingresos disminuyeron E.U.$ 1.04 millones debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses disminuyeron E.U.$ 0.11 millones durante el año 2020. Esta disminución refleja una disminución en la tasa variable de interés a pesar de un mayor balance en la deuda de la Compañía.

La pérdida cambiaria en 2020 fue de E.U.$ 0.17 millones comparada con una ganancia en 2019 de E.U.$ 2.16 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2020 disminuyeron en E.U.$ 40.69 millones, comparado con el 2019.

Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2020 fue de E.U.$ 127.50 millones, que se compara con una ganancia de E.U.$ 185.20 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2020 resultó en un gasto de E.U.$ 60.55 millones comparado con un gasto de E.U.$ 50.59 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido que fue de E.U.$ 34.49 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la *Ley del Impuesto Sobre la Renta*, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

Utilidad del Año

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2020 fue de E.U.$ 66.96 millones, que se compara con una ganancia de E.U.$ 134.61 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Utilidad Integral del Año

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.$ 1.89 millones que se compara con una ganancia de E.U.$ 0.85 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Durante 2017, se contrataron instrumentos financieros derivados. Durante 2020, resultaron en una pérdida de E.U.$ 3.01 millones al cierre del año que se compara con una pérdida de E.U.$ 1.55 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2020 fue de E.U.$ 62.06 millones comparada con una ganancia de E.U.$ 133.91 millones en el 2019.

c. Resultados de la Operación 2019, comparado con el ejercicio concluido en el 2018

Ingresos

Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.$ 144.4 millones, comparado con E.U.$ 132.7 millones al cierre del 31 diciembre de 2018, lo cual representa un incremento de E.U.$ 11.7 millones, o 8.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 12.4% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2018 y estuvieron ocupados durante 2019;

- Un incremento de 2.2% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.

- Un incremento de 22.8%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Un decremento de E.U.$ 16.4 millones, o 12.4%, en los ingresos por propiedades que se vendieron durante el segundo semestre del 2019.

- Una disminución de E.U.$ 3.7 millones, o 2.8%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contractos que expiraron en 2018 y que no fueron renovados en 2019; una disminución de E.U.$ 0.5 millones, o 0.4%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

- Un decremento del 0.05% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos.

Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.$ 8.14 millones, comparado con E.U.$ 5.68 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018, el cual representa un incremento de E.U.$2.5 millones o del 43.4%.

De este incremento, E.U.$ 2.4 millones, está relacionada con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2019 este costo fue de E.U.$ 7.27 millones, mientras que en el 2018 ascendió a E.U.$ 4.85 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un aumento de E.U.$ 0.38 millones o 28.7%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.$ 1.70 millones en el 2019 y E.U.$ 1.32 millones en el 2018;

- Un aumento de E.U.$ 0.16 millones, o 15.1%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.$ 1.18 millones y E.U.$ 1.03 millones en 2019 y 2018, respectivamente;

- Un incremento de E.U.$ 0.02 millones o 6.1% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2018 el seguro pagado fue de E.U.$ 0.39 millones y de E.U.$ 0.42 millones durante el 2019;

- Un aumento de E.U.$ 1.91 millones en la provisión de cuentas por pagar y otros gastos relacionados.

- Una disminución de E.U.$ 0.06 millones, o 33.4%, en la provisión estructural de mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en E.U.$ 0.05 millones. Este incremento se explica principalmente por una menor ocupación en las naves, resultando en mayores costos:

- Otros gastos relacionados incrementaron E.U.$ 0.18 millones;

- Los impuestos disminuyeron E.U.$ 0.08 millones. Los impuestos pagados en 2018 fueron E.U.$ 0.30 millones comparado con E.U.$ 0.23 millones pagados en 2019;

- Decremento de E.U.$ 0.04 millones sobre los gastos de mantenimiento;

- Y un decremento por E.U.$ 0.02 millones en seguros.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.$ 17.63 millones, comparados con E.U.$ 16.01 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018, lo cual representan un aumento de E.U.$ 1.54 millones, o el 9.5%

El incremento se debe principalmente al pago de aguinaldos y a una reserva de PTU en el último trimestre del año.

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

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de E.U.$ 2.79 millones y de E.U.$ 1.94 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones

de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 17 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.$ 1.49 millones, comparado con E.U.$ 0.57 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Otros Ingresos y Gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de E.U.$ 68.10 millones en 2019, en comparación con un ingreso de E.U.$ 17.72 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por E.U$ 33.24 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en E.U.$ 86.06 millones en comparación con E.U.$ 52.82 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2019 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha. De igual forma la ganancia por la venta de propiedades resultó en E.U.$ 17.92 millones.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			*Cifras en pesos para fines informativos*		
	(Cifras en Dólares E.U$)			*(Pesos MX$)*		
Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	**2021**	**2020**	**2019**	**2021**	**2020**	**2019**
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	76,871	311,959	70,394	1,559,082	6,705,899	1,355,922
Otros ingresos (gastos)	27,795	7,852	1,051,904	563,732	168,787	20,261,670
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos por intereses	(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)	(1,019,433,823)	(839,481,199)	(754,333,199)
Pérdida cambiaria	(1,109,567)	(171,566)	2,156,930	(22,504,010)	(3,687,998)	41,546,570
Ganancia por venta de propiedades	13,992,675		-17,920,717	283,796,555	-	345,187,059
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	164,649,959	45,370,264	86,062,112	3,339,396,591	975,283,286	1,657,719,795
Total otros (gastos) ingresos	**127,374,240**	**6,465,770**	**68,100,126**	**2,583,378,128**	**138,988,775**	**1,311,737,817**

Los ingresos por intereses disminuyeron en E.U.$ 0.36 millones durante el año 2019 pasando de E.U.$ 0.43 millones en 2018 a E.U.$ 0.07 millones en 2019. Este decremento es un resultado del uso de la caja durante el año, lo que decreció el interés.

Otros ingresos aumentaron E.U.$ 0.57 millones debido a una actualización de la devolución de impuestos.

Los gastos por intereses aumentaron E.U.$ 4.00 millones durante el año 2019. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda.

La ganancia cambiaria en 2019 fue de E.U.$ 2.16 millones comparada con una pérdida en 2018 de E.U.$ 0.72 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN.

La ganancia derivada por la venta de propiedades fue de E.U.$ 17.92 millones, este es el resultado de los E.U.$ 109.26 millones en efectivo generados por la transacción y el costo de las propiedades de inversión.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2019 aumentaron en E.U.$ 33.24 millones, comparado con el 2018.

Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.$ 185.20 millones, que se compara con una ganancia de E.U.$ 128.04 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2019 resultó en un gasto de E.U.$ 50.59 millones comparado con un gasto de E.U.$ 34.98 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto causado que fue de E.U.$ 37.67 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la *Ley del Impuesto Sobre la Renta*, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

Utilidad del Año

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.$ 134.61 millones, que se compara con una ganancia de E.U.$ 93.06 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Utilidad Integral del Año

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, registramos una ganancia en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.$0.85 millones que se compara con una pérdida de E.U.$ 6.61 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Durante 2017, se contrataron instrumentos financieros derivados. Durante 2019, resultaron en una pérdida de E.U.$ 1.55 millones al cierre del año que se compara con una ganancia de E.U.$ 1.09 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2019 fue de E.U.$133.91 millones comparada con una ganancia de E.U.$ 87.54 millones en el 2018.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Al cierre del ejercicio 2021, la liquidez de la empresa, es decir el total de las cuentas de Efectivo y equivalentes de efectivo y Activos financieros de negociación, finalizó con un monto de E.U.$ 452.82 millones, el cual representó el 16.4% del activo total. Al cierre del ejercicio 2020 y del 2019 la empresa tenía una liquidez de E.U.$ 121.23 millones y de E.U.$ 75.87 millones, cifras que a su vez representaron el 5.3% y 3.6% del activo total respectivamente.

En lo que respecta a las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2021 este rubro ascendió a E.U.$ 2,263.17 millones, 7.6 % mayor a los E.U.$ 2,103.21 millones reportados en el 2020, que a su vez fue 13.8% mayor a los E.U.$ 1,989.13 millones reportados en el 2019. El incremento observado durante los tres años se debe principalmente a la mayor inversión en propiedades.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la deuda fue de E.U.$ 933.53 millones. De estos, E.U$ 2.88 millones pertenecen a corto plazo y E.U.$ 930.65 millones, o 99.7% pertenecen a largo plazo. El total de la deuda está

garantizada con 73 de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la deuda fue de E.U.$ 839.76 millones. De estos, 99.8% representaban deuda a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la deuda fue de E.U.$ 714.42 millones. De estos 99.9% representan deuda de largo plazo.

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de		
	(Cifras en E.U.$)		
	2021	**2020**	**2019**
Flujo de efectivo de actividades operativas	107,168,225	100,140,297	103,345,632
Flujo de efectivo de actividades de inversión	16,713,933 -	72,913,559	1,265,134
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	212,543,175	16,911,857	- 94,597,219
Efectos de variaciones en el tipo de cambio -	4,146,343	1,339,954	566,651
Flujo de efectivo neto (utilizado) generado	**332,278,990**	**45,478,549**	**10,580,198**

Flujo de Efectivo de Actividades Operativas

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

El flujo de efectivo de actividades de operación fue de E.U.$ 107.17 millones, de E.U.$ 100.14 millones, y de E.U.$ 103.34 millones en el 2021, 2020 y 2019, respectivamente. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2020 se vio afectado, principalmente, por el incremento en los impuestos a la utilidad pagados por un total E.U$ 27.06 millones. El flujo de 2020 se vio afectado, principalmente, por el incremento en los impuestos a la utilidad pagados por un total E.U.$ 24.09 millones. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2019 se vio afectado principalmente por el incremento en los impuestos a recuperar por un total E.U$ 16.09 millones.

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

El flujo de actividades de inversión fue una ganancia de E.U.$ 16.71 millones, un gasto de recursos por E.U.$ 72.91 millones y un ingreso de E.U.$ 1.27 millones al 31 de diciembre del 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

Durante el 2021, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío, Norte y del Centro. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a E.U.$ 108.39 millones durante 2021, E.U.$ 72.52 millones y E.U.$ 106.38 millones durante el 2020 y 2019, respectivamente.

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2021, 2020 y 2019 fue una generación de E.U.$ 212.54 millones, un ingreso de E.U.$ 16.91 millones y un uso de E.U.$ 94.60 millones, respectivamente.

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestra principal fuente de liquidez de corto plazo es el flujo generado por nuestras operaciones. Los recursos así generados se aplican principalmente para pagar gastos operativos y otros gastos directamente asociados con nuestras propiedades, incluyendo inversiones de capital anticipadas y no anticipadas y mejoras de nuestras propiedades.

Tenemos intención de continuar cubriendo nuestros requerimientos de liquidez de corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por arrendamiento, libres de gastos

operativos, en general nos darán entradas de flujo de efectivo para cumplir con gastos generales y administrativos y financiar distribuciones regulares. Estamos explorando en forma activa oportunidades para desarrollar nuevos Edificios a la Medida, Edificios Multi-inquilinos y Parques a la Medida y para adquirir carteras de inmuebles, edificios, reservas territoriales y operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*) que cumplan con nuestros criterios de inversión. Tenemos la intención de participar en proyectos y adquisiciones de desarrollo estratégico dentro del próximo año y por lo tanto, nos veremos obligados a hacer gastos de capital y a hacer pagos por la compraventa de dichos proyectos de desarrollos y adquisiciones. En consecuencia, requeriremos de liquidez y recursos de liquidez significativos de largo plazo para cumplir con dichos planes.

Actualmente, cubrimos nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo obteniendo financiamientos tales como MetLife, un bono privado obtenido durante 2017, bono privado obtenido en 2018 con Prudential y un bono obtenido en 2019 junto con un bono público obtenido en 2021. Nuestra intención a futuro es cubrir nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo a través de varias fuentes de recursos, incluyendo financiamientos a través de deuda y, en su caso, de capital. Esperamos que cualquier deuda en la que incurramos, contenga las obligaciones de no hacer habituales, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad para incurrir en deuda adicional, limitaciones al otorgamiento de otras hipotecas o garantías o limitaciones para transmitir el bien aplicable, comprar o adquirir inmuebles adicionales, cambiar la conducción de nuestro negocio o hacer préstamos o dar anticipos, para celebrar cualquier fusión, consolidación con, o adquirir el negocio, activos o capital de cualquier tercero.

Nuestra deuda total al 31 de diciembre del 2021, 2020 y 2019 fue de E.U.$ 933.53, E.U.$ 839.76 y E.U.$ 714.43 millones, respectivamente.

El saldo de efectivo a nuestra disposición, después de cubrir el servicio de la deuda, fue de E.U.$ 452.82, E.U.$ 121.23 y E.U.$ 75.80 millones al 31 de diciembre del 2021, 2020 y 2019 respectivamente. El efectivo se invierte en nuestras cuentas de efectivo e inversiones en pesos y en dólares.

Dado que los saldos en efectivo son rápidamente invertidos en el desarrollo y construcción de inmuebles no contamos con una política de tesorería establecida de inversión en monedas.

Deuda

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

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

El 22 de julio de 2016 Vesta contrató deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por E.U$ 150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluía una línea de crédito revolvente de hasta E.U$ 100,000,000 que al 31 de diciembre de 2018 no había sido utilizada. El 27 de Julio de 2016, Vesta contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de E.U$ 150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por Vesta para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de Agosto de 2016.

El 22 de marzo de 2018, Vesta firmo un contrato modificatorio al préstamo con Metlife a 10 años con garantía y sin recurso, por E.U.$ 150 millones, el cual incrementa el saldo insoluto por E.U.$26.6 millones sin incrementar la garantía. Los términos y condiciones del contrato de E.U.$150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de E.U.$ 26.6 millones.

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía pagó por completo sus obligaciones de su crédito sindicado de E.U.$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de doble tramo por E.U.$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de E.U.$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de E.U.$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales.

El 2 de agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de E.U.$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de E.U.$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base.

El 13 de Mayo de 2021, la Compañía anunció el cierre de su oferta inaugural de bonos vinculados a temas de sustentabilidad, colocando US$ 350 millones en notas vinculadas a estas acciones a 10 años a una tasa de interés de 3.625%. La emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P Global Ratings y Baa3 de Moody´s. Con los recursos obtenidos la Compañía prepagó sus obligaciones de su crédito sindicado de E.U.$ 80 millones con vencimiento en Agosto 2024 y el crédito de Metlife por E.U$ 47.50 millones con vencimiento en Abril de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, la línea revolvente no se ha dispuesto.

Como resultado, Vesta tiene un costo promedio ponderado de deuda de 4.5% y un vencimiento promedio ponderado de 6.8 años. El saldo de la deuda fue de E.U$ 839.76 millones. De estos E.U$ 933.53 millones, 99.7%, representan deuda a largo plazo.

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

Fecha de inicio	Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Jul-16	Metlife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Aug-26	149,071,012	150,000,000	150,000,000
Apr-15	Metlife 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Apr-22	0	45,756,834	46,551,737
Sep-17	Series A Senior Notes	65,000,000	5.03%	(3)	Sep-24	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Sep-17	Series B Senior Notes	60,000,000	5.31%	(5)	Sep-27	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nov-17	Metlife 7 años	118,000,000	4.75%	(5)	Dec-27	118,000,000	118,000,000	118,000,000
May-18	Series A Senior Notes	45,000,000	5.50%	(4)	May-25	45,000,000	45,000,000	45,000,000
May-18	Series B Senior Notes	45,000,000	5.85%	(5)	May-28	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Mar-18	Metlife 8 años	26,600,000	4.75%	(5)	Aug-26	26,441,925	26,600,000	26,600,000
Jun-19	Series RC Senior Notes	70,000,000	5.18%	(2)	Jun-29	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Jun-19	Series RD Senior Notes	15,000,000	5.28%	(6)	Jun-31	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Aug-19	Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable(1)	(7)	Aug-24	-	80,000,000	80,000,000
Aug-19	Linea revolvente- Crédito Sinicado	125,000,000	Tasa Variable(1)	(8)	Aug-22	-	125,000,000	
May-21	Vesta ESG Global Bond	350,000,000	3.63%	(9)	May-31	350,000,000		
Total deuda						**943,512,937**	**845,356,834**	**721,151,737**
Menos porción circulante						- 2,880,592	- 1,923,573	- 794,905
Total Deuda Largo Plazo						**940,632,345**	**843,433,261**	**720,356,832**
Menos: costo de emisión de deuda						- 9,979,721	- 5,595,782	- 6,724,154
Dueda Neta largo Plazo						930,652,624	837,837,479	713,632,678
Total deuda largo plazo						**930,652,624**	**837,837,479**	**713,632,678**

(1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por $ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.

(2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad. En Mayo 2021 la Entidad pagó este préstamo.

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

(4) (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garatizadas por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

(6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

(7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(9) 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 documentos por pagar tienen amortización semestral.

Contrato Bono Público

El 13 de Mayo de 2021, la Compañía anunció el cierre de su oferta inaugural de bonos vinculados a temas de sustentabilidad, colocando US$ 350 millones en notas vinculadas a estas acciones a 10 años a una tasa de interés de 3.625%. La emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P Global Ratings y Baa3 de Moody´s.

Contrato Bono Privado

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

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de doble tramo por E.U.$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de E.U.$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de E.U.$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales.

Contratos de Crédito con sindicato de bancos

El 2 de agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de E.U.$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de E.U.$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base. Al 31 de diciembre de 2021, el crédito sindicado se prepago y la línea revolvente no se ha dispuesto.

Contrato de Crédito con MetLife

El 9 de marzo de 2015, contrajimos a través de ciertas de nuestras subsidiarias un préstamo garantizado con MetLife, por el monto de E.U.$ 47.50 millones. El préstamo genera un interés anual de 4.35%, con pagos mensuales por únicamente el interés durante un periodo de 42 meses, hasta el 1 de octubre de 2018, después de eso se tendrán amortizaciones mensuales del principal más intereses hasta que el préstamo venza el 1 de abril de 2022. Este créditose prepago durante 2021.

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

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

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

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

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

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

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

El 22 de marzo de 2018, la Compañía firmó un contrato modificatorio al préstamo con MetLife a 10 años con garantía y sin recurso, por E.U.$ 150 millones, el cual incrementa el saldo insoluto por E.U.$26.6 millones sin incrementar la garantía. Los términos y condiciones del contrato de E.U.$150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de E.U.$ 26.6 millones.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2021, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

		Pagos adeudados por periodo		
Obligaciones Contractuales	**Total**	**Menos de 1 año**	**1-3 años**	**Mas de 5 años**
		(miles de dólares)		
Porción actual de deuda a largo plazo	77,319,153	0	77,319,153	0
Deuda a largo plazo	866,193,784	0	0	866,193,784
Total	**943,512,937**	**0**	**77,319,153**	**866,193,784**

iii) Control Interno

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

En agosto de 2011, Lloyd's Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo ISO 9001: 2015 Sistemas de Administración de la Calidad (*2008 Quality Management System Standard*). La certificación fue renovada por última vez en 2020.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y empleados, incluyendo el Director General y el Director de Finanzas. Copias de nuestro Código de Ética y Conducta pueden obtenerse de manera gratuita, previa solicitud por escrito, a Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Bosque de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, atención: Alejandro Pucheu Romero.

e) Estimaciones Contables Críticas

Políticas Contables Críticas

Utilizamos estimaciones contables en la preparación de nuestros estados financieros auditados, para registrar ciertos activos, pasivos, ingresos, gastos y otras transacciones que no derivan de otras fuentes.

También utilizamos estimaciones y suposiciones para registrar ingresos, gastos y otras operaciones. Revisamos y ajustamos estas estimaciones y criterios de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que se lleva a cabo la revisión de la estimación, si la revisión solo afecta dicho periodo y se reconoce en periodos futuros si la revisión afecta tanto periodos actuales como futuros.

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados con base en ciertos cálculos basados en estimaciones y supuestos, incluyendo sin limitar la determinación respecto del valor de mercado de nuestras propiedades de inversión.

Basamos nuestras estimaciones y criterios en datos históricos y en muchos otros factores que consideramos razonables tomando en cuenta las circunstancias imperantes. Los resultados reales que se actualicen en el futuro podrían diferir de las estimaciones y supuestos utilizados por nuestra administración, y si estas diferencias fueren suficientemente significativas, nuestros resultados de operaciones reportados se verían afectados adversa y significativamente.

La Nota 3 de nuestros estados financieros anuales consolidados auditados incluidos en este Reporte Anual contienen un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 4 de nuestros estados financieros anuales consolidados auditados describen con mayor detalle las estimaciones contables críticas y las fuentes clave de incertidumbre de dichas estimaciones.

Utilizamos valuadores externos a fin de determinar el valor de mercado de nuestras propiedades de inversión. Dichos valuadores utilizan diversas metodologías de valuación (incluyendo flujos de efectivo descontados, costos de remplazo y límite máximo de ingresos) que incluyen presunciones que no son directamente observables en el mercado (como las tasas de descuento, capitalización y ocupación), para determinar el valor de mercado de nuestras propiedades de inversión. Esta valuación se realiza anualmente. Se utiliza la metodología de valuación por flujos descontados, principalmente, para determinar el valor de mercado de los terrenos y edificios y el valor de costo de remplazo para determinar el valor de mercado de las reservas territoriales. La Nota 9 de nuestros estados financieros anuales y consolidados auditados describe con mayor detalle la valuación de nuestras propiedades. Consideramos que las anteriores son las principales políticas contables críticas que actualmente afectan nuestra situación financiera y resultados de operación:

Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

Administración de Riesgos

En el curso ordinario del negocio estamos expuestos a diversos riesgos de mercado que están fuera de nuestro control, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio de divisas, los cuales podrían tener un efecto adverso sobre el valor de nuestros activos y respecto de nuestros pasivos financieros, futuros flujos de efectivo y utilidades. Como resultado de estos riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

Nuestra política de administración de riesgos busca evaluar las posibilidades de experimentar pérdidas y el impacto consolidado de las mismas y mitigar nuestra exposición a fluctuaciones en tasas de interés y tipos de cambio de divisas.

Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Minimizamos nuestra exposición al riesgo de tasas de interés, tomando fondos en préstamo a tasas fijas, en virtud de que nuestras propiedades generan rentas fijas en la forma de ingresos por arrendamiento, los cuales están indizados a la inflación. Sin embargo, al cierre de diciembre 31, 2020, teníamos E.U$ 80 millones en un crédito sindicado con una tasa de LIBOR más 215 puntos base pero, durante 2019, se solicitó un instrumento financiero derivado para fijar esta tasa y eliminar este riesgo. Durante 2020 utilizamos la línea revolvente de E.U.$ 125 millones la cual tiene una tasa de interés variable y no se tiene ningún instrumento para fijar dicha tasa.

Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, toda nuestra deuda estaba denominada en dólares, 83.8%, 85.3% y 84.7%, respectivamente, de nuestros ingresos por arrendamiento, estaban denominados en dólares y ciertos costos de operación estaban denominados en pesos. Lo anterior nos expone al riesgo de tipo de cambio. De manera importante, estamos expuestos al riesgo de tipo cambiario de peso a dólar principalmente en WTN, cuya moneda funcional es el peso. Las fluctuaciones en los tipos de cambio dependen principalmente de condiciones económicas nacionales, aunque las percepciones generales del riesgo de mercados emergentes y eventos globales, tales como guerras, recesiones y crisis han tenido como consecuencia en el pasado la depreciación de monedas en mercados emergentes, tales como México. Adicionalmente, el gobierno mexicano ha intervenido en el pasado y puede continuar interviniendo en los mercados de divisas.

La siguiente tabla detalla nuestra sensibilidad a una apreciación o depreciación de 10% del dólar frente al peso. Dicho porcentaje es el índice de sensibilidad que utilizamos al informar internamente el riesgo en los tipos de cambios a nuestros principales directores, y representa la evaluación que realiza la administración de la variación que razonablemente podría darse en los tipos de cambio. El análisis de sensibilidad únicamente incluye rubros denominados en moneda extranjera y ajusta la conversión al final del periodo con base en un cambio de 10% en el tipo de cambio. Un número positivo indica un aumento en la ganancia o en el capital en el cual el dólar se aprecia en un 10% frente a la moneda correspondiente. Para una depreciación del 10% del dólar frente al peso, habría un impacto comparable en la ganancia o capital, y los balances que se muestran abajo serían negativos.

Impacto en la ganancia o pérdida	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Peso – Apreciación de 10%	-239,421	-713,229	-1,302,606
Peso – Depreciación de 10%	292,626	871,724	1,592,075
Dólar – Apreciación de 10%	-65,033,544	-60,849,023	-74,118,981
Dólar – Depreciación de 10%	-65,033,544	60,849,023	74,118,981

Reserva para cuentas incobrables

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la reserva para cuentas incobrables es de E.U.$ 1,975,935. Al cierre el año 2020, la reserva era de E.U.$ 3,507,156 y 2019, la reserva era de E.U.$ 908,699. Este resultado se debe principalmente a que el 92%, 94% y 90% de los clientes de Vesta en el 2021, 2020 y 2019, respectivamente, estuvieron al corriente.

IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

a. ***Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso***

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La apliación de dicha norma no tuvo impacto en la Entidad, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	*Contratos de Seguro*
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a IAS 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*

Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	*Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura*
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	*Revelación de las políticas contables*
Modificaciones a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Modificaciones a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, , excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 Inventarios.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar

las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la Entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Sin impacto en la Entidad.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

IAS 41 Agricultura – Sin impacto en la Entidad

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial. La Entidad continúa evaluando el impacto que podrá tener en los estados finacnieros consolidados de la Entidad.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.
Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

- Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.

- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

4. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos

Auditores Externos

Nuestros auditores externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), cuyas oficinas están ubicadas en Av. Paso de la Reforma 505, piso 28, Colonia Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, México. Nuestros auditores externos fueron designados por nuestro Consejo de Administración, tomando en cuenta su experiencia, estándares de servicio y calidad. Nuestros auditores externos son designados por el Consejo de Administración, escuchando la opinión del comité de auditoría, basándose en los factores anteriormente mencionados.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos, los deberes de los auditores externos incluyen, entre otras cosas, la revisión de las operaciones, libros, registros y otros documentos relevantes de una sociedad y la presentación de un informe de dicha revisión en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha fungido como nuestro auditor externo a partir del año 2010. Han auditado nuestros estados financieros desde 2008 y hasta 2021.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, nuestros auditores externos no han emitido salvedad alguna a su opinión, opiniones negativas, ni se han abstenido de emitir opiniones acerca de nuestros estados financieros anuales consolidados que se acompañan al presente Reporte Anual.

Los servicios adicionales a la auditoría de estados financieros prestados por la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., incluyen entre otros, los siguientes:

- revisiones analíticas trimestrales de la información financiera enviada a la CNBV, así como a la BMV; los cuales durante 2021 representaron un gasto de Mxn$ 734,430, que representan el 23% sobre el total de los honorarios pagados durante el año.

- asesoría en la colocación y emisión de cartas de consentimiento a intermediarios colocadores, en relación a la colocación de los valores de la Emisora en los mercados. Durante 2021, se pagó $ 1,302,000 por la colocacion exitosa de la oferta de capital y $ 2,618,000 por la colocación del bono público.

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

Operaciones con Partes Relacionadas

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro comité de auditoría, o Consejo de Administración, según sea el caso. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

En los ejercicios de 2021, 2020 y 2019, todas nuestras operaciones entre Vesta y sus subsidiarias así como entre las subsidiarias de Vesta han sido eliminadas en el proceso de consolidación. Operaciones con los miembros clave de la administración fueron por los conceptos y los montos que se indican en el cuadro siguiente:

	2021	2020	2019
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 4,704,415	$ 4,281,418	$ 5,455,377
Gasto por compensación basada en acciones	5,554,353	3,678,097	2,788,939
	$ 10,258,768	$ 7,959,515	$ 8,244,316

Ver Nota 16 de nuestros estados financieros anuales consolidados auditados.

c) Administración y accionistas.

Consejo de Administración

Nuestra administración está confiada a un director general y a un Consejo de Administración. El Consejo de Administración establece los lineamientos y la estrategia general para dirigir nuestro negocio y supervisa la implementación de la misma.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales,el Consejo de Administración deberá aprobar, entre otros:

- las estrategias principales de nuestro negocio;
- los lineamientos para el uso de los activos de la sociedad, y los activos de las sociedades bajo nuestro control;
- de manera individual, cualquier operación con partes relacionadas, salvo bajo ciertas circunstancias muy limitadas;
- operaciones inusuales o no recurrentes, o cualquier operación que implique la compra o venta de activos con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, o el otorgamiento de garantías o fianzas, o la aceptación de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos;
- la designación o remoción del director general y sus emolumentos;
- nuestros estados financieros;
- políticas y lineamientos de control interno, contabilidad, auditoría;
- la opinión que deberá ser presentada ante la Asamblea General de Accionistas en relación al reporte preparado por el director general (el cual incluye nuestros estados financieros anuales) y un reporte a ser presentado a la Asamblea General de Accionistas respecto de las políticas de contabilidad y el criterio utilizado para la preparación de nuestros estados financieros;
- las políticas de divulgación de información; y
- determinaciones en relación a acciones a ser tomadas frente a irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros, excepto tratándose de sesiones para resolver sobre la autorización para adquisición de Acciones o un cambio de control, en cuyo caso se requiere que estén presentes al menos 75.0% de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión excepto en el caso de autorización de adquisición de acciones y cambios de control, en cuyo caso se requiere el 75.0% de los miembros.

Las sesiones de nuestro Consejo de Administración podrán ser convocadas por (i) el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente de nuestro Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría o el comité de prácticas societarias, o (iv) el secretario del Consejo de Administración.

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia, generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sea necesario para tomar decisiones, asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero, provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se viola si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por la violación al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en nuestro beneficio, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5.0% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la responsabilidad antes discutida no se exige si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información provista por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Los tribunales nacionales no han interpretado dichas disposiciones, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el director general y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al comité de auditoría, preparar todo la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

Nuestro Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración actualmente está formado por 10 miembros y sus respectivos suplentes y es responsable de la administración, vigilancia y control en general de nuestro negocio. Nuestro Consejo de Administración se reúne por lo menos una vez cada trimestre. De conformidad con la LMV, por lo menos 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser “independientes”, según dicho término se define en la LMV y nuestros estatutos sociales. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de nuestros consejeros, los tenedores de al menos el 10.0% de nuestras Acciones en circulación tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

Por resolución adoptada por la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 24 de marzo de 2022, se nombraron a los miembros que integran el consejo de administración para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre de 2022. A continuación se señalan los nombres de nuestros consejeros actuales, sus funciones principales, su experiencia de negocio, incluyendo otros cargos directivos, y sus años de servicio como directores. A la fecha de este reporte anual, el 20% de nuestros consejeros totales (incluyendo consejeros suplentes) son de sexo femenino y 80% son de sexo masculino.

Consejero Propietario	Fecha de primera designación	Edad	Género	Consejero Suplente	Fecha de primera designación	Edad	Género
Lorenzo Manuel Berho Corona (Presidente del Consejo de Administración)	2001	62	Masculino	Lorenzo Dominique Berho Carranza	2001	39	Masculino
Stephen B. Williams(*)	2001	71	Masculino	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera(*)	2011	75	Masculino
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos (*)	2015	62	Masculino	José Guillermo Zozoya Delano(*)	2020	69	Masculino
Craig Wieland (*)	2016	62	Masculino	Enrique Carlos Lorente Ludlow (*)	2007	50	Masculino
Luis Javer Solloa Hernández (*)	2015	55	Masculino	Viviana Belauzarán Barrera (*)	2020	50	Femenino
Loreanne Helena García Ottali *(*)*	2022	40	Femenino	José Antonio Pujasl Fuentes(*)	2001	84	Masculino
Oscar Francisco Cazares Elías(*)	2014	62	Masculino	Rocío Ruiz Chávez (*)	2019	79	Femenino
Daniela Berho Carranza	2014	38	Femenino	Elía Laniado Laborin	2021	71	Masculino
Douglas M. Arthur (*)	2021	41	Masculino	Raúl Gallegos Navarro	2022	55	Masculino
Luis de la Calle Pardo (*)	2011	62	Masculino	Javier Mancera Arrigunaga (*)	2011	61	Masculino

(*) Consejero Independiente

Alejandro Pucheu Romero es secretario de nuestro Consejo de Administración, sin ser miembro del mismo, y Navil Rosario Marín Escamilla es secretario suplente, sin ser miembro del Consejo de Administración.

Lorenzo Manuel Berho Corona es el padre de Lorenzo Dominique Berho Carranza, quien funge como director general y como su suplente en el consejo de administración y de Daniela Berho Carranza, quien es miembro propietario del consejo de administración de la Emisora.

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración:

Lorenzo Manuel Berho Corona. El Sr. Berho es uno de los cofundadores de Vesta y ha presidido Vesta por más de 18 años, a la fecha funge como presidente ejecutivo del consejo de administración. El Sr. Berho es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac y completó el Programa de Administración de Propietario/Presidente de Harvard Business School en 1994. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente es Consejero Regional en Latinoamérica de la Red Inmobiliaria YPO/WPO (*Regional Chair- Latin America of Real Estate Network YPO/WP)* y miembro del comité bilateral México-Alemania. Al 24 de marzo de 2022 cuenta con 4.08% de acciones de la Compañía.

Stephen B. Williams. Cofundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una sociedad inmobiliaria de inversión y de servicios que es propietaria de aproximadamente 4 millones de pies cuadrados de espacio en San Diego y Orange County, California. Es licenciado en administración pública por la Universidad de California en Los Ángeles y tiene una maestría en administración de empresas por la Universidad del Sur de California (*University of Southern California*). El Sr. Williams fue designado como consejero independiente desde el 2014. Al 24 de marzo de 2022 si cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Luis Javier Solloa Hernández. 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 Empresas por la Universidad Iberoamericana (UIA), así como un diplomado de Ingeniería Financiera por el Colegio de Contadores Públicos de México y del Gobierno institucional por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Al 24 de marzo de 2022 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Loreanne Helena García Ottali. La Srita. García es cofundadora 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 Mérico, también trabajó como asociada en McKinsey & Compañía en el área de la bahía de San Francisco. La Sra. García obtuvo su grado como Ingeniera de Producción en la Universidad Simón Bolivar. 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. Al 24 de marzo de 2022 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Oscar Cazares Elías. Actualmente se desempeña como Fundador y Director de Industrias Cazel, De 1999- 2007 fue presidente y Director General de Pepsico de México y Pepsi-Cola Mexicana. Es licenciado en Ingeniería Industrial por el Tecnológico de Chihuahua, asimismo estudio la Maestría en Dirección de Empresas en el IPADE. Ha participado en varios programas de especialización (i) mercadotecnia en la Universidad de Stanford en California; Management for CEO’s en la Universidad del Estado de Pennsylvania; (iii) Program for Management Development en Babson College; (iv) Programa de Negociación en Harvard y (v) Owners Program Management de Harvard University.

Adicionalmente funge como miembro del consejo de administración de Bafar y de Cultiba, ambas empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. El Sr. Cazares fue designado como consejero independiente en el 2014, en sustitución del señor Stefan Franz Josef Herb. Al 24 de marzo de 2022 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Douglas M. Arthur. El Sr. Arthur es 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. El Señor Arthur 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, El Señor Arthur 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 de los Estados Unidos y México. El Señor Arthur 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. El Señor Arthur 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). Al 24 de marzo de 2022 si cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Luis de la Calle Pardo. El Sr. De la Calle es el Director General y socio fundador de la consultora De la Calle, Madrazo y Mancera, S.C. y presidente del Consejo de Administración de Latino America de Hill + Knowlton Strategies. Tiene una licenciatura en economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un doctorado en economía por la Universidad de Virginia. El Sr. De la Calle, fue nombrado como consejero independiente en 2011. Al 24 de marzo de 2022 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos. El Sr. Domínguez tiene 29 años de experiencia en el sector financiero, principalmente en bancos internacionales, habiendo desarrollado habilidades de dirección e implementación de estrategia de negocios, y adquiriendo un profundo conocimiento del mercado mexicano y la mayoría de los mercados en Latino América. Tiene una licenciatura en administración y finanzas de la Universidad Panamericana de México y una maestría en administración por la Universidad de Wisconsin. El Sr. Domínguez, fue nombrado como consejero independiente en 2016. Al 24 de marzo de 2022 si cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Craig Wieland. 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. Al 24 de marzo de 2022 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

Daniela Berho Carranza. La Sra. 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. Al 24 de marzo de 2022 cuenta con 0.09% de las acciones representativas de la Compañía.

Comités del Consejo de Administración

Como cualquier otra empresa pública, tenemos un comité de auditoría. Los miembros de nuestro comité de auditoría deben ser consejeros independientes y designados por el propio Consejo de Administración, salvo por el presidente, quien es elegido por nuestros accionistas. Nuestro comité de auditoría debe preparar un reporte anual, para ser presentado al Consejo de Administración, mismo que deberá contener: (i) un reporte de los mecanismos de control interno y de los procedimientos de auditoría internos así como cualquier deficiencia, (ii) la evaluación de los auditores externos, (iii) los resultados del análisis de los estados financieros, y (iv) cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad. El quórum para cualquier sesión del comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros, y las resoluciones deberán ser tomadas por la mayoría.

Adicionalmente, el comité de auditoría es responsable, entre otras, de las siguientes obligaciones:

- opinar y evaluar los servicios de nuestros auditores externos;
- supervisar el control interno y los sistemas de auditoría interna;
- preparar una opinión a ser presentada al Consejo de Administración, sobre el reporte del director general en relación a la situación financiera (respecto la adecuación y suficiencia de los criterios y políticas de contabilidad);
- obtener la opinión de un tercero experto, en caso de ser necesario o conveniente;
- solicitar los reportes e información necesaria al director general y a cualquier otro de nuestros empleados en relación a la preparación de la información financiera;
- llevar a cabo cualquier investigación en relación a las operaciones y registros de contabilidad; e
- informar al Consejo de Administración de cualquier irregularidad.

Asimismo, tenemos un comité de prácticas societarias. Los miembros del comité de prácticas societarias deben ser consejeros independientes y son designados por el Consejo de Administración, salvo el presidente, quién es designado por nuestros accionistas. El quórum necesario para cualquier sesión del comité de prácticas societarias es de la mayoría de sus miembros, y las resoluciones deberán ser tomadas por la mayoría de sus miembros presentes.

El comité de prácticas societarias es responsable, entre otras, de las siguientes obligaciones, mismas que nuestro Consejo de Administración le ha conferido:

- opinar respecto de cualquier asunto relevante, incluido el desempeño de nuestros funcionarios y las operaciones con partes relacionadas;
- opinar respecto cualquier emolumento pagadero a los funcionarios y consejeros;
- opinar respecto a la renuncia para que los consejeros y funcionarios puedan perseguir oportunidades corporativas diversas;
- evaluar, opinar y proponer a las personas que ocuparán cargos en el consejo de administración, comités o posiciones relevantes en la Emisora;
- preparar una opinión a ser presentada al Consejo de Administración, en relación a los estados financieros preparados por el director general; y
- obtener la opinión de un tercero experto, en caso de ser necesario o conveniente.

Comité de Auditoría

El comité de auditoría, para el ejercicio social que terminará 31 de diciembre 2022, está integrado por cuatro consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, excepto por el presidente el quién fue designado por nuestros accionistas. Asimismo, se resolvió que el presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá ser invitado permanente a este comité.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

Nombre	Cargo
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Viviana Belaunzarán Barrera	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

Cada uno de los miembros del comité de auditoría ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea

reemplazado. Consideramos que los cuatro miembros del comité de auditoría son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

Nuestro comité de auditoría está obligado a preparar un informe anual a ser presentado ante nuestro Consejo de Administración, el cual deberá incluir: (i) un informe acerca de nuestros sistemas de control interno y nuestros procedimientos internos de auditoría y cualquier falla en los mismos, (ii) la evaluación de nuestros auditores externos, (iii) los resultados que deriven de la revisión de nuestros estados financieros, y (iv) cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad. El quórum para cualquier sesión de nuestro comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros y las decisiones deberán tomarse por la mayoría de sus miembros. Para más información sobre nuestro comité de auditoría y sus facultades ver “Descripción de Nuestro Capital Social y Estatutos Sociales – Comités del Consejo de Administración”.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2022, los miembros del Comité de Auditoría perciben las siguientes remuneraciones: (i) el presidente, la cantidad de E.U.$ 4,600 y (ii) los demás miembros, la cantidad de E.U.$ 3,450, en ambos casos, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan.

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias, para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre 2022, está conformado por cuatro consejeros independientes designados por nuestro Consejo de Administración, excepto por el presidente el quién fue designado por nuestros accionistas. Asimismo, los accionistas resolvieron que el presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá ser invitado permanente a las sesiones de este comité.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de prácticas societarias:

Nombre	Cargo
Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
José Guillermo Zozaya Délano	Miembro
Oscar Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

Cada uno de los miembros del comité de prácticas societarias ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los cuatro miembros del comité de prácticas societarias son independientes conforme a la LMV.

El Comité de Prácticas Societarias es responsable de, entre otros: (i) rendir sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el desempeño de nuestros funcionarios clave y la compensación que se les deberá pagar a nuestros funcionarios y consejeros, (ii) reportar operaciones celebradas con partes relacionadas, (iii) solicitar opiniones a expertos terceros independientes, (iv) convocar a asambleas de accionistas, (v) evaluar, opinar y proponer a las personas que ocuparán cargos en el consejo de administración, comités o posiciones relevantes en Vesta y (vi) prestar asistencia al Consejo de Administración en la preparación de los informes para la asamblea anual de accionistas.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2022, los miembros del Comité de Prácticas Societarias perciben las siguientes remuneraciones: (i) el presidente, la cantidad de E.U.$ 4,600 y (ii) los demás miembros, la cantidad de E.U.$ 3,450, en ambos casos, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan.

Comité de Inversión

Por acuerdo del Consejo de Administración de Vesta adoptado en su sesión del día 25 de julio de 2012, se constituyó el Comité de Inversión de la Emisora. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Inversión. Durante la sesión del Consejo de Administración del día del 20 de enero de 2021, los miembros del Consejo resolvieron que dicho comité estuviera conformado por cinco miembros propietarios. A la fecha, el Comité de Inversión de la Sociedad se conforma de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Douglas M. Arthur	Presidente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro
Stephen B. Williams	Miembro
Craig Wieland	Miembro
Raúl Gallego Navarro	Miembro

El señor Douglas M Arthur funge como presidente del Comité de Inversión.

El comité de inversión fue constituido como un comité permanente de la Sociedad, en ejercicio y con facultades para analizar, evaluar y aprobar todo tipo de inversiones, así como diseñar, desarrollar, supervisar y ejecutar proyectos para la Sociedad (ya sea directamente o a través de sus subsidiarias), así como obtener financiamiento relacionado a dichos proyectos, siempre y cuando, el valor de los proyectos sometidos a su consideración no excedan de la cantidad de E.U.$ 30,000,000.00 (treinta millones 00/100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o su equivalente en cualquier otra moneda, ya sea que dichos proyectos consten de uno o más actos relacionados.

Asimismo, el Comité de Inversión debe rendir anualmente un informe de actividades al Consejo de Administración de la Emisora.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2022, los miembros del Consejo de Administración que funjan como miembros del comité de inversión y que no funjan como empleados de la Sociedad, que a esta fecha sólo son los señores Douglas M Arthur, pericbe la cantidad de E.U.$ 4,600 por ser presidente del consejo y los señores Stephen B. Williams, Craig Wieland y Raúl Gallegos Navarro perciben la cantidad de E.U.$ 3,450.00 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de Comité a la que asistan

Comité de Ética

Por acuerdo del Consejo de Administración de Vesta adoptado en su sesión del día 2 de abril de 2013, se constituyó el Comité de Ética de la Emisora. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Ética. El Comité de Ética, para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre 2022, estaba conformado por un consejero independiente, el presidente ejecutivo del Consejo de Administración, un miembro el Consejo y tres empleados de la Sociedad designados por nuestro Consejo de Administración:

Miembros	Cargo
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente
Elías Laniado Laborín	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	Miembro
Alfredo Paredes Calderón	Miembro
Daniela Berho Carranza	Miembro

El señor José Antonio Pujals Fuentes funge como presidente del Comité de Ética.

El Comité de Ética fue constituido como un comité permanente de la Sociedad, en ejercicio y con facultades para: (i) aplicar el Código de Ética de la Sociedad, (ii) actualizar el Código de Ética para asegurar que sea una herramienta efectiva para la Sociedad, sus miembros y terceros relacionados, (iii) servir como un órgano de consulta para la Sociedad en su interacción con diferentes grupos, y (iv) recibir, atender y responder a cualquier duda, queja, sugerencia o consulta de cualquier persona que tenga relación con la Sociedad.

Asimismo, el Comité de Ética debe rendir anualmente un informe de actividades al Consejo de Administración de la Emisora.

El 10 de diciembre de 2021, el Código de Ética fue actualizado, a través de un taller organizado por el propio Comité de Ética, en el que participaron todos nuestros empleados y grupos de interés.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2022, los miembros del Consejo de Administración que funjan como miembros del Comité de Ética y que no funjan como empleados de la Sociedad, que al momento el señor José Antonio Pujals Fuentes, quien funge que como presidente de dicho comité, percibe la cantidad de E.U.$ 4,600, Elías Laniado Laborín y Daniela Berho Carranza percibe la cantidad de E.U.$ 3,450.00 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la

legislación aplicable habrá de retenérsele, por cada sesión de Comité a la que asista.

Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Por acuerdo del consejo de administración de Vesta adoptado en su sesión del día 30 de septiembre de 2013, se constituyó el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Emisora. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental. Al 24 de marzo de 2022, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Sociedad se conformaba de la siguiente manera:

Miembro	Cargo
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

El señor Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera funge como presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.

El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental fue constituido como un comité permanente de la Sociedad, en ejercicio y con facultades para: (i) preparar y aplicar la estrategia general de la Sociedad en cuanto a responsabilidad social y ambiental, así como las directrices institucionales de la Sociedad al respecto, (ii) preparar y someter a la aprobación del Consejo de Administración el presupuesto anual del comité de responsabilidad social y ambiental, así vigilar su ejercicio por parte de la administración de la Sociedad, (iii) desarrollar manuales y políticas de responsabilidad social y ambiental para la Sociedad, (iv) verificar que los proyectos a ser desarrollados por la Sociedad, ya sea de modo directo o a través de cualquiera de sus empresas subsidiarias, cumplan con las políticas de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad en vigor a la fecha en que se lleven a cabo, (v) proponer al Consejo de Administración la estrategia de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad, (vi) preparar y someter al aprobación del Consejo de Administración el informe de sustentabilidad anual de la Sociedad, así como medir los retornos de la aplicación de la estrategia de responsabilidad social y ambiental, (vii) emitir una opinión respecto del grado de cumplimiento de los proyectos de la Sociedad con la estrategia y política de responsabilidad social y ambiental, (viii) analizar, y en su caso, proponer al Consejo de Administración la participación de la Sociedad en distintivos, inclusión en índices bursátiles y otros que el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental considere adecuados para la Sociedad, (ix) promover la celebración de alianzas estratégicas con otras empresas o instituciones que promuevan el cumplimiento de los fines y objetivos de la estrategia de la Sociedad en materia de responsabilidad social y ambiental; y (x) presentar al Consejo de Administración un informe anual de actividades del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, el cual deberá en todo caso de ir acompañado del presupuesto para el ejercicio social inmediato siguiente.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2022, los miembros del Consejo de Administración que funjan como miembros del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y que no funjan como empleados de la Sociedad, que al momento sólo son los señores Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera, José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Daniela Berho Carranza y Loreanne Helena García Ottati, perciben, el primero la cantidad de E.U.$ 4,600 y los demás la cantidad de E.U.$ 3,450, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de Comité a la que asistan.

Comité de Deuda y Capital

Por acuerdo del Consejo de Administración de Vesta adoptado en su sesión del día 24 de julio de 2014, se constituyó el Comité de Deuda y Capital de la Emisora, el cual está conformado actualmente por cuatro miembros. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Deuda y Capital. Al 24 de marzo de 2022, el Comité de Deuda y Capital de la Sociedad se conformaba de la siguiente manera:

Miembro	Cargo
José Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Presidente
Raúl Gallego Navarro	Miembro
Stephen B. Williams	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

El señor José Manuel Domínguez Díaz Ceballos funge como presidente del Comité de Deuda y Capital.

El Comité de Deuda y Capital fue constituido como un comité con facultades para: (i) desarrollar la estrategia general y las políticas para la obtención de financiamiento para Vesta y sus subsidiarias, que se presentarán al Consejo de Administración para su aprobación, (ii) analizar y determinar los términos y condiciones bajo los cuales Vesta y cada una de sus subsidiarias puedan obtener recursos para financiar su crecimiento, y someter dichos términos y condiciones al Consejo de Administración para su aprobación e implementación, (iii) analizar y determinar los términos y condiciones más favorables bajo los cuales la Emisora, sus subsidiarias, y/o sus accionistas puedan aceptar una transacción, incluyendo sin limitar cualquier venta de acciones y/o activos de la Emisora, y someter dichos términos y condiciones al Consejo de Administración para aprobación, o en su caso, para emitir las recomendaciones necesarias a los accionistas de la Sociedad, (iv) revisar cualquier negociación llevada a cabo por la administración de Vesta en relación con cualquier tipo de financiamiento para Vesta y sus subsidiarias; y (v) someter a aprobación del consejo de administración su reporte anual de actividades.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2022, los miembros de este Comité que no funjan como empleados de la Sociedad, en este caso, los señores José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Raúl Gallegos Navarro y Stephen B. Williams, percibirán el primero la cantidad de E.U.$ 4,600 y los demás la cantidad de E.U.$ 3,450, según funjan como presidente o miembro, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan**.**

Principales Funcionarios

A continuación se señalan los nombres de nuestros principales funcionarios, sus funciones principales, su experiencia de negocio, incluyendo sus cargos directivos, y el año en el que asumieron su cargo actual. A la fecha de este reporte anual, el 20% de nuestros principales funcionarios son de sexo femenino y 80% son de sexo masculino

Nombre	Cargo	Edad	Género	Fecha de Nombramiento
Lorenzo Dominique Berho Carranza	Director General	39	Masculino	2018
Juan Felipe Sottil Achutegui	Director de Finanzas	62	Masculino	2009
Guillermo Díaz Cupido	Director de Inversiones	68	Masculino	2016
Mario Alberto Chacon Gútierrez	Sr. VP Nuevos Negocios Zona Norte	41	Masculino	2021
Diego Berho Carranza	Director de Portafolio	34	Masculino	2018
Alejandro Pucheu Romero	Director Jurídico	47	Masculino	2007
Juan Carlos Cueto Riestra	VP Nuevos Negocios Zona Centro	43	Masculino	2019
Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela	Sr. VP Nuevos Negocios Zona Bajío	57	Masculino	1998
Adriana Eguia Alaniz	VP Nuevos Negocios Baja California	39	Femenino	2019
Alfredo Marcos Paredes Calderon	Director de Integridad y de Recursos Humanos	48	Masculino	2016
Laura Elena Ramírez Zamorano Barrón	Director de ESG	38	Femenino	2020
María Fernanda Bettinger Davó	Director de Relación con Inversionistas	29	Femenino	2020
Teodoro Hugo Díaz Estrada	Director de Gestión de Activos y Propiedades	45	Masculino	2020
Carlos Alberto Aranda Hernandez	Director de Desarrollo y Proyectos de Capital	44	Masculino	2020
Mario Adalberto Ortega Chávez	VP Nuevos Negocios Aguascalientes	60	Masculino	2016
Alejandro Rafael Muñoz Pedrajo	VP Nuevos Negocios Silao	46	Masculino	2016

Lorenzo Dominique Berho Carranza es nuestro Director General. Como anterior director de operaciones de Vesta, el Sr. Berho Carranza realizó contribuciones fundamentales a la empresa en tres áreas clave: (i) la expansión y el desarrollo de su portafolio; (ii) el desarrollo de la estrategia de la Compañía, y (iii) la implementación de mejoras organizacionales y reestructuración para apoyar el crecimiento de la Compañía. El Sr. Berho Carranza también es miembro sustituto del consejo de Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V. y presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP). 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.

Juan Felipe Sottil Achutegui es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Sottil tiene amplia experiencia en el área de capital y finanzas, contabilidad y administración de tesorería, relaciones con inversionistas y administración del capital humano. El Sr. Sottil estudió ingeniería industrial en la Universidad Anáhuac y tiene una maestría en administración de empresas de la Universidad de Harvard.

Guillermo Díaz Cupido es nuestro Director de Inversiones a partir del 1 de junio 2016. El Sr. Díaz es un ejecutivo de bienes raíces altamente calificado con más de 20 años de experiencia en la industria. Trabajó en Jones Lang LaSalle, donde era Director del Comité de Inversiones desde 2008, supervisando el diseño y la implementación de estrategias de inversión a través de la industria de Bienes Raíces en México.

Mario Humberto Chacón Gutiérrez empezó su carrera en el sector inmobiliario en el 2005, desde entonces ha trabajdo en Brasa Desarrollos en su división de Desarrollo Industrial y IDI Gazeley | Verde Realty (Brookfield Properties). En 2016, se unió a Vesta como Vicepresidente de Nuevos Negocios para la Zona Norte-Centro y Noreste y en enero 2022 fue nombrado Senior VicePresident de Nuevos Negocios para toda la Zona Norte.También es socio fundador de Chihuahua EDC y funge actualmente como Vicepresidente del grupo de Desarrolladores Industriales para tal asociación.Mario es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Campus Ciudad de México con un título de Administración de Empresas con concentración en Finanzas, también ha cursado seminarios y estudios de posgrado relacionados al sector inmobiliario en New York University y en Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Diego Berho Carranza es Director de Portafolio y es responsable de la supervisión de todos los esfuerzos relacionadas con la Administración y Desarrollo del Portafolio. En Vesta, se ha desempeñado en distintas regiones del país como Project Manager así como en distintas etapas de los desarrollos como VP de Desarrollo. Es egresado de la Universidad Tecnológica de Múnich como Ingeniero Civil con enfoque en Desarrollo Sostenible, cuenta con un Certificado en Financiamiento y Desarrollo de proyectos Inmobiliarios del Instituto de Tecnología de Massachussets (MIT) y es LEED Green Associate.

Alejandro Pucheu Romero fue nombrado Director Jurídico de Vesta en 2007. Egresado de la Escuela Libre de Derecho con una licenciatura en derecho, tiene una maestría en derecho internacional y económico de la Universidad de Houston, y cursó un diplomado en manejo de inversiones inmobiliarias en la escuela de negocios de la Universidad de Harvard.

Juan Carlos Cueto Riestra fue nombrado Director de Nuevos Negocios de la Zona Centro en abril de 2019. Anteriormente fungió como VP de Asset Management desde Abril 2015. Trabajo 7 años para Wal-Mart de México y Centro América en diferentes posiciones, primero como Gerente Distrital para Restaurantes Vips, después como Gerente Divisional en el área de productividad asistiendo a todas las operadoras del grupo y al final como Subdirector de Eficiencia Operativa para Suburbia llevando a cabo el plan de crecimiento de la compañía, así como temas de remodelaciones y mantenimiento. Su última posición antes de entrar a Vesta fue la de Director de Operaciones en Fibra Uno. Es egresado de la Universidad Anáhuac y posee un MBA para el IE Business School.

Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela es Director Nuevos Negocios de la Zona Bajío. Fue presidente del parque industrial Bernardo Quintana 2007-2009, es el líder del proyecto del Parque Aeroespacial de Querétaro. Tiene estudios de Contaduría Pública de la Universidad Iberoamericana, cursó el diplomado en Bienes Raíces de la Universidad Intercontinental (1992), así como cursos de negociación (2000) y Real Estate Management (2007) en la escuela de negocios de la Universidad de Harvard.

Adriana Eguía Alaniz es Directora de Nuevos Negocios en Baja California. Anteriormente fungió como Directora General de *Tijuana Economic Development Corporation* atrayendo nueva inversión extranjera directa a Tijuana promoviendo programas de innovación y atracción de talento. Es miembro del consejo de *Economic Development Corporation* y la Cruz Roja de Tijuana. La Sra. Eguía estudió Administración de Empresas y Negocios Internacionales en el Centro de Enseñanza Técnica Superior (CETYS) y tiene una maestría en administración de empresas en el CETYS.

Alfredo Marcos Paredes Calderon fue nombrado Director de Recursos Humanos de Vesta en octubre 2016. En 2017 se le nombró Director de Integridad de Vesta. Tiene más de 20 años de experiencia en el área de recursos humanos en diferentes industrias y ha trabajado en compañías como Avantel (Telecomunicaciones), PepsiCo, Danone (Bienes de Consumo) y MerzPharma (Farmacéuticos). Egresado de la Universidad Intercontinental en la carrera de administración de empresas, así como diferentes diplomados en la administración estratégica de recursos humanos en el ITAM y dirección en capacitación en el ITESM.

Laura Elena Ramírez Zamorano Barrón es Maestra en Gestión Pública Aplicada por el Tecnológico de Monterrey y

cuenta con diversos diplomados y cursos en diferentes universidades, dentro de las cuales se encuentran el ITAM, FLACSO y el ITESM. Ha trabajado para el sector privado por más de 15 años en temas relacionados a derechos humanos, género, inversión social, comunicación, relaciones públicas, sustentabilidad, gobierno corporativo y sostenibilidad; desarrollando proyectos de importante relevancia para empresas como Grupo Bimbo, Avon Cosmetics y Atento.

María Fernanda Bettinger Davó fue nombrada Directora de Relación con Inversionistas en Enero de 2020. Fernanda tiene un título en finanzas y contaduría pública por la Universidad Anáhuac México. Colaboró en Discovery Americas como analista durante 2015-2016. Se integró a Vesta en 2016 como analista, fungió como Directora Interina durante 2017 y en 2020 fue nombrada Directora de Relación con Inversionistas.

Teodoro Hugo Díaz Estrada es Arquitecto por la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM) y cuenta con certificaciones en ISO 14001, OHSAS 18001 y Procore Project Manager. Colaboró durante 16 años en Robert Bosch Mexico desempeñando diferentes posiciones como Gerente de Salud, Seguridad, Medio Ambiente y Respuesta a Emergencias, Gerente de Mantenimiento a Edificios y Servicios a Planta y Gerente Nacional de Bienes Raíces y Edificios. Se integró a Vesta en 2016 como Gerente Administrativo de Desarrollo, en 2019 fue promovido como Director Administrativo del Portafolio y en 2020 fue nombrado Director de Gestión de Activos y Propiedades.

Carlos Alberto Aranda Hernandez es Ingeniero Arquitecto por el Instituto Politécnico Nacional (IPN) y cuenta con una certificación en Administración de la Construcción por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).Colaboró en Grupo GA&A durante más de 13 años ocupando diferentes posiciones como Analista, Coordinador y Gerente de Costos de Construcción. Se integró a Vesta en 2017 como Director Técnico de Desarrollo, en 2020 fue nombrado Director de Desarrollo y Proyectos de Capital.

Adalberto Ortega Chávez, es responsable de la localización, planeación y puesta en marcha de parques industriales en tres estados de la república (Aguascalientes, Jalisco y San Luis Potosí), así como del diseño de estrategias comerciales para atraer e instalar empresas de calidad mundial, como arrendatarios de los edificios industriales construidos -o por construir en estos parques. Previamente fungió como Subsecretario de Promoción de Inversiones y Comercio Exterior en la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Aguascalientes (2010-2016) y anteriormente fue empresario del sector automotriz y consejero de diversas organizaciones empresariales y sociales (1994-2010). Tiene un MBA en Relaciones Públicas.

Alejandro Rafael Muñoz Pedrajo fue Director de Atracción de Inversiones y Negocios Internacionales de la ciudad de León, Gto en la administración 2009-2011 Licenciado en Comercio Internacional por la Universidad la Salle. Fue también Director General del Fideicomiso Ciudad Industrial en Leon Gto, Fideicomiso creado para la administración y vigilancia del correcto uso de los terrenos y bienes inmuebles con fines Industriales, así como el funcionamiento de su infraestructura para facilitar la instalación de empresas e impulsar la generación de inversiones y empleos en el Municipio de León, Gto., dotando de los servicios públicos a los Fraccionamientos y parques Industriales donde interviene, hasta su municipalización. Trabajó también como Gerente del área comercial en La ciudad de León para STIVA, empresa desarrolladora de parques Industriales, comerciales y proyectos habitacionales con oficina matriz en Monterrey. En 2016 se integró a VESTA como VP de Nuevos Negocios para la región de Gto.

Accionistas con una participación mayor al 5%

Al 24 de marzo 2022, las siguientes personas son titulares de una participación mayor al 5% del capital social de la Emisora:

Nombre	Número de Acciones	Participación
AFORE Coppel	49,583,863	7.1%
SIEFORE SURA	34,636,011	5.0%

* La información anterior fue obtenida de Bloomberg.

Accionistas que ejerzan influencia significativa, control o poder de mando

No existe accionista que ejerza influencia significativa, control o poder de mando dentro de la Compañía. Sin embargo, existe accionistas del grupo que cuentan en total con 5.50% y pueden tener influencia dentro de la compañía.

Acciones de Grupo Familiar

La siguiente tabla presenta cierta información en relación con las acciones propiedad de las personas que forman parte de la familia de Lorenzo Manuel Berho Corona, al 24 de marzo 2022.

Nombre	Número de Acciones	Participación
Lorenzo Manuel Berho Corona	28,520,390	4.08%
Lorenzo D. Berho Carranza	2,098,757	0.30%
Diego Berho Carranza	909,856	0.13%
Alejandro Berho Corona	2,423,708	0.35%
Guillermo Briones Perez	121,633	0.02%
Daniela Berho Carranza	631,387	0.09%
Carla Berho Carranza	630,340	0.09%
Paola Berho Corona	1,415,690	0.20%
Maria de Lourdes Corona Cuesta	1,657,000	0.24%
Total	**38,408,761**	**5.50%**

Acciones de Funcionarios

La siguiente tabla presenta cierta información en relación con las acciones propiedad de los principales funcionarios de la Emisora, al 24 de marzo 2022.

Nombre	Numero de Acciones	Participación
Lorenzo Manuel Berho Corona	28,520,390	4.085%
Lorenzo D. Berho Carranza	2,098,757	0.301%
Diego Berho Carranza	909,856	0.130%
Juan Felipe Sottil Achuttegui	1,381,788	0.198%
Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela	1,152,000	0.165%
Fernando Alberto Cuevas Argueta	129,937	0.019%
Juan Alberto Carlos Cueto Riestra	201,224	0.029%
Mario Humberto Chacon Gutierrez	185,353	0.027%
Guillermo Diaz Cupido	238,852	0.034%
Mario Adalberto Chávez Ortega	117,923	0.017%
Alejandro Rafael Muñoz Pedrajo	167,107	0.024%
Alejandro Pucheu Romero	688,251	0.099%
Adriana Eugía Alaniz	11,375	0.002%
Teodoro Hugo Diaz Estrada	9,750	0.001%
Carlos Alberto Aranda Hernandez	9,750	0.001%
Laura Elena Ramirez Zamorano	10,894	0.002%
Maria Fernanda Bettinger Davo	9,750	0.001%
Jorge Antonio Fontes Martinez	10,399	0.001%
Sergio Raul Martin Colmenares	10,616	0.002%

Lucia Gonzalez Salazar	9,750	0.001%
Total	**35,873,722**	**5.14%**

El director general y los Funcionarios de Vesta mantienen el 5.14% de la tenencia accionaria de la Emisora.

Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el 2021, a través de nuestra subsidiaria, Vesta Management, S. de R.L. de C.V., fue de E.U.$ 4.7 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones pero no incluye el costo de los planes de incentivos en acciones que se describen abajo.

Vesta aprobó un plan de retiro al cierre de 2021.El plan de retiro contempla a todo empleado no sindicaliado, de planta y tiempo completo que tenga un contrato individual de trabajo firmado por un período de tiempo indeterminado en cualquiera de las empresas que forman parte de Corporación Inmobiliaria Vesta. El empleado tendrá derecho a acogerse al beneficio del plan, siempre y cuando tenga 65 años cumplios y al menos 10 años de antigüedad en la Compañía. De igual manera, podrá hacerlo si tiene menos de 60 años de edad y mínimo establecido de 10 años de servicio En este caso, el empleado tendrá derecho a recibir un porcentaje del Beneficio Económico al Retiro en base a la edad a la que tenga.

Durante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2015, se aprobó el “Plan de Incentivo Vesta 20-20”, plan de largo plazo. El cual fue ratificado durante la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo 2020 para los siguientes 5 años.

Bajo el plan de incentivo a largo plazo, aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de “Retorno relativo total” para calcular el número total de acciones a ser otorgadas, por lo que el número de acciones otorgadas cada año durante los próximos seis años será con base en el desempeño del Retorno relativo total anual de las acciones de la Sociedad comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento. Quince ejecutivos del alta y media administración son elegibles para este plan. El número total de acciones que fueron otorgadas durante el período de seis años, de 2015 a 2020, fue de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se otorgarán durante el período de cinco años, de 2021 a 2025, será de hasta 13,750,000. No se realizarán pagos en efectivo de estas acciones. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.

El Plan de Incentivo Vesta 20-20 – De acuerdo con el desempeño de las acciones de Vesta por el año que terminó al 31 de diciembre de 2021, se otorgaron un total de 8,331,369 acciones. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se otorgaron un total de 7,361,766 y 5,680,169 acciones, respectivamente. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación “Monte Carlo” el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Sociedad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de Mercado de acuerdo con la NIIF 2 el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, nunca se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Sociedad ni tampoco ningún efecto de dilución para los accionistas actuales de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 existían un total de 8,331,369 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es como sigue:

	2021	2020	2019
Plan de Incentivo de Largo Plazo	$ 5,554,353	$ 3,678,097	$ 2,788,939
Plan de Incentivo 2014	-	-	-
Total	$ 5,554,353	$ 3,678,097	$ 2,788,939

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

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 24 de marzo de 2021, sólo los miembros del Consejo de Administración que no funjan como empleados de la Sociedad, perciben las siguientes remuneraciones:

a) Por cada sesión del consejo de administración a la que asistan, la cantidad de E.U.$ 4,370 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan.

b) Por su actuación como presidentes de los comités, la cantidad de E.U.$ 4,600 y por su actuación como miembros en dichos comités la cantidad de E.U.$ 3,450, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de Comité a la que asistan.

c) El presidente ejecutivo del Consejo de Administración sólo percibirá la compensación determinada por el Consejo de Administración.

En el caso de que a cualquier sesión, ya sea del consejo de administración o de cualquiera de los comités, asistan tanto el miembro propietario como el suplente, sólo el propietario tendrá derecho a recibir la remuneración, a menos que el propio órgano o el presidente ejecutivo del Consejo de Administración determinen que se requiere la presencia de dicho suplente para un asunto específico. Aquellos miembros del Consejo de Administración que ocupen un puesto en la administración de la Compañía no percibirán emolumento alguno por su participación en el Consejo de Administración o en los comités de Vesta.

Ética

La elaboración de nuestro Código de Ética se llevó a cabo mediante un ejercicio colaborativo incluyendo a representantes de nuestros grupos de interés. Para asegurar que el Código de Ética se mantenga como una práctica viva en la empresa, se constituyó un Comité de Ética, el cual vela por la imparcialidad y la aplicación del código.

Nuestro Código de Ética es del conocimiento de todos nuestros colaboradores, además de proveedores, accionistas, socios del sector inmobiliario, autoridades y consejeros, a través de nuestra página de internet.

Contamos con una política de anticorrupción, que además de ser pública en nuestro sitio web, es conocida por nuestros grupos de interés.

Cada dos años se revisa el Código de Ética y nos aseguramos de que nuestros empleados conozcan y entiendan el alcance del mismo, para que en toda actividad y negocio se conduzcan con honestidad, integridad, equidad, respeto y justicia, además de capacitarlos en materia de anticorrupción. A través del Comité de Ética, se mantiene permanente monitoreo y cumplimiento del Código de Ética ya sea de empleados y/o externos. En el mes de diciembre de 2021 se llevó a cabo el taller más reciente de actualización del Código de Ética en el cual participaron todos los colaboradores de Vesta.

Mecanismo de denuncia

Vesta ha creado una línea de denuncia administrada por un tercero para recibir denuncias, tanto de parte de los colaboradores de Vesta como de terceros. El Comité de Ética tiene la obligación de dar seguimiento puntual a cada una de las denuncias y tienen un deber de confidencialidad.

Principios de derechos humanos

En Vesta estamos comprometidos con el apoyo y respeto a los derechos humanos, y buscamos influir positivamente en los diversos grupos con los que interactuamos. Partimos de la convicción de que la dignidad humana está en el corazón del llamado ético, por lo que dentro de nuestro Código de Ética expresamos este compromiso. De igual forma, nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y apoyamos las metas del milenio, en particular, en el apartado que se refiere al medio ambiente.

Principios laborales

En nuestro Código de Ética expresamos, como parte de nuestros Principios Generales, que todas las personas somos dignas de respeto, reconocidas como un fin en sí mismas y con dignidad inviolable. Vesta valora este principio como base de todas las normas de conducta, y busca establecer relaciones estimulantes y de mutuo beneficio con cada uno de sus colaboradores. Por ello, se debe mantener siempre una conducta respetuosa en el trato hacia las personas, grupos e instituciones con que se vincula, tomando en cuenta sus ideas y aportaciones, sin distinción de sexo, edad, origen social o étnico, credo, nacionalidad, preferencia sexual, estado civil, filiación política o jerarquía.

Seguridad y erradicación de trabajo infantil

A través de nuestros directores de nuevos negocios y desarrollo, implementamos procedimientos en la construcción de nuestros inmuebles, dentro de los cuales se verifica que se cumpla con los niveles de seguridad regidos por la ley y la supervisión para evitar el trabajo infantil.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

La Compañía no ha realizado operaciones con personas relacionadas ni ha celebrado transacciones que presenten un conflicto de interés. En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro comité de auditoría, o Consejo de Administración, según sea el caso. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéremos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

d) Estatutos sociales y otros convenios

Estatutos

Constitución y registro

En 1998 iniciamos operaciones como una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes mexicanas. En el 2001, adquirimos la sociedad denominada QVC III, S. de R.L. de C.V., constituida en 1996, en la cual nos fusionamos, a fin de concluir la adquisición de manera eficiente. Después de dicha fusión, nuestros entonces accionistas controladores, controlaban la entidad fusionante y cambiamos la denominación social de la sociedad fusionante a Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V. a fin de preservar nuestra identidad corporativa. Con fecha 29 de abril de 2011, nos fusionamos con CIV Real Estate, S. de R.L. de C.V.; dicha fusión entró surtió efectos el 11 de mayo de 2011. Con fecha 31 de mayo de 2011 nos transformamos en una sociedad anónima de capital variable, transformación que surtió efectos el 4 de julio de 2011. Con fechas 23 de septiembre de 2011 y 26 de octubre de 2011, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobó la reforma de nuestros estatutos sociales para cumplir con las disposiciones aplicables en la LMV, la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil (con el fin de cumplir con la legislación mexicana aplicable) y la modificación de nuestra denominación social a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Con fecha 16 de febrero de 2012, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobaron cambios adicionales a nuestros estatutos sociales para cumplir con los requerimientos de la CNBV. Finalmente, el 16 de julio de 2021, celebramos una asamblea general extraordinaria de accionistas en la cual se resolvió modificar nuestros estatutos sociales para cumplir con los requisitos de la reforma legal en materia laboral y fiscal aprobada por el Congreso de la Unión el 23 de abril de 2021. Una copia de nuestros estatutos sociales, según fueron modificados, fue presentada a la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la BMV, así como en su página de internet: www.bmv.com.mx. Y en la página de internet de Vesta www.vesta.com.mx.

Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales

A continuación incluimos una descripción de nuestro capital social y de las disposiciones más relevantes de nuestros estatutos sociales y de la legislación mexicana (en particular, de la LMV). Esta descripción es un resumen y, como tal, no es exhaustivo. Para una comprensión más integral sugerimos que los inversionistas revisen nuestros estatutos sociales y la legislación aplicable.

Capital Social en Circulación

El capital social suscrito y pagado de Vesta en circulación al 31 de diciembre de 2021, ascendía a la cantidad de E.U.$ 482,858,389 mismo que a dicha fecha se encontraba representado por 684,252,628 acciones serie única, nominativas, y sin expresión de valor nominal, de las cuales 684,247,628 corresponden a la parte variable del capital social, 5,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social de la Sociedad y 8,331,369 corresponden a las acciones en el fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo.

Al cierre del 31 de diciembre 2021, se tenían 13,983,807 acciones en tesorería, las cuales 8,331,369 pertenecen al fideicomiso y 5,652,438 pertenecen al plan de recompras de la empresa.

Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Emisora, ya que representan el saldo total de acciones recompradas conforme al programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. El Consejo de Administración aprobó el 26 de julio de 2019 la cancelación de 25,000,000 acciones, y el 12 de noviembre de 2019 la Emisora presentó la solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) e inició el proceso deautorización para la actualización de la inscripción de sus acciones en el Registro Nacional de Valores. Durante 2021, no se cancelaron acciones, ya que no se uso el programa de recompra.

Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo están incluidas en el Capital Social Total de la Sociedad. El fideicomiso de las acciones del plan de compensación para los empleados de Vesta 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. Dicho 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 Emisora como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos, 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.

Cambios al Capital Social

La parte fija del capital social podrá aumentarse o disminuirse mediante resolución adoptada por los accionistas en una asamblea extraordinaria de accionistas, y deberá realizarse la modificación correspondiente de los estatutos sociales. La parte variable del capital social podrá ser aumentada o disminuida por los accionistas en una asamblea extraordinaria de accionistas, sin realizar modificación alguna a nuestros estatutos. Los aumentos en la parte fija o variable del capital social, deberán inscribirse en el libro de variaciones de capital. No podrán emitirse nuevas acciones, sino hasta que las acciones emitidas con anterioridad hayan sido íntegramente pagadas.

Registro y Transferencia

La totalidad de las Acciones se encuentran depositadas en Indeval, bajo la forma de títulos globales. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras de México y del extranjero, así como otras entidades autorizadas como participantes en Indeval, podrán mantener cuentas con Indeval. Mantenemos un registro de acciones y únicamente se reconocerá como accionistas a las personas que se encuentren inscritas como tales en dicho registro por contar con títulos expedidos a su nombre, y a quienes mantengan Acciones a través de casas de bolsa con cuentas con Indeval (evidenciado, conjuntamente por los registros de Indeval y de dicha institución).

Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto.

Las asambleas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Los accionistas también podrán celebrar asambleas especiales para una clase determinada de nuestras Acciones en relación a asuntos que afectan cierta clase de nuestras Acciones. No se espera que se celebren asambleas especiales de accionistas en virtud de que tenemos una sola serie de Acciones en circulación.

Las asambleas generales extraordinarias son aquellas convocadas para resolver los siguientes asuntos:

- una prórroga de nuestra duración, o disolución voluntaria;
- un aumento o disminución de capital social fijo;

- cualquier modificación a nuestro objeto social o nacionalidad;
- cualquier fusión o transformación en otro tipo de sociedad;
- cualquier emisión de acciones preferentes;
- la amortización de acciones con utilidades retenidas;
- cualquier modificación a nuestros estatutos sociales;
- cualquier otro asunto previsto en la ley o en los estatutos sociales;
- la cancelación del registro de acciones en el RNV o cualquier otra bolsa de valores; o
- la emisión de acciones de tesorería para su futura emisión en los mercados de valores.

Son asambleas generales ordinarias de accionistas aquellas convocadas para resolver cualquier asunto que no esté reservado para las asambleas extraordinarias. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social para aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; aprobar el nombramiento de los directores generales, nombrar a los miembros del Consejo, nombrar al presidente del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, discutir y aprobar el informe anual del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, y determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio anterior (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias. Adicionalmente, las asambleas ordinarias de accionistas deberán de aprobar cualquier operación que represente el 20.0% o más de nuestros activos consolidados durante cualquier ejercicio fiscal, con base en las cifras del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, siempre que por sus características puedan ser consideradas como una sola operación.

Las asambleas especiales de accionistas de una determinada serie o clase se reunirán para tratar cualquier asunto que pueda afectar los derechos de dicha clase. El quórum de una asamblea especial de accionistas y los votos necesarios para que una resolución sea válida, son iguales a aquellos requeridos para una asamblea extraordinaria de accionistas, salvo que los cálculos se harán con base en el número de Acciones en circulación de la clase a la cual pertenezca.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente instalada deberán estar representadas el 51.0% de las Acciones en circulación, y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos de las acciones representadas. En caso de que no se reúna dicho quórum, podrán realizarse ulteriores convocatorias, deberán estar representadas el 51.0% de las Acciones en circulación y las resoluciones de la asamblea serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos de las acciones representadas. Para que una asamblea general extraordinaria se considere legalmente válida, deberán estar representadas al menos el 75.0% de las Acciones en circulación. En caso de que no se reúna dicho quórum, se podrá realizar una segunda convocatoria en la cual deberá estar representado al menos el 51.0% del capital social. En cualquier caso, las resoluciones adoptadas serán válidas cuando se tomen por al menos el 51.0% de las Acciones en circulación, salvo por las resoluciones en relación a las disposiciones de los estatutos sociales que regulan las restricciones a transmisiones de las Acciones, las cuales requerirán el voto favorable de 90.0% de las Acciones en circulación, y a la cancelación del registro de acciones en el RNV o cualquier bolsa de valores, misma que requerirá de al menos el 95.0% de votos favorables de las Acciones en circulación.

Los tenedores de nuestras Acciones no tendrán derechos de voto acumulativos. De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, los tenedores de al menos el 10.0% de nuestras Acciones en circulación actualmente tienen el derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración por cada 10.0% de las mismas.

De conformidad con la legislación mexicana, y nuestros estatutos sociales, las asambleas podrán ser convocadas por (i) nuestro Consejo de Administración, (ii) el presidente o el secretario del Consejo de Administración, (iii) accionistas que representen cuando menos el 10.0% de nuestro capital social en circulación, mediante una solicitud al presidente del Consejo de Administración o al presidente del comité de auditoría o al comité de prácticas societarias para que éstos convoquen una asamblea, (iv) la autoridad judicial del domicilio social, si el presidente del Consejo de Administración o el presidente del comité de prácticas societarias o del comité de auditoría no convocan la asamblea a solicitud de los accionistas mencionados en el inciso (iii), (v) el presidente del comité de auditoría o del comité de prácticas societarias, o (vi) cualquier accionista, siempre y cuando, en este último caso, no se haya celebrado ninguna asamblea general anual ordinaria de accionistas en dos años consecutivos o que la asamblea general anual ordinaria

de accionistas no haya tratado los asuntos requeridos a ser tratados en una asamblea general anual ordinaria de accionistas conforme a la legislación aplicable.

Salvo que se establezca lo contrario en los estatutos sociales de la Sociedad, las convocatorias para las asambleas de accionistas se publicarán en el periódico oficial de nuestro domicilio social o en uno de los diarios de mayor circulación en dicho domicilio, con cuando menos 15 días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea en el caso de primera convocatoria o cualquier ulterior convocatoria. Las convocatorias deberán indicar el lugar y la fecha y hora de la asamblea, y contener el orden del día para la misma. Durante el periodo comprendido de la fecha de publicación de la convocatoria hasta la fecha de celebración de la asamblea, estará a disposición de los accionistas, en nuestras oficinas, toda la información relativa a cada uno de los asuntos del orden del día a tratarse en la asamblea. Para tener derecho de asistir a una asamblea de accionistas, los accionistas deberán presentar la constancia de depósito de sus Acciones en Indeval, una institución financiera, o en otra institución para el depósito de valores autorizada, junto con un certificado emitido por un participante de Indeval o de dicho depositario.

Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración es nuestro representante legal y está autorizado a llevar a cabo cualquier acto, como cuerpo colegiado, en relación con nuestras operaciones, siempre que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos, el Consejo de Administración podrá aprobar, entre otros asuntos:

- nuestra estrategia general;
- los lineamientos para el uso de nuestros activos corporativos y de los activos corporativos de las sociedades que controlamos;
- individualmente, cualesquier operaciones con partes relacionadas, excepto en circunstancias muy específicas;
- operaciones inusuales o no recurrentes y cualesquier operaciones que impliquen la adquisición o venta de activos con un valor igual o que exceda el 5.0% de nuestros activos o el otorgamiento de garantías o la asunción de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, sujeto a que dichos asuntos requieren de voto por mayoría absoluta;
- la designación o remoción de nuestro director general y su compensación;
- políticas de contabilidad y de control interno;
- políticas de compensación de los miembros de los comités y de los principales funcionarios,
- la opinión a ser escuchada por la Asamblea General de Accionistas en relación con el reporte preparado por nuestro director general (incluyen los estados financieros anuales) y el reporte preparado para la Asamblea General de Accionistas en relación con las políticas de contabilidad y criterios utilizados para la preparación de nuestros estados financieros;
- las políticas para divulgación de información; y
- resoluciones respecto las acciones a ser llevadas a cabo en caso de irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros, excepto tratándose de sesiones para resolver sobre la autorización para adquisición de Acciones o un cambio de control a que se refiere la Cláusula Octava, en cuyo caso se requiere que estén presentes al menos 75.0% de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión excepto en el caso de autorización de adquisición de acciones y cambios de control, en cuyo caso se requiere la aprobación del 75.0% de los miembros.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser convocadas por: (i) el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente del Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría o el de prácticas societarias, o (iv) el secretario del Consejo de Administración.

La LMV impone un deber de cuidado y un deber de lealtad a nuestros consejeros. Para más información ver "*Ley del Mercado de Valores*".

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 4 de abril de 2016 y ratificado por la asamblea general de accionistas del 24 de marzo de 2022, los miembros del consejo de administración que no sean empleados o desempeñen un cargo ejecutivo en la Sociedad perciben las siguientes remuneraciones:

a) Por cada sesión del consejo de administración a la que asistan, la cantidad de E.U.$ 4,370 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión del consejo de administración a la que asistan.

b) Por su actuación como presidentes de comités, la cantidad de E.U.$ 4,600 y por su actuación como miembros de comités, la cantidad de E.U.$ 3,450, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan.

c) El presidente ejecutivo del consejo de administración sólo recibirá la compensación establecida por el consejo de administración

En el caso de que a cualquier sesión, ya sea del consejo de administración o de cualquiera de los comités, asistan tanto el miembro propietario como el suplente, sólo el propietario tendrá derecho a recibir la remuneración de acuerdo a la política de pago de la administración, a menos que el consejo o el presidente ejecutivo hubieran requerido la presencia del suplente para algún asunto específico.

Nombramiento de Consejeros

Nuestro Consejo de Administración al 24 de marzo de 2022 estaba compuesto por 10 miembros con sus respectivos suplentes. De conformidad con nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración podrá conformarse hasta por 21 miembros, de los cuales al menos el 25.0% (y sus respectivos suplentes) deberán ser independientes, de conformidad con la LMV. Actualmente, Stephen B. Williams, José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Luis Javier Solloa Hernández, Loreanne Helena García Ottati, Oscar Francisco Cazares Elías, Douglas M Arthur Craig Wieland y Luis de la Calle Pardo son los miembros propietarios del Consejo de Administración que califican como independientes. La determinación sobre si un consejero puede considerarse independiente, será hecha por nuestros accionistas (en la asamblea general de accionistas en la cuál sea designado), y dicha determinación podrá ser cuestionada por la CNBV dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la fecha en que la designación del consejero sea notificada a la CNBV. La CNBV solo podrá cuestionar la designación después de haber llevado a cabo una audiencia con nosotros y con el consejero afectado. Nuestros funcionarios, las personas que tengan una influencia decisiva sobre nosotros o la autoridad para dirigir nuestras decisiones administrativas o de negocios, o las personas que sean parte de nuestro grupo de accionistas de control, no podrán ser considerados como consejeros independientes.

En cada asamblea general ordinaria de accionistas, los tenedores de al menos 10.0% de las Acciones en circulación, tienen el derecho de designar a un miembro del Consejo de Administración y a su respectivo suplente.

Derecho de Suscripción Preferente

Conforme a la legislación mexicana y a nuestros estatutos sociales, nuestros accionistas tienen un derecho de suscripción preferente respecto de todas las emisiones de Acciones o aumentos de capital social, salvo ciertas excepciones establecidas más adelante. Generalmente, si emitimos Acciones adicionales, nuestros accionistas tienen derecho a suscribir el número de Acciones necesarias para que dicho tenedor pueda conservar su mismo porcentaje de participación accionaria. Los accionistas deberán ejercer sus derechos de preferencia en los periodos de tiempo que se establezcan en la asamblea que apruebe la emisión de Acciones adicionales. Este periodo no podrá ser inferior a quince días contados a partir de la publicación del aviso correspondiente en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de Vesta. Conforme a la legislación aplicable, los accionistas no pueden renunciar a su derecho de suscripción preferente de manera anticipada.

El derecho de suscripción preferente no es aplicable a (i) Acciones emitidas como consecuencia de fusiones, (ii) la colocación de Acciones depositadas en nuestra tesorería o en nuestro balance general, según sea el caso, como resultado de la recompra de dichas Acciones en la BMV, (iii) en caso de que los tenedores de las Acciones con derecho a voto, reunidos en asamblea extraordinaria, aprueben la emisión de Acciones no suscritas para realizar una oferta pública de conformidad con el artículo 53 de la LMV, y (iv) respecto de Acciones emitidas en relación con la conversión

de valores convertibles.

Restricciones a la Propiedad y Transmisión de Acciones

Conforme a nuestros estatutos sociales, (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de Vesta o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad de más del 9.5% de nuestras Acciones, sin la aprobación previa del Consejo de Administración. En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75.0% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Adicionalmente, las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto, conforme a los estatutos sociales, no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea de Accionistas de la Sociedad, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

Cambio de Control

De conformidad con la LMV, a cualquier persona o grupo de personas que, directa o indirectamente, en una transacción o una serie de transacciones, pretenda adquirir el control de nuestras Acciones en circulación, se le solicitará que además de obtener la aprobación de nuestro Consejo de Administración, según se describió anteriormente, lleve a cabo una oferta pública de compra por el 100.0% de nuestras acciones menos una, a un precio igual al mayor de (i) el precio promedio de cotización de nuestras Acciones durante los 30 días previos a la oferta, o (ii) el último valor en libros reportado por Acción. La LMV define control para estos efectos, como (i) la facultad de imponer decisiones, directa o indirectamente, en una asamblea de accionistas, (ii) el derecho a voto de 50% o más de nuestras Acciones, o (iii) la capacidad de causar, directa o indirectamente, que nuestra administración, estrategia o políticas se sigan de cierta forma.

En relación con una oferta pública de compra, nuestro Consejo de Administración debe, sujeto a la opinión previa de nuestro comité de prácticas societarias, opinar respecto del precio de la oferta. Previo a dicha opinión, nuestro Consejo de Administración podrá solicitar la opinión de un tercero experto. Los miembros del Consejo de Administración y el director general, tienen la obligación de divulgar al público, si enajenarán o no nuestras Acciones de las cuales sean titulares, cada uno de ellos en la oferta pública de compra correspondiente.

Dividendos

En nuestra asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, se aprobó la política de dividendos aplicable a los ejercicios sociales de 2020 a 2026, la cual consiste en la distribución de hasta el 75% de la utilidad distribuible cada año.

Para los efectos de esta política por "utilidad distribuible" se entiende, la utilidad (pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y ciertos gastos o inversiones de capital presupuestados para este efecto, es decir, la utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la depreciación, ganancia (pérdida) cambiaria, ganancia (pérdida) por revaluación de inversión, otras ganancias (pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, repago de préstamos, impuesto sobre la renta pagado, y restando el presupuesto de gastos en las propiedades para el siguiente año.

Todos los dividendos declarados de acuerdo a esta politíca, serán declarados en dólares, pero pagaderos en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día anterior a la fecha de pago.

En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 2 de marzo 2017, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 39,110,027 mismo que equivale a un dividendo de E.U.$ 0.060381 por acción pagado el día 30 de marzo 2017. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 21 de marzo 2018, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 47,897,981 mismo que equivale a un dividendo de E.U.$ 0.080 por acción pagado el día 13 de abril 2018. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 13 de marzo 2019, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 52,214,000 pagadera en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 13 de marzo 2020, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 54,138,218 pagadera en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2020, 15 de julio de 2020, 15 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 23 de marzo 2021, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 55,776,929 pagadera en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2021, 15 de julio de 2021, 15 de octubre de 2021 y 15 de enero de 2022. Finalmente, en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 24 de marzo 2022, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.$ 57,432,777 pagadera en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2022, 15 de julio de 2022, 14 de octubre de 2022 y 13 de enero de 2023.

Recompra de Acciones

De conformidad con nuestros estatutos sociales y la LMV, Vesta puede recomprar sus propias Acciones en relación ya sea con (i) una reducción del capital social, o (ii) una recompra con utilidades pendientes de distribuir. En relación con una reducción del capital social, la recompra de Acciones se hará a prorrata entre los accionistas.

Durante la asamblea general de accionistas celebrada el 2 de marzo 2017 se autorizó una ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por un monto máximo igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional de E.U.$ 25,000,000.00 (veinticinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, llegó a ser igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de E.U $ 75,000,000.00 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general de 2018, se aprobó ampliar el fondo de recompra de acciones por la cantidad de E.U $ 25,000,000 (veinticinco millones 00/100) de dólares para llegar a una cantidad total de E.U $ 100,000,000 (cien millones 00/100) de dólares.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2019 se autorizó mantener el remanente del plan de recompra aprobado en 2018, que a la fecha de la asamblea tenía un saldo por ejercer de E.U $ 48,461,876 (cuarenta y ocho millones cuatrocientos sesenta y un mil ochocientos setenta y seis) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América,. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. Durante el 13 de marzo de 2020, se aprobó incrementar el monto disponible en el fondo de recompra de acciones para llegar al monto total de E.U $ 75,000,000 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, como monto revolvente que podrá utilizarse para dicho programa de recompra de acciones. Durante el 24 de marzo de 2021, se aprobó incrementar el monto disponible en el fondo de recompra de acciones para llegar al monto total de E.U $ 100,000,000 (cien millones 00/100) de dólares, como monto revolvente que podrá utilizarse para dicho programa de recompra de acciones.

Se aprobó que el objetivo de dicho plan de recompra de acciones será: (i) en caso de que así lo apruebe la asamblea de accionistas, pagar una porción de los dividendos decretados durante los siguientes ejercicios sociales, o (ii) proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad en el mercado.

Durante el año 2018 se recompraron un total de 9,820,245 acciones adicionales, de las cuales se utilizaron 511,293 acciones para el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20. El resto se encuentran en tesorería.

Durante el año 2019, se recompraron un total de 18,936,025 acciones adicionales, de las cuales se utilizaron 2,784,319 acciones para el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20. El resto se encuentra en tesorería.

Durante el año 2020, se recompraron un total de 11,571,114 acciones adicionales, de las cuales se utilizaron 4,066,151 acciones para el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20. El resto se encuentra en tesorería.

Durante el año 2021, no e recompraron nuevas acciones.

En virtud de lo anterior, el número de acciones de Vesta que se encontraban en tesorería al 31 de diciembre de 2021 era de 13,983,807, de las culaes 8,331,369 pertenencian al fideicomiso y el resto al programa de recompra.

Disolución o Liquidación

Ante la disolución o liquidación, nuestros accionistas nombrarán a uno o más liquidadores en una asamblea general extraordinaria de accionistas. Todas las Acciones del capital social totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultante de la liquidación.

Derechos de los Accionistas Minoritarios

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- A los titulares de cuando menos el 10.0% del total del capital accionario en circulación con derecho a voto:
    - requerir la convocatoria de una asamblea de accionistas;
    - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazadas; y
    - nombrar un miembro del Consejo de Administración y un miembro suplente del Consejo de Administración.
- los tenedores de 20.0% de las acciones en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.
- los accionistas que representen el 5.0% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescriben en cinco años.

Otras Disposiciones

Duración

De conformidad con nuestros estatutos sociales, la duración de nuestra sociedad es indefinida.

Compra de Acciones Propias

Podemos comprar nuestras Acciones en la BMV en cualquier momento al precio de mercado vigente en ese momento. Los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a las Acciones recompradas no podrán ejercerse durante el periodo en el cual seamos titulares de dichas Acciones, y las mismas no se considerarán como Acciones en circulación para efectos de quórum alguno o votación en asamblea de accionistas. No es necesario obtener autorización previa del Consejo de Administración para llevar a cabo dichas adquisiciones. Sin embargo, el monto máximo que podremos utilizar para la adquisición de Acciones propias estará sujeto a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas, y el Consejo de Administración deberá designar a una o varias personas autorizadas para implementar y llevar a cabo cualquiera de dichas recompras. La adquisición de Acciones propias está sujeta a las disposiciones de la LMV y deberá efectuarse, registrarse y revelarse en la forma exigida por la CNBV. En el supuesto que quisiéramos adquirir Acciones propias que representen el 1.0% de nuestro capital durante una misma sesión en la BMV, estamos obligados a revelarlo al público inversionista con al menos diez minutos de anticipación a la presentación de la postura correspondiente. En el supuesto de que quisiéramos adquirir Acciones propias que representen el 3.0% o más de nuestro capital durante cualquier periodo de veinte días de operaciones en la BMV, estamos obligados a realizar una oferta pública de compra respecto de dichas Acciones.

Compras de Acciones por nuestras Subsidiarias

Nuestras subsidiarias u otras entidades controladas por nosotros no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones representativas de nuestro capital social o acciones de sociedades o entidades que sean nuestros accionistas.

Conflictos de Interés

Conforme a la legislación aplicable, cualquier accionista que en una operación determinada tenga un interés opuesto al nuestro será responsable del pago de daños, siempre que sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

Cualquier consejero que en una operación determinada tenga un interés opuesto al nuestro, deberá divulgarlo y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. El consejero que contravenga esta disposición, será responsable de los daños y perjuicios que nos cause, así como una violación de dicho consejero a su deber de diligencia.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, cualquier controversia entre nosotros y nuestros accionistas, o entre nuestros accionistas, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

Cancelación del Registro en el RNV

De conformidad con nuestros estatutos sociales, y según se prevé en la LMV, estaremos obligados a realizar una oferta pública para la compra de las Acciones de los accionistas minoritarios, en caso de que el listado de nuestras Acciones en la BMV sea cancelado, ya sea por decisión nuestra o por orden de la CNBV. Los accionistas que tengan el control de la sociedad serán subsidiariamente responsables por el cumplimiento de estas obligaciones. Un accionista de control se define como aquél que es tenedor de la mayoría de las Acciones con derecho a voto representativas de nuestro capital, que tiene la facultad de determinar el resultado de las votaciones durante las Asambleas Generales de Accionistas o sesiones de nuestro Consejo de Administración, y tiene el derecho de nombrar a la mayoría de nuestros consejeros. El precio de compra será el más alto de entre (i) el precio, ponderado por volumen, promedio de cotización por Acción en la BMV durante los 30 días anteriores a la fecha de la oferta, o (ii) el último valor en libros registrado en el último reporte presentado a la CNBV y la BMV. Si la cancelación es solicitada por la CNBV, entonces deberá iniciarse dentro de los 180 días contados a partir de dicha solicitud. Si es solicitada por nosotros, de conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, la cancelación debe ser aprobada por el 95.0% de nuestros accionistas.

El Consejo de Administración deberá emitir su opinión respecto del precio de oferta, tomando en consideración los derechos de los accionistas minoritarios. Dicha opinión podrá estar acompañada de una opinión emitida por un experto independiente.

Modificaciones Estatutarias

Después de 16 de julio de 2021, no ha habido ninguna modificación de nuestros Estatutos Sociales.

e) Otras prácticas de gobierno corporativo

Vesta se apega a las prácticas de gobierno corporativo incluidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y a las reglas que se encuentran incluidas dentro de los estatutos sociales de la Emisora. No hemos adoptado ningún tipo de código o práctica que sean contrarias a las mencionadas reglas.

Los consejeros suplentes actualmente nombrados, única y exclusivamente pueden suplir las ausencias de los consejeros propietarios respecto de los cuales fueron nombrados suplentes.

Vesta no ha adoptado ninguna práctica que pudiera tener el efecto de restringir la información a accionistas, consejeros o miembros de los comités. Toda la información que de acuerdo con la legislación aplicable debe de producir y entregar la Emisora, ha sido producida y entregada en tiempo y forma.

5. MERCADO DE CAPITALES

a) Estructura Accionaria

Vesta no tiene obligaciones convertibles ni CPO´s sobre acciones. La información sobre acciones representativas del capital social se encuentra en el apartado 2. La Emisora, inciso b. Descripción del Negocio, sección xii. Acciones Representativas del Capital Social de este documento.

b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “VESTA”.
El comportamiento de la acción durante el año se describe a continuación:

El comportamiento mensual de la acción:

Fecha	Máximo (pesos)	Mínimo (pesos)	Cierre (pesos)	Volumen Promedio (#)
ene-19	28.8	25.2	26.6	1,138,584
feb-19	29.4	25.9	27.4	1,090,493
mar-19	29.4	26.8	28.0	939,195
abr-19	30.3	27.5	28.8	1,031,088
may-19	30.4	27.5	29.0	1,359,371
jun-19	29.7	27.8	28.6	1,374,995
jul-19	29.3	26.8	28.0	1,450,921
ago-19	31.7	27.4	29.4	1,653,218
sep-19	31.7	29.8	30.6	1,227,968
oct-19	32.9	29.3	31.3	983,624
nov-19	34.3	31.5	32.8	815,799
dic-19	34.7	31.5	32.9	871,385
ene-20	37.0	33.0	34.6	813,069
feb-20	36.3	30.9	33.7	1,294,797
mar-20	33.7	23.5	29.7	2,396,115
abr-20	34.7	26.1	29.5	2,676,883
may-20	34.0	29.3	31.6	1,341,497
jun-20	36.2	28.6	32.6	2,507,200
jul-20	34.6	32.3	33.4	1,234,486
ago-20	34.3	32.2	32.9	1,075,606
sep-20	33.7	31.0	32.2	1,728,088
oct-20	37.2	33.0	35.4	1,712,278
nov-20	40.0	34.2	37.4	1,633,623
dic-20	40.6	36.1	37.9	1,046,147

ene-21	42.4	37.4	39.8	1,133,093
feb-21	42.9	37.5	39.0	1,040,154
mar-21	45.6	39.0	42.3	1,746,800
abr-21	45.0	38.8	41.2	1,631,310
may-21	41.8	37.4	39.5	1,009,195
jun-21	42.7	38.1	40.2	1,034,057
jul-21	40.2	36.6	38.5	1,108,648
ago-21	39.8	36.6	38.2	845,384
sep-21	38.0	34.9	36.2	1,743,802
oct-21	40.0	34.3	36.4	1,449,913
nov-21	38.8	35.1	36.8	1,476,856
dic-21	41.2	36.3	38.8	1,297,407

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.
Fuente: Bloomberg
*Actualizado al 31 de diciembre de 2021

El comportamiento trimestral de la acción:

Fecha	Máximo (pesos)	Mínimo (pesos)	Cierre (pesos)	Volumen Promedio (#)
1T19	29.4	25.2	27.3	1,058,232
2T19	30.4	27.5	28.8	1,258,513
3T19	31.7	26.8	29.2	1,465,971
4T19	34.7	29.3	32.3	888,222
1T20	37.0	23.5	32.7	1,496,888
2T20	36.2	26.1	31.3	2,185,903
3T20	34.6	31.0	32.9	1,342,627
4T20	40.6	33.0	36.9	1,455,939
1T21	45.6	37.4	40.5	1,325,482
2T21	45.0	37.4	40.3	1,215,374
3T21	40.2	34.9	37.7	1,224,747
4T21	41.2	34.3	37.4	1,402,030

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.
Fuente: Bloomberg

El comportamiento anual de la acción:

Fecha	Máximo (pesos)	Mínimo (pesos)	Cierre (pesos)	Volumen Promedio (#)
2019	34.7	25.2	29.4	1,168,320
2020	40.6	23.5	33.4	1,616,381
2021	45.6	34.3	38.6	1,312,726

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.

Fuente: Bloomberg

c) Formador de Mercado

Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V. firmó el 30 de junio de 2020 un contrato de servicios de formador de mercado con BTG Pactual casa de Bolsa, S.A.B. de C.V, efectivo a partir del 1 de Julio de 2020 y estará vigente por los siguientes doce meses, el 23 de junio del 2021 se firmó un convenio modificatorio en el que se acordó prorrogar los servicios de formador de mercado por 12 meses más.

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

Los valores emitidos por la Emisora inscritos en el listado de la BMV que serán objeto del presente Contrato son los siguientes:

- Tipo de valor: Acciones
- Clave de cotización (Emisora y Serie): VESTA * (Serie Única)

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

El contrato con el formador de mercado se firmó el 30 de junio de 2020 y comenzó a ser efectivo a partir del 1 de julio de 2020 y estuvo vigente por 12 meses, el día 23 de junio del 2021 se firmó un convenio modificatorio en el que se acordó prorrogar los servicios de formador de mercado 12 meses más, es decir, hasta el 2 de julio del 2022.

Descripción de los servicios del formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación

El contrato tiene como objeto, la prestación de servicio de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora

La Emisora inició el programa de Formador de Mercado el 1 de Julio del 2020 y el 2 de julio de 2021 prorrogó los servicios por 12 meses más. Durante todo 2021 el formador de mercado aportó un incremento a la liquidez total operando un total de 25,785,048 acciones por lado (Compra/Venta), alcanzando una participación promedio mensual de mercado del 10.99% (descontando cruces) y agregando un monto total monetario de $1,994,221,321 de pesos a la liquidez durante 2021. Además, desde la contratación del Formador de Mercado el spread promedio mensual de precios ha mejorado, pasando de 0.376% (Ene-Jun 2020) a 0.199% (Ene-Dic 2021) lo que implica una disminución del spread promedio del 47.07%. Cabe agregar que el precio de VESTA* del 1 de Julio del 2020 al 31 de diciembre del 2021 pasó de $33.80 a $41.23, lo que representa un incremento del 21.98%.

A continuación, se muestran las tablas con la de la participación mensual del Formador de Mercado y del Spread de la acción durante 2021:

Evolución del Spread durante 2021		
	No. Spreads	%Spread/Precio
Enero	64,224	0.23%
Febrero	47,657	0.20%
Marzo	83,053	0.24%
Abril	55,073	0.18%
Mayo	59,485	0.16%
Junio	56,467	0.18%
Julio	70,630	0.20%
Agosto	65,857	0.21%
Septiembre	82,768	0.18%
Octubre	74,166	0.20%
Noviembre	82,502	0.19%
Diciembre	95,024	0.22%
Promedio	69,742	0.199%

Participación Mensual del Formador de Mercado en 2021	
Enero	11.60%
Febrero	9.44%
Marzo	8.44%
Abril	9.32%
Mayo	13.82%
Junio	14.54%
Julio	11.38%
Agosto	12.96%
Septiembre	8.82%
Octubre	10.77%
Noviembre	10.51%
Diciembre	10.28%
Promedio	10.99%

d) **Eventos Subsecuentes**

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

6. PERSONAS RESPONSABLES

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Vesta contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Lorenzo Dominique Berho Carranza (Apr 18, 2022 07:05 PDT)

Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General

Juan Felipe Sottil Achutegui
Director de Finanzas

Alejandro Pucheu Romero
Director Jurídico

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

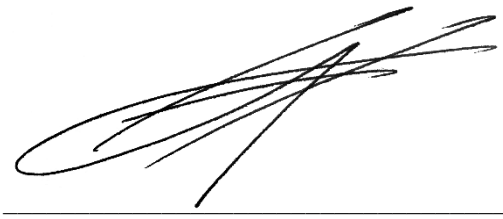
Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.
Paseos de los Tamarindos No. 90 Torre II, Piso 28
Colonia Bosques de las Lomas
05120, México, CDMX

Estimados Señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 17 de febrero de 2022, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria. Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Ciudad de México, México
18 de abril de 2022

C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado legal
Ciudad de México, México
18 de abril de 2022

* * * * *

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Al Presidente del Comité de Auditoría de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V., manifestamos lo siguiente:

I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Ciudad de México, México
18 de abril de 2022

C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado legal
Ciudad de México, México
18 de abril de 2022

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

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

Ejercicio Fiscal 2021

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 2021.

Durante el ejercicio social de 2021, 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
Stephen B. Williams	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 de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2021 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 2021, el comité de auditoría se reunió de modo virtual para dar cumplimiento a las medidas sanitarias emitidas por el gobierno de la Ciudad de México en 4 ocasiones: (i) 9 de febrero, (ii) 19 de abril, (iii) 19 de julio y (iv) 18 de octubre de 2021. Asimismo, se reunió el día 10 de febrero de 2022, para la revisión de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del ejercicio social 2021.

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

I. Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2021.

II. Se revisaron los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, auditados por el auditor externo por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2021, cabe mencionar que dicho auditor externo emitió, con fecha 17 de febrero de 2022, una opinión limpia y sin excepciones, sobre dichos estados financieros. En base a lo anterior, se recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros, para ser posteriormente sometidos a la asamblea general ordinaria de accionistas para su aprobación definitiva.

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.

III. Se corroboró por parte del comité de auditoría 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.

IV. Evaluación respecto del plan de auditoria externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación 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 2021 y los dos primeros trimestres del ejercicio 2022.

V. Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoria de los estados financieros básicos que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2021 y los 2 primeros trimestres del 2022, así como la determinación del monto máximo 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 asignado, de conformidad con lo previsto en las regulaciones aplicables.

VII. Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2021.

VIII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna, aprobado en su momento por este Comité y seguimiento a sus hallazgos.

IX. Se evaluó la independencia y perfil de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades de la Sociedad sugeridos por la administración para el año de 2021 y 2022.

X. Se monitoreó el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.

XI. Aprobación del presupuesto de operación de la Sociedad para el ejercicio fiscal 2022.

XII. Participación en el proceso de selección del nuevo auditor interno de la Sociedad.

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 de la Sociedad.

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 lnformation Rules) IFRS (International Financial Reporting Standards)* emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*).

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

La Sociedad cuenta con un área de auditoria interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos, conforme a un plan de auditoria interna debidamente aprobado.

Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2021, la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos por parte del área de auditoría interna de la Sociedad, a fin de establecer los controles necesarios.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021, fue Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Alexis Hernández Almanza, 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; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021. Cabe aclarar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión, en términos de lo previsto por la legislación aplicable.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021, el auditor externo proveyó servicios relacionados con el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2021, estudios de precios de transferencia para el 2021, revisión analítica del cálculo del ajuste anual por inflación y revisión de controles internos, los cuales fueron prestados en las condiciones previamente pactadas y correspondieron a los servicios que el consejo de administración de la Sociedad determinó al aprobar la contratación de dicho 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 2021, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros consolidados 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.

Quejas

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría 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 de auditoría 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 ordinaria 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 2021. En virtud de lo anterior, el informe a presentar 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 2022

Javier Solloa H

Javier Solloa H (Feb 21, 2022 10:53 CST)

Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría

Adobe Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAAn-bVM8rSIU8YpJd9UToMIj6hqDJBHbg5

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

Ejercicio Fiscal 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social de 2020, el comité de auditoría estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Consejero Independiente
José Humberto López Niederer	Miembro	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	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 de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2020 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 2020, el comité de auditoría se reunió de modo virtual para dar cumplimiento a las medidas sanitarias emitidas por el gobierno de la Ciudad de México en 4 ocasiones, (i) 10 de febrero, (ii) 20 de abril, (iii) 20 de julio y (iv) 20 de octubre de 2020. Adicionalmente, el comité de auditoría sostuvo 2 sesiones de trabajo los días 10 y 18 de junio de 2020.

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

I. Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2020.

JS

II. Se revisaron los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, auditados por el auditor externo por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2020, cabe mencionar que dicho auditor externo emitió, con fecha 12 de febrero de 2021, una opinión limpia, sin excepciones, sobre dichos estados financieros. En base a lo anterior, se recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros, para ser posteriormente sometidos a la asamblea de accionistas para su aprobación definitiva.

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.

III. Se corroboró por parte del comité de auditoría 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.

IV. Evaluación respecto del plan de auditoria externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación 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 2020 y los dos primeros trimestres del ejercicio 2021.

V. Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoria de los estados financieros básicos que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2020 y los 2 primeros trimestres del 2021, así como la determinación del monto máximo a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.

VI. Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2020.

VII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna, aprobado en su momento por este Comité, y seguimiento puntual a sus hallazgos.

VIII. Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades de la Sociedad durante el año de 2020 y 2021.

IX. Se monitoreó el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.

X. Aprobación del presupuesto de operación de la Sociedad para el ejercicio fiscal 2021.

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 de la Sociedad.

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) IFRS (International Financial Reporting Standards)* emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*).

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

La Sociedad cuenta con un área de auditoria interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos, conforme a un plan de auditoria interna debidamente aprobado.

Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2020, la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos por parte del área de auditoría interna de la Sociedad, a fin de establecer los controles necesarios.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Alexis Hernández Almanza, 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; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020. Cabe aclarar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020, el auditor externo proveyó servicios relacionados con el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2020, estudio de precios de transferencia para el 2020, ajuste anual por inflación y revisión de controles internos, los cuales fueron prestados en las condiciones previamente pactadas y correspondieron a los servicios

JS

que el consejo de administración de la Sociedad determinó al aprobar la contratación de dicho 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 2020, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, cerciorándose que no existió modificación alguna a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

Las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial lnformation Rules) 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.

Quejas

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría 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 de auditoría no ha tenido diferencias de opinión con directivos relevantes de la Sociedad, ni tampoco con los auditores internos y externos.

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general ordinaria 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 2020. En virtud de lo anterior, el informe a presentar por el director general, muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad.

Ciudad de México, a 15 de febrero de 2021

Javier Solloa H.
Javier Solloa H. (Feb 9, 2021 18:25 CST)

Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría

Adobe Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAAMvv_wknfz1hKLZUArn-E_FhwQTPbe2c9

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

Ejercicio Fiscal 2019

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 2019.

Durante el ejercicio social de 2019, el comité de auditoría estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Consejero Independiente
José Humberto López Niederer	Miembro	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	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 de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2019 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 2019, el comité de auditoría se reunió en 4 ocasiones, (i) 11 de febrero, (ii) 23 de abril, (iii) 23 de julio y (iv) 22 de octubre de 2019.

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

I. Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2018; así como de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2019.

II. Se revisaron los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, auditados por el auditor externo por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2019, cabe mencionar que dicho auditor externo emitió una opinión limpia, sin excepciones, sobre dichos estados financieros. En base a lo anterior, se recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros, para ser posteriormente sometidos a la asamblea de accionistas para su aprobación definitiva.

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.

III. Se corroboró por parte del comité de auditoría 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.

IV. Evaluación respecto del plan de auditoria externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación 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 2019 y los dos primeros trimestres del ejercicio 2020.

V. Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoria de los estados financieros básicos que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2019, así como la determinación del monto máximo a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.

VI. Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2019.

VII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.

VIII. Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades de la Sociedad durante el año de 2019 y 2020.

IX. Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.

X. Aprobación del presupuesto de operación de la Sociedad para el ejercicio fiscal 2020.

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 de la Sociedad.

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*).

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

La Sociedad cuenta con un área de auditoria interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos, conforme a un plan de auditoria interna debidamente aprobado.

Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2019, la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos por parte del área de auditoría interna de la Sociedad, a fin de establecer los controles necesarios.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Pedro Luis Castañeda Herrera, 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; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019. Cabe aclarar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019, el auditor externo proveyó servicios relacionados con el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2019, el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2020, estudio de transferencia de precios para el 2019, ajuste anual por inflación y revisión de controles internos, los cuales que fueron prestados en las condiciones previamente pactadas y correspondieron a los servicios que el consejo de administración de la Sociedad determinó al aprobar la contratación de dicho 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 2019, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

Las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules)* 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.

Quejas

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría 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 de auditoría no ha tenido diferencias de opinión con directivos relevantes de la Sociedad, ni tampoco con los auditores internos y externos.

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general ordinaria 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 2019. En virtud de lo anterior, el informe a presentar por el director general, muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad.

Ciudad de México, a 10 de febrero de 2020

Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 17 de febrero de 2022

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

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 posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado 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 Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internaciones 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 auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo 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 estos, 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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la revisión de la administración de los supuestos relevantes utilizados en los flujos de efectivo descontados, aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión y los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones; ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión realizadas durante el año; iii) utilizar el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; iv) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). Esta información distinta de los estados financieros consolidados será obtenida a la fecha de este informe de auditoría y el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, 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 la otra información 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 NIIF, 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 la Entidad 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 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, debida 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 debida 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.

- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Deloitte.

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.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Alexis Hernández Almanza

17 de febrero de 2022

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En dólares americanos)

Activos	**Notas**	**2021**	**2020**	**2019**
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 452,821,132	$ 120,542,142	$ 75,063,593
Activos financieros con fines de negociación	6	-	684,936	804,967
Impuestos por recuperar	7	19,377,562	14,861,110	10,365,121
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	9,039,147	6,360,901	8,272,093
Pagos anticipados		483,581	420,057	1,267,893
Total del activo circulante		481,721,422	142,869,146	95,773,667
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9	2,263,170,941	2,103,214,762	1,989,131,091
Equipo de oficina - Neto		2,119,589	2,854,654	3,063,650
Activos por derecho de uso	10	1,344,417	657,837	1,104,036
Instrumentos financieros derivados	15.8	-	-	163,530
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		11,510,701	4,506,526	4,461,865
Total del activo no circulante		2,278,145,648	2,111,233,779	1,997,924,172
Total activos		$ 2,759,867,070	$ 2,254,102,925	$ 2,093,697,839

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	$ 2,880,592	$ 1,923,573	$ 794,905
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	464,456	510,417	435,177
Intereses por pagar		3,840,079	2,832,174	2,996,611
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		3,011,415	1,825,850	2,539,117
Impuesto sobre la renta por pagar		27,838,872	3,516,026	1,458,209
Gastos acumulados e impuestos		15,246,156	4,309,640	4,452,725
Dividendos por pagar	12.4	13,944,232	13,534,555	13,371,920
Total del pasivo circulante		67,225,802	28,452,235	26,048,664
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	930,652,624	837,837,479	713,632,678
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	915,957	220,868	729,069
Instrumentos financieros derivados	15.8	-	4,132,836	-
Depósitos en garantía recibidos		15,868,704	13,924,249	13,255,463
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	291,578,576	260,873,091	228,906,984
Total del pasivo a largo plazo		1,239,015,861	1,116,988,523	956,524,194
Total del pasivo		1,306,241,663	1,145,440,758	982,572,858

	Notas	2021	2020	2019
Contingencias, litigios y compromisos	18			
Capital contable:				
Capital social	12	482,858,389	422,437,615	426,300,951
Prima en suscripción de acciones	12.3	466,230,183	297,064,471	303,741,438
Utilidades retenidas		547,213,771	429,048,327	416,230,463
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,149,453	7,986,137	7,828,591
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(49,826,389)	(44,981,398)	(43,090,933)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	-	(2,892,985)	114,471
Total del capital contable		1,453,625,407	1,108,662,167	1,111,124,981
Total pasivo y capital contable		$ 2,759,867,070	$ 2,254,102,925	$ 2,093,697,839

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 2021, 2020 y 2019
(En dólares americanos)

	Nota	2021	2020	2019
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		$ 160,698,385	$ 149,535,887	$ 144,292,402
Cuota administrativa		87,973	319,446	72,677
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(8,543,961)	(8,925,518)	(7,266,490)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	(2,182,796)	(1,229,137)	(874,128)
Utilidad bruta		150,059,601	139,700,678	136,224,461
Gastos de administración	13.2	(19,799,701)	(17,184,479)	(17,630,342)
Depreciación		(1,601,216)	(1,477,413)	(1,494,778)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		76,871	311,959	70,394
Otros ingresos – Neto		27,795	7,852	1,051,904
Gasto por intereses		(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		(1,109,567)	(171,566)	2,156,930
Ganancia en venta de propiedades de inversión		13,992,675	-	17,920,717
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	164,649,959	45,370,264	86,062,112
Total otros ingresos y gastos		127,374,240	6,465,770	68,100,126
Utilidad antes de impuestos		256,032,924	127,504,556	185,199,467
Impuesto a la utilidad causado	14.1	(50,262,466)	(26,150,480)	(37,670,744)
Impuesto a la utilidad diferido	14.1	(31,828,085)	(34,397,994)	(12,918,014)
Total impuestos a la utilidad		(82,090,551)	(60,548,474)	(50,588,758)
Utilidad del año		173,942,373	66,956,082	134,610,709
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
(Pérdidas) ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	15.8	2,892,985	(3,007,456)	(1,552,134)
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - Neta		(4,844,991)	(1,890,465)	847,850
Total de otros resultados integrales		(1,952,006)	(4,897,921)	(704,284)
Utilidad integral del año		$ 171,990,367	$ 62,058,161	$ 133,906,425
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	$ 0.2511	$ 0.117	$ 0.229

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 2021, 2020 y 2019
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2019	$ 435,613,239	$ 321,021,039	$ 333,833,754	$ 5,507,719	$ (43,938,783)	$ 1,666,605	$ 1,053,703,573
Pagos basados en acciones	-	-	-	3,631,933	-	-	3,631,933
Acciones adjudicadas	507,966	803,095	-	(1,311,061)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)	-	-	-	-	(27,902,950)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	134,610,709	-	847,850	(1,552,134)	133,906,425
Saldos al 31 de diciembre de 2019	426,300,951	303,741,438	416,230,463	7,828,591	(43,090,933)	114,471	1,111,124,981
Pagos basados en acciones	-	-	-	4,413,135	-	-	4,413,135
Acciones adjudicadas	1,238,891	3,016,698	-	(4,255,589)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Recompra de acciones	(5,102,227)	(9,693,665)	-	-	-	-	(14,795,892)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	66,956,082	-	(1,890,465)	(3,007,456)	62,058,161
Saldos al 31 de diciembre de 2020	422,437,615	297,064,471	429,048,327	7,986,137	(44,981,398)	2,892,985)	1,108,662,167
Emisión de capital	58,773,174	164,422,275	-	-	-	-	223,195,449
Pagos basados en acciones	-	-	-	5,554,353	-	-	5,554,353
Acciones adjudicadas	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	173,942,373	-	(4,844,991)	2,892,985	171,990,367
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 482,858,389	$ 466,230,183	$ 547,213,771	$ 7,149,453	$ (49,826,389)	$ -	$ 1,453,625,407

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 2021, 2020 y 2019
(En dólares americanos)

	2021	2020	2019
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	$ 256,032,924	$ 127,504,556	$ 185,199,467
Ajustes por:			
Depreciación	1,143,134	1,031,214	1,035,538
Depreciación de derechos de uso	458,082	446,199	459,240
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(164,649,959)	(45,370,264)	(86,062,112)
Efectos de conversión	1,109,567	171,566	(2,156,930)
Ingreso por intereses	(76,871)	(311,959)	(70,394)
Gasto por intereses	45,482,028	37,924,366	36,433,726
Amortización de gastos de emisión de deuda	4,781,465	1,128,373	2,728,205
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	5,554,353	3,678,097	2,788,939
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(13,992,675)	-	(17,920,717)
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(2,678,246)	1,911,192	(141,540)
Impuestos por recuperar	(4,516,452)	(4,495,989)	(4,558,054)
Depósitos en garantía pagados	(7,004,175)	(44,661)	(85,760)
Pagos anticipados	(63,524)	847,836	(730,465)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(230,177)	(713,267)	684,301
Gastos acumulados e impuestos	10,936,516	(143,085)	1,631,753
Depósitos en garantía cobrados	1,944,455	668,786	202,080
Impuestos a la utilidad pagados	(27,062,220)	(24,092,663)	(16,091,645)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	107,168,225	100,140,297	103,345,632
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(108,394,270)	(72,523,331)	(106,376,406)
Venta de propiedades de inversión	124,565,539	-	109,260,000
Adquisición de equipo de oficina	(219,143)	(822,218)	(1,608,286)
Activos financieros con fines de negociación	684,936	120,031	(80,568)
Intereses cobrados	76,871	311,959	70,394
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	16,713,933	(72,913,559)	1,265,134
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(44,474,123)	(37,986,844)	(38,606,429)
Préstamos obtenidos	350,000,000	125,000,000	225,000,000
Pago de deuda a largo plazo	(252,500,000)	(794,904)	(210,000,000)
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(7,746,222)	-	(3,098,044)
Dividendos pagados	(55,367,252)	(53,975,583)	(39,444,748)
Recompra de acciones	-	(14,795,892)	(27,902,950)
Emisión de capital	229,215,419	-	-
Costos por emisión de capital	(6,019,970)	-	-
Pagos de arrendamientos financieros	(564,677)	(534,920)	(545,048)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	212,543,175	16,911,857	(94,597,219)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4,146,343)	1,339,954	566,651
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	332,278,990	45,478,549	10,580,198
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	121,277,454	75,798,905	65,218,707
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	$ 453,556,444	$ 121,277,454	$ 75,798,905

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 2021, 2020 y 2019
(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

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron la cantidad de $200,000,000. La oferta global primaria considera 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podrá ejercerse por los intermediarios colocadores dentro de los siguientes 30 días a esta fecha; dicha sobreasignación fue ejercida por los intermediarios colocadores con fecha 28 de abril del 2021 por un total de 14,797,307 acciones por un monto de $29,215,419. Los costos relacionados con la colocación ascienden a la cantidad de $6,019,970.

Con fecha 13 de mayo de 2021, Vesta emitió una Serie de notas senior, Vesta ESG Global bond 35/8 05/31 por $350,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de mayo de 2031. Las notas generan intereses a una tasa fija anual del 3.62%. Los costos relacionados ascienden a la cantidad de $7,746,222.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Vesta mantuvo con éxito durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y proporcionar alivio temporal a los clientes respaldados por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Esto le permitió a Vesta identificar de manera rápida y oportuna las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio. Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente $5.5 millones de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del 2020 y el 16% fueron recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 9 "Propiedades de Inversión" para mayor detalle. Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

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

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia*: *Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16.* Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como "tasa libre de riesgo" o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La aplicación de dicha norma no tuvo impacto en la Entidad, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16)* que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16).* Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	*Contratos de Seguro*
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a IAS 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	*Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura*
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	*Revelación de las políticas contables*
Modificaciones a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Modificaciones a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la Entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* – Sin impacto en la Entidad.

IFRS 9 *Instrumentos Financieros*

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 *Arrendamientos*

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

IAS 41 *Agricultura – Sin impacto en la Entidad*

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial. La Entidad continúa evaluando el impacto que podrá tener en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los "4 pasos del proceso de materialidad" descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.
Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre".

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

- Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.

- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

3. Políticas contables significativas

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizo las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

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.

	Porcentaje de participación			
Subsidiaria / Entidad	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2019**	**Actividad**
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 (REPSE # AR12757/2021)
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
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.

d. ***Instrumentos financieros***

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

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

e. ***Activos financieros***

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

(ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

(iii) Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del 'ingreso financiero' en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

(iv) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas"; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben 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 un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

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

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, 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, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

f. ***Pasivos financieros***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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 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 de la responsabilidad 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.

g. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 15.

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

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 15.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

h. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura con respecto al riesgo de interés en coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Nota 15.8 establece los detalles de los valores razonables de los instrumentos derivados utilizados con fines de cobertura.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. ***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.

j. ***Equipo de oficina***

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

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

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

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

Durante 2021, 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.

l. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

m. ***Deterioro de activos distintos al crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

n. ***Arrendamientos***

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

2) La Entidad como arrendatario
La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (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 certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos 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 acumulado y pérdidas por deterioro.
Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de desmantelar 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 IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos 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 derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

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

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos 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 derechos 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.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo 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.

o. ***Transacciones en moneda extranjera***

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

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

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

p. ***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 y participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

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

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

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

PTU

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

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 30 de septiembre de 2021 y 2020, 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.

q. ***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 17.

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.

r. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

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.

s. ***Provisiones***

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

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

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

t. ***Reconocimiento de ingresos***

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

- ***Valuación de propiedades de inversión***

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 9 y 15.

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

5. *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido*

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

	2021	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 452,802,049	$ 119,731,799	$ 75,031,869
Efectivo restringido circulante	19,083	810,343	31,724
	452,821,132	120,542,142	75,063,593
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	$ 453,556,444	$ 121,277,454	$ 75,798,905

El efectivo restringido se íntegra 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.

6. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se relaciona con las inversiones utilizadas por la Entidad para gestionar su superávit de efectivo. Dichos activos financieros se adquirieron en mercados activos y se componen principalmente de fondos de inversión sin fecha de vencimiento y que invierten principalmente en instrumentos de deuda AAA, como bonos del gobierno. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

7. Impuestos por recuperar

	2021	2020	2019
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	$ 6,193,929	$ 5,359,817	$ 1,958,949
ISR por recuperar	9,530,937	517,928	109,781
ISR por dividendos por recuperar	3,533,983	8,737,362	7,855,714
Otras cuentas por cobrar	118,713	246,003	440,677
	$ 19,377,562	$ 14,861,110	$ 10,365,121

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2021	2020	2019
0-30 días	$ 8,345,097	$ 5,986,117	$ 7,438,454
30-60 días	263,033	259,016	313,014
60-90 días	269,054	46,475	259,434
Más de 90 días	161,963	69,293	261,191
Total	$ 9,039,147	$ 6,360,901	$ 8,272,093

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 92%, 94% y 90% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2021, 2020 y 2019, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 3%, 4% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 3%, 1% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 2%, 1% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. El saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es $1,975,935, $3,507,156 y $908,699, respectivamente.

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 43% o $3,863,928, 36% o $2,267,628 y 36% o $2,997,680, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6%, 5% and 6% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

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 recisión, 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:

	2021	2020	2019
Antes de un año	$ 140,816,013	$ 138,281,031	$ 135,776,309
Después de un año y antes de 3 años	213,202,071	238,267,534	236,689,312
Después de 3 años y antes de 5 años	169,944,066	193,877,884	215,670,367
Después de 5 años	102,405,961	105,963,985	113,092,864
	$ 626,368,111	$ 676,390,434	$ 701,228,852

9. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2021: 7.75% a 12.15% 2020: 8.25% a 11.96% 2019: 9.20% a 10.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2021: 6.75% a 8.99% 2020: 7.5% a 9.5% 2019: 8.56% a 8.7%	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	Mexico: 3.55% a 4.15% en 2021, 3.48% a 3.9% en 2020 y 4% a 4.1% en 2019 U.S.: 2.3% a 3.0% en 2021, 2.1% a 2.5% en 2020, y 2.2% a 2.3% en 2019	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el 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
			Tipo de cambio - peso mexicano por 1$	2021: 20.25 a 21.00 2020: 20.0 a 20.50 2019: 19.5 a 20.48	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2021 $149,153, en 2020 $136,947 y $141,819 in 2019	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:

	2021	2020	2019
Terreno y construcción	$ 2,167,895,680	$ 1,963,602,133	$ 1,841,395,000
Mejoras en terrenos	7,975,906	38,471,121	23,743,778
Reserva territorial	133,859,180	124,098,159	142,979,000
	2,309,730,766	2,126,171,413	2,008,117,778
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(46,559,825)	(22,956,651)	(18,986,687)
Saldo al final del año	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762	$ 1,989,131,091

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2021	2020	2019
Saldo al inicio del año	$ 2,103,214,762	$ 1,989,131,091	$ 1,884,621,430
Adiciones	109,032,511	72,523,331	105,442,836
Efecto de conversión de moneda extranjera	(3,742,001)	(3,809,924)	4,343,996
Bajas por venta de propiedades de inversión	(109,984,290)	-	(91,339,283)
Ganancia por revaluación	164,649,959	45,370,264	86,062,112
Saldo al final del año	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762	$ 1,989,131,091

Un total de $739,381, $101,140 y $933,571 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 2021, 2020 y 2019, respectivamente y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años. Los $933,571 de adiciones de 2019 fueron pagadas durante 2020 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2020. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2018.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por $16,317,539, el costo asociado con la venta fue de $7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de $8,922,112.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender propiedades de inversión ubicadas en Querétaro y Ciudad Juárez por un total de 1,371,129 pies cuadrados por $108,248,000, el costo asociado con la venta fue de $103,177,437, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de $5,070,563.

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un Fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como Fideicomisario y Beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al Fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2021, el tiempo remanente es de 33 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a 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 33 años al 31 de diciembre de 2021). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 31,081,746 pies cuadrados (2,887,589 metros cuadrados), 31,221,035 pies cuadrados (2,900,529 metros cuadrados) y 29,792,047 pies cuadrados (2,767,772 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 94.1%, 90.7% y 91.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,636,465 pies cuadrados (152,033 metros cuadrados), 1,096,541 pies cuadrados (101,872 metros cuadrados) y 762,674 pies cuadrados (70,8555 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 5.2%, 3.5% y 2.6% del total del área rentable de la Entidad.

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

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
Propiedades	$ 1,260,626	$ 1,035,955	$ -	$ 2,296,581
Equipo de transporte y oficina	302,650	108,707	-	411,357
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ 1,144,662	$ -	$ 2,707,938

Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
Propiedades	$ (717,375)	$ (360,660)	$ -	$ (1,078,035)
Equipo de transporte y oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
Depreciación acumulada	(905,439)	(458,082)	-	(1,363,521)
Total	$ 657,837	$ 686,580	$ -	$ 1,344,417

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Propiedades	$ 1,260,626	$ -	$ -	$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ -	$ -	$ 1,563,276

Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Propiedades	$ (365,208)	$ (352,167)	$ -	$ (717,375)
Equipo de transporte y oficina	(94,032)	(94,032)	-	(188,064)
Depreciación acumulada	(459,240)	(446,199)	-	(905,439)
Total	$ 1,104,036	$ (446,199)	$ -	$ 657,837

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Propiedades	$ 1,260,626	$ -	$ -	$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ -	$ -	$ 1,563,276

Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Propiedades	$ -	$ (365,208)	$ -	$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina	-	(94,032)	-	(94,032)
Depreciación acumulada	-	(459,240)	-	(459,240)
Total	$	$ (459,240)	$ -	$ 1,104,036

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	$ 731,285	$1,144,662	$ -	$ 69,143	$ (564,677)	$1,380,413

	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2020
Pasivo por arrendamiento	$1,164,246	$ -	$ -	$ 101,959	$ (534,920)	$ 731,285

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	2021
No mayor a un año	$ 523,281
De un año a 5 años	968,672
	1,491,953
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(111,540)
Total pasivo por arrendamiento	$ 1,380,413
Arrendamiento financiero - a corto plazo	$ 464,456
Arrendamiento financiero - a largo plazo	915,957
Total pasivo por arrendamiento	$ 1,380,413

11. Deuda a largo plazo

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 deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de $80,000,000, y una línea de crédito revolvente de $125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los ingresos se recibieron en la misma fecha; al 31 de diciembre de 2019, la línea de crédito revolvente no se había utilizado. ("Préstamo sindicado"). El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso $85,000,000 y $40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de notas senior de 10 años RC y una serie de notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de $70,000,000 y $15,000,000, respectivamente. Las notas de cada Serie RC y las notas de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo 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 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 ("MetLife") por un monto total de $150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar La deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

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

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	149,071,012	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022	-	45,756,834	46,551,737
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,00	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,441,925	26,600,000	26,600,000
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(7)	Agosto 2024	-	80,000,000	80,000,000
Crédito Sindicado	125,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2022	-	125,000,000	-
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.625%	(9)	Mayo 2031	350,000,000	-	-
					943,512,937	845,356,834	721,151,737
Menos: Proción circulante					(2,880,592)	(1,923,573)	(794,905)
Menos: costos directos de emisión de deuda					(9,979,721)	(5,595,782)	(6,724,154)
Total deuda a largo plazo					$ 930,652,624	$ 837,837,479	$ 713,632,678

(1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por $ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.

(2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad. En Mayo 2021 la Entidad pagó este préstamo.

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

(4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(9) 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 tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2021.

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

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

A partir de diciembre de 2023	$ 4,627,154
A partir de diciembre de 2024	69,811,407
A partir de diciembre de 2025	50,081,269
Después	816,112,515
Menos: Costo de emisión directa	(9,979,721)
Total de la deuda a largo plazo	$ 930,652,624

12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es como sigue:

	2021		2020		2019	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696
Capital variable						
Series B	684,247,628	482,854,693	564,209,433	422,433,919	573,449,946	426,297,255
Total	684,252,628	$482,858,389	564,214,433	$422,437,615	573,454,946	$426,300,951

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las acciones en tesorería son como sigue:

	2021	2020	2019
Acciones en tesorería (1)	5,652,438	34,880,880	27,735,920
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	8,331,369	7,361,766	5,626,212
Total de acciones en tesorería	13,938,807	42,242,646	33,362,132

(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 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 17), 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 2019	591,414,571	$ 435,613,239	$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	(18,936,025)	(9,820,254)	(18,082,696)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	573,454,946	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,698
Recompra de acciones	(11,571,114)	(5,102,227)	(9,693,665)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	564,214,433	422,437,615	297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,837	1,647,600	4,743,437
Acciones adquiridas	116,779,358	58,773,174	164,422,275
Saldos al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	$ 482,858,389	$ 466,230,183

4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de $55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente $0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de $13,944,232.25 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2021, el 15 de julio de 2021, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son $13,944,232.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de abril de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de Octubre de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de $54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente $0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de $13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021. Al de 31 diciembre de 2020, el dividendo no pagado es de $13,534,555.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de abril de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,555.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de julio de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,554.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de octubre de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,554.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de enero de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,554.

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

El primer pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de abril de 2019 y se pagó por aproximadamente $0.425 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de $13,466,408.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de julio de 2019 y se pagó por aproximadamente $0.429 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de $13,100,942.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de octubre de 2019 y se pagó por aproximadamente $0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de $12,877,398.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de enero de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de $13,371,920.

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

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

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2020 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	$204,265,028	$204,265,028	$204,265,208	$ -	$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793	-	-
2017	126,030,181	126,030,181	30,831,846	95,198,335	-
2018	93,060,330	93,060,330		93,060,330	-
2019	134,610,709	134,610,709		134,610,709	-
2020	66,956,082	66,956,082		66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373		173,942,373	-

(1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017. Los dividendos pagados en 2021 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2013 y 2017.

5. Utilidad por acción

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

	2021	2020	2019
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	$ 171,849,950	$ 66,103,277	$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	684,252,626	566,610,301	581,587,442
Utilidad básica por acción	0.2511	0.117	0.229
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	$ 173,942,373	$ 66,956,082	$ 134,610,709
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	692,583,998	573,972,067	587,213,654
Utilidad diluida por acción	0.2511	0.117	0.229
(1) Utilidad del ejercicio	$ 173,942,373	$ 66,956,082	$ 134,610,709
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	2,092,423	852,805	1,289,732
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	$ 171,849,950	$ 66,103,277	$ 133,320,977

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

13. Costo 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 por las cuales se generaron ingresos durante el año son:

	2021	2020	2019
Impuesto predial	$ 1,887,480	$ 1,671,299	$ 1,701,347
Seguros	655,883	384,837	416,089
Mantenimiento	1,559,539	1,374,592	1,186,630
Mantenimiento estructural	105,228	104,344	111,360
Otros gastos relacionados con las propiedades	4,335,831	5,390,446	3,851,064
	$ 8,543,961	$ 8,925,518	$ 7,266,490

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:

	2021	2020	2019
Impuesto predial	$ 449,403	$ 288,766	$ 225,236
Seguros	63,388	24,920	28,907
Mantenimiento	403,167	133,326	75,181
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,266,838	782,125	544,804
	2,182,796	1,229,137	874,128
Total de los gastos de propiedades de inversión	$ 10,726,757	$ 10,154,655	$ 8,140,618

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 11,744,548	$ 10,773,381	$ 10,551,704
Gastos legales, de auditoría y consultoría	815,843	1,268,212	1,511,179
Honorarios de adquisición de propiedades	683,681	812,962	443,587
Gastos de mercadotecnia	871,705	557,267	962,862
Otros	129,571	94,560	1,372,071
	14,245,348	13,506,382	14,841,403
Incentivo a largo plazo - Nota 17.3	5,554,353	3,678,097	2,788,939
	$ 19,799,701	$ 17,184,479	$ 17,630,342

14. Impuestos a la utilidad

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

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Gasto por ISR:			
Causado	$ 50,262,466	$ 26,150,480	$ 37,670,744
Diferido	31,828,085	34,397,994	12,918,014
Total de impuestos	$ 82,090,551	$ 60,548,474	$ 50,588,758

14.2 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:

	2021	2020	2019
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	7%	9%	(3)%
Efectos de la inflación	9%	8%	0%
Tasa efectiva	32%	47%	27%

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

	2021	2020	2019
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	$ (291,729,224)	$ (264,464,006)	$ (229,597,974)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	70,927	-
Otras provisiones y pagos anticipados	150,648	3,519,988	690,990
Total del pasivo por ISR diferido	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)	$ (228,906,984)

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

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

	2021	2020	2019
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	$ (260,873,091)	$ (228,906,984)	$ (215,350,972)
Movimientos incluidos en resultados	(31,828,085)	(34,397,994)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	1,122,600	2,431,887	(637,998)
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)	$ (228,906,984)

15. Instrumentos financieros

15.1 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 11 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.

15.2 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:

	2021	2020	2019
Deuda	$ 933,533,216	$ 839,761,052	$ 714,427,583
Efectivo y equivalentes de efectivo	(452,821,132)	(120,542,142)	(75,063,593)
Activos financieros con fines de negociación	-	(684,936)	(804,967)
Deuda neta	480,712,084	718,533,974	638,559,023
Capital	$ 1,453,652,407	$ 1,108,662,167	$ 1,111,124,981
Índice de deuda neta a capital	33%	65%	57%

15.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 11.

15.4 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.

15.5 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 15.8 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 15.6 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

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

15.6 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:

	2021	2020	2019
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	20.5835	19.9487	18.8452
Pesos por dólar promedio durante el año	20.2818	21.4961	19.2619
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	$ 249,437,217	$ 447,966,664	$ 428,678,974
Dólares Americanos	1,486,635	1,153,979	512,762
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	$ 195,227,796	$ 291,458,863	$ 158,652,308
Dólares Americanos	33,081,624	31,656,730	38,817,667

15.7 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.

	2021	2020	2019
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	$ (239,421)	$ (713,229)	$ (1,302,606)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	292,626	871,724	1,592,075
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(65,033,544)	(60,849,023)	(74,118,981)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	65,033,544	60,849,023	74,118,981

15.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2020	Valor principal nacional 2020	Activos de valor razonable (pasivos) 2020
Swap de tasa de interés	1.645	$ 80,000,000	$ (4,132,836)

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Swap de tasa de interés	1.645	$ 80,000,000	$ 163,530

En mayo del 2021 el swap de tasa de interés fue cancelado debido a que los préstamos se liquidaron de manera anticipada.

15.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente, la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 6% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y 43%, 26%, y 23% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 5.6%, 5.8% y 6% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

15.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	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		$ 702,749	$ 2,177,843	$ 290,278,136	$ 650,354,209	$ 943,512,937
Intereses	4.98%	6,635,998	35,791,636	153,899,886	73,591,722	269,919,242
		$ 7,338,747	$ 37,969,479	$ 444,178,022	$ 723,945,931	$1,213,432,179

15.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

15.11.1 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 IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

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

15.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es de $951,153,932, $891,930,307 y $701,480,932, respectivamente. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa 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.

16. 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 de los individuos y las tendencias del mercado. El gasto por pagos basados en acciones incluye el 20% de prima sobre porción de capital.

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

	2021	2020	2019
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 4,704,415	$ 4,281,418	$ 5,455,377
Gasto por compensación basada en acciones	5,554,353	3,678,097	2,788,939
	$ 10,258,768	$ 7,959,515	$ 8,244,316
Número de ejecutivos clave	23	18	15

17. Pagos basados en acciones

17.1 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.

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 lago 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.

	Rendimiento					Parámetros del plan en Acciones		
Año	**Total Relativo (*)**	**Acciones otorgadas a largo plazo**	**Acciones del Bono anual diferido mas premio**	**Acciones ejercidas acumuladas**	**Acciones en Fideicomiso**	**MIN**	**OBJETIVO**	**MAX**
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	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(2,784,319)	1,392,159	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(1,355,386)	2,710,769	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	-	-	-	1,100,000	2,750,000	3,761,000
Total		15,943,054	3,218,070	(7,068,903)	8,331,369			

(*) Calculado por los tres años previos.

17.2 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 2020. El cálculo resultó en una concesión de 4,228,441 acciones, con un valor de mercado de $8,238,671

17.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es como sigue:

	2021	**2020**	**2019**
Plan de Incentivo de Largo Plazo	$ 5,554,353	$ 3,678,097	$ 2,788,939
Plan de Incentivo 2014	-	-	-
Total	$ 5,554,353	$ 3,678,097	$ 2,788,939

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

17.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 existen un total de 8,331,369, 7,361,766 y 5,626,212, respectivamente de acciones pendientes de 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.

18. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

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

19. Eventos subsecuentes

En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros consolidados, Vesta no ha otorgado aplazamientos adicionales a los relevados en la Nota 1.1 “Eventos Significativos” y continúan las medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados. Del mismo modo, se mantiene acercamiento con los clientes para identificar posibles problemas y negociaciones. Si bien se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración de Vesta considera que a esta fecha no se observan problemas de negocio en marcha y las tendencias de mercado inmobiliario se mantienen similares a las del 31 de diciembre del 2020.

20. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 17 de febrero de 2022, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * * *