

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados no
auditados por el periodo de tres
meses terminados el 31 de marzo
de 2026 y 2025

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

Estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025

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

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

Estados de situación financiera intermedios consolidados condensados no auditados

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(En dólares americanos)

Activos	Notas	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 206,144,514	\$ 336,901,283
Impuestos por recuperar	6	46,677,011	47,539,115
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	8,923,211	8,769,879
Gastos pagados por adelantado y anticipos	7.vi	<u>10,240,158</u>	<u>4,141,257</u>
Total del activo circulante		271,984,894	397,351,534
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	4,228,244,698	4,129,443,925
Equipo de oficina – Neto de depreciación		2,209,903	2,256,393
Activos por derechos de uso – Neto de depreciación	9	1,342,007	1,419,215
Inversión en asociadas		3,551,554	3,533,419
Depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros		<u>6,465,893</u>	<u>8,455,208</u>
Total del activo no circulante		<u>4,241,814,055</u>	<u>4,145,108,160</u>
Total activos		<u>\$ 4,513,798,949</u>	<u>\$ 4,542,459,694</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ -	\$ 1,782,124
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	9.3	650,378	641,300
Intereses por pagar		11,831,693	10,038,053
Cuentas por pagar	3.d	29,747,785	30,798,915
Impuesto sobre la renta por pagar		1,054,400	14,154,365
Gastos acumulados e impuestos		4,731,061	7,280,266
Dividendos por pagar	11.4	<u>-</u>	<u>17,384,493</u>
Total del pasivo circulante		48,015,317	82,079,516
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	10	1,175,684,483	1,273,419,269
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	9.3	732,895	814,746
Depósitos en garantía recibidos		31,338,832	30,028,335
Cuentas por pagar- largo plazo	3.d	23,413,771	23,413,771
Beneficio a los empleados	11	2,927,708	3,662,878
Impuestos a la utilidad diferidos	17	<u>373,013,747</u>	<u>381,284,437</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,607,111,436</u>	<u>1,712,623,436</u>
Total del pasivo		1,655,126,753	1,794,702,952
Capital contable:			
Capital social	11.1	582,284,638	579,978,180
Prima en suscripción de acciones	11.3	893,860,348	884,174,713
Utilidades retenidas		1,421,742,961	1,320,760,427
Reserva de pagos basados en acciones	19	(1,445,470)	7,257,867
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(37,770,281)</u>	<u>(44,414,445)</u>
Total del capital contable		<u>2,858,672,196</u>	<u>2,747,756,742</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 4,513,798,949</u>	<u>\$ 4,542,459,694</u>

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

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

Estados de resultados y otros resultados integrales intermedios consolidados condensados no auditados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En dólares americanos)

		Por el periodo de tres meses terminados en	
	Nota	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	12	\$ 76,749,154	\$ 67,039,010
Cuota administrativa		-	24,648
		<u>76,749,154</u>	<u>67,063,658</u>
Gastos de operación relacionados con propiedades que generan ingresos	13.1	(6,170,651)	(4,445,843)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generan ingresos	13.1	(1,257,801)	(758,698)
Gastos generales y de administración	13.2	(9,775,131)	(8,924,602)
Ingreso por intereses		2,089,174	1,025,445
Otros ingresos	14	3,636,548	1,563,173
Otros gastos	15	(1,590,478)	(518,562)
Gastos financieros	16	(18,954,965)	(10,285,252)
Pérdida cambiaria – Neto		(251,994)	(96,271)
Participación en los resultados de las asociadas		37,692	-
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>53,435,678</u>	<u>(16,038,206)</u>
Utilidad antes de impuestos		97,947,226	28,584,842
Impuestos a la utilidad beneficio (gasto)	17	<u>3,035,308</u>	<u>(13,663,554)</u>
Utilidad del periodo		100,982,534	14,921,288
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>6,644,164</u>	<u>(2,617,114)</u>
Total otros resultados integrales		<u>6,644,164</u>	<u>(2,617,114)</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 107,626,698</u>	<u>\$ 12,304,174</u>
Utilidad básica por acción	11.5	<u>\$ 0.1188</u>	<u>\$ 0.0174</u>
Utilidad diluida por acción	11.5	<u>\$ 0.1176</u>	<u>\$ 0.0172</u>

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

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

Estados de cambios en el capital contable intermedios consolidados condensados no auditados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero del 2025	\$ 585,487,257	\$ 905,722,252	\$ 1,148,396,077	\$ 3,884,108	\$ (46,205,511)	\$ 2,597,284,183
Dividendos decretados	-	-	(69,537,973)	-	-	(69,537,973)
Acciones adjudicadas	2,045,268	6,964,825	-	(9,010,093)	-	-
Pagos basados en acciones	-	-	-	2,196,456	-	2,196,456
Recompra de acciones	(7,511,395)	(28,396,389)	-	-	-	(35,907,784)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,921,288</u>	<u>-</u>	<u>(2,617,114)</u>	<u>12,304,174</u>
Saldos al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	<u>\$ 580,021,130</u>	<u>\$ 884,290,688</u>	<u>\$ 1,093,779,392</u>	<u>\$ (2,929,529)</u>	<u>\$ (48,822,625)</u>	<u>\$ 2,506,339,056</u>
Saldos al 1 de enero del 2026	\$ 579,978,180	\$ 884,174,713	\$ 1,320,760,427	\$ 7,257,867	\$ (44,414,445)	\$ 2,747,756,742
Acciones adjudicadas	2,310,670	9,703,832	-	(12,014,502)	-	-
Pagos basados en acciones	(4,212)	(18,197)	-	3,311,165	-	3,288,756
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,982,534</u>	<u>-</u>	<u>6,644,164</u>	<u>107,626,698</u>
Saldos al 31 de marzo de 2026 (No auditado)	<u>\$ 582,284,638</u>	<u>\$ 893,860,348</u>	<u>\$ 1,421,742,961</u>	<u>\$ (1,445,470)</u>	<u>\$ (37,770,281)</u>	<u>\$ 2,858,672,196</u>

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

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

Estados de flujos de efectivo intermedios consolidados condensados no auditados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo 2026 y 2025
(En dólares americanos)

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 97,947,226	\$ 28,584,842
Ajustes por:		
Depreciación	301,926	470,972
Depreciación de derechos de uso	169,370	165,681
(Ganancia) pérdida en revaluación de propiedades de inversión	(53,435,678)	16,038,206
Efectos de conversión	6,896,158	(2,520,843)
Ingreso por intereses	(2,089,174)	(1,025,445)
Gasto por intereses	17,837,034	10,654,483
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,117,931	(369,231)
Resultado de las asociadas	(37,692)	-
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	3,288,756	2,196,456
Beneficio a los empleados y plan de pensiones	(735,170)	245,507
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(153,332)	(1,881,555)
Impuestos por recuperar	862,104	(3,206,073)
Depósitos en garantía pagados y otros	1,254,003	(470,183)
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(6,098,901)	(7,034,683)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(22,602,432)	(7,451,494)
Gastos acumulados e impuestos	(2,549,205)	(1,843,846)
Depósitos en garantía recibidos	1,310,497	687,932
Intereses cobrados	2,089,174	1,025,445
Impuestos a la utilidad pagados	(18,335,347)	(8,373,559)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>27,037,248</u>	<u>25,892,612</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(15,482,581)	(58,219,038)
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(255,436)	(737,594)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	<u>(15,738,017)</u>	<u>(58,956,632)</u>
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(16,019,135)	(6,669,770)
Pago de deuda	(100,634,841)	(45,480,698)
Dividendos pagados	(17,384,493)	(16,171,622)
Recompra de acciones	-	(35,907,784)
Pagos de arrendamientos financieros	(189,194)	(192,800)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	<u>(134,227,663)</u>	<u>(104,422,674)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(8,563,649)	2,051,008
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(131,492,081)	(135,435,686)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>337,636,595</u>	<u>184,856,206</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	<u>\$ 206,144,514</u>	<u>\$ 49,420,520</u>

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

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo 2026 y 2025
(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

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

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

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2026 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

3. Políticas contables significativas

a. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

iii. *Negocio en Marcha*

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 31 de marzo de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, *Información financiera intermedia*, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

c. ***Segmento***

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

d. ***Pasivos financieros***

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

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

Modificación de los flujos de caja contractuales

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

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

El saldo al 31 de marzo de 2026 y diciembre 2025 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Construcción en progreso ⁽¹⁾	\$ 825,261	\$ 5,062,001
Tierra ⁽²⁾	23,937,534	23,937,534
Propiedades existentes	3,444,991	1,149,283
Otras cuentas por pagar	<u>1,539,999</u>	<u>650,097</u>
Total	<u>\$ 29,747,785</u>	<u>\$ 30,798,915</u>

- (1) Al cierre del ejercicio fiscal de diciembre de 2025, la Entidad inició la construcción de tres propiedades de inversión. El importe representa los anticipos según el contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente. A partir del 31 de marzo de 2026, la Entidad inició la construcción de tres propiedades de inversión.
- (2) Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de \$97,020,817, la Entidad pagó \$46,827,543, el saldo pendiente de \$47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 es de \$23,413,771. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

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

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados de flujo de efectivo intermedios consolidados condensados puede ser reconciliado en el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado como sigue:

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 206,124,749	\$ 336,881,470
Efectivo restringido	<u>19,765</u>	<u>19,813</u>
	206,144,514	336,901,283
Efectivo restringido no circulante	<u>-</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 206,144,514</u>	<u>\$ 337,636,595</u>

Al 31 de diciembre 2025, el efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo con el periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado intermedio consolidado de situación financiera. A 31 de marzo de 2026, la deuda que dio lugar a estos requisitos de efectivo restringido fue prepagada y liquidada por adelantado, y las restricciones relacionadas fueron liberadas.

Transacciones que no son en efectivo

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento que no requieren efectivo se relacionan con una disminución de la amortización de los costos de emisión de deuda por \$1,117,931 y \$369,230 en los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 11.4. Otras actividades de inversión no monetarias relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

6. Impuestos por recuperar

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 39,938,962	\$ 41,444,744
ISR por recuperar	6,652,789	6,000,168
Otros impuestos recuperables	<u>85,260</u>	<u>94,203</u>
Total	<u>\$ 46,677,011</u>	<u>\$ 47,539,115</u>

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

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

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
0-30 días	\$ 5,591,721	\$ 5,300,547
30-60 días	52,587	19,157
60-90 días	15,862	46,649
Más de 90 días	<u>577,677</u>	<u>612,257</u>
	6,237,847	5,978,610
<i>Cuenta por cobrar línea recta</i>	<u>2,685,364</u>	<u>2,791,269</u>
Total	<u>\$ 8,923,211</u>	<u>\$ 8,769,879</u>

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido. Como se muestra en la tabla anterior, el 63% y 60% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre 2025, respectivamente.

Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; en el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días, pero menos de 60 días representan el 0.6% y 0.2% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 60 días y menos de 90 días representan el 0.2% y 1% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 6% y 7% del total del saldo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

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

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

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

	Montos
Saldos al 1 de enero de 2025	\$ 2,042,188
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	516,752
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por bajas de activos financieros en el periodo	<u>(232,615)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	<u>\$ 2,326,325</u>
Saldos al 1 de enero de 2026	\$ 1,030,385
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	26,029
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por baja de activos financieros en el periodo	<u>(84,810)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2026 (No auditado)	<u>\$ 971,604</u>

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, uno de los clientes de la Entidad representa el 48% o \$3,978,472 (no auditado) y 51% o \$4,515,994 respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4% (no auditado) y 4% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamiento de la Entidad por el periodo de tres meses al 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

iv. *Contratos de arrendamiento*

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

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

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

	2026	2025
Antes de un año	\$ 266,509,059	\$ 262,387,963
Después de un año y antes de 2 años	236,006,393	232,726,281
Después de 2 años y antes de 3 años	206,921,665	205,507,984
Después de 3 años y antes de 4 años	172,757,850	174,301,343
Después de 4 años y antes de 5 años	138,536,313	142,297,376
Después de 5 años	<u>309,935,029</u>	<u>332,774,369</u>
	<u>\$ 1,330,666,309</u>	<u>\$ 1,349,995,316</u>

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

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	\$ 862,675	\$ 1,644,252
Gastos de propiedades	7,406,534	1,486,890
Gastos anticipados	<u>1,970,949</u>	<u>1,010,115</u>
	<u>\$ 10,240,158</u>	<u>\$ 4,141,257</u>

⁽¹⁾ Este monto corresponde a mejoras de inquilinos realizadas por Vesta en el Parque Industrial Toluca, Lagos y Querétaro que quedan pendientes de ser cobradas al 31 de marzo de 2026 y 31 de Diciembre 2025, respectivamente.

8. **Propiedades de inversión**

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de todas 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 utilizadas para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad incluyen supuestos, muchos de los cuales no son directamente observables en el mercado. Estos supuestos incluyen: tasas de descuento, tasas de capitalización de salida, NOI a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q1 2026: 8.00% a 12.23% 2025: 8.00% a 12.14%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q1 2026: 6.50% a 9.73% 2025: 6.50% a 9.25%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: Q1 2026: 3.64% a 4.00% 2025: 3.64% a 4.00% E.U.A: Q1 2026: 2.20% a 3.00% 2025: 2.20% a 3.00%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$245,383 en Q1 2026 \$256,565 en 2025	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:

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Terreno y construcción	\$ 3,990,330,000	\$ 3,854,280,000
Mejoras en terrenos	769,567	769,567
Reserva territorial	<u>293,402,944</u>	<u>315,650,000</u>
	4,284,502,511	4,170,699,567
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(56,257,813)</u>	<u>(41,255,642)</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 4,228,244,698</u>	<u>\$ 4,129,443,925</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025 (No auditado)
Saldo al inicio del año	\$ 4,129,443,925	\$ 3,696,768,269
Adiciones	37,053,440	377,740,002
Efecto de conversión de moneda extranjera	8,311,655	8,370,535
Costo de propiedades inversión	-	(5,100,000)
Baja en cuentas por pérdida de propiedades de inversión	-	(409,945)
(Pérdida) ganancia por revaluación	<u>53,435,678</u>	<u>52,075,064</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 4,228,244,698</u>	<u>\$ 4,129,443,925</u>

Un total de \$51,621,557 and \$17,704,560 adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas de tierras, propiedades existentes y nuevos edificios adquiridos a terceros que no fueron pagadas al 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente, y por lo tanto se excluyeron de los estados consolidados condensados de flujos de efectivo para esos períodos.

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

El 7 de abril de 2025, la Entidad reconoció la baja por pérdida de propiedades de inversión en Baja California, el costo asociado al siniestro fue de \$409,946.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2026	Altas	Bajas	Marzo 31, 2026 (No auditado)
Oficinas	\$ 3,828,962	\$ 64,992	\$ -	\$ 3,893,954
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>1,520,314</u>	<u>27,170</u>	<u>-</u>	<u>1,547,484</u>
Costo de derechos de uso	<u>\$ 5,349,276</u>	<u>\$ 92,162</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,441,438</u>
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	\$ (2,836,188)	\$ (109,726)	\$ -	\$ (2,945,914)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(1,093,873)	(59,644)	-	(1,153,517)
Depreciación acumulada	<u>(3,930,061)</u>	<u>(169,370)</u>	<u>-</u>	<u>(4,099,431)</u>
Total	<u>\$ 1,419,215</u>	<u>\$ (77,208)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,342,007</u>

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>1,154,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,154,358</u>
Costo de derechos de uso	<u>\$ 3,706,479</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,706,479</u>
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	\$ (2,395,065)	\$ (105,078)	\$ -	\$ (2,500,143)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(777,622)	(60,603)	-	(838,225)
Depreciación acumulada	<u>(3,172,687)</u>	<u>(165,681)</u>	<u>-</u>	<u>(3,338,368)</u>
Total	<u>\$ 533,792</u>	<u>\$ (165,681)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 368,111</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2026	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Marzo 31, 2026 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,456,046</u>	<u>\$ 92,162</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,259</u>	<u>\$ (189,194)</u>	<u>\$ 1,383,273</u>
	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,810</u>	<u>\$ (192,800)</u>	<u>\$ 379,126</u>

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Menor a un año	\$ 719,902	\$ 717,288
De un año a 5 años	<u>774,660</u>	<u>864,080</u>
	1,494,562	1,581,368
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(111,289)</u>	<u>(125,322)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,383,273</u>	<u>\$ 1,456,046</u>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	\$ 650,378	\$ 641,300
Arrendamiento financiero – a largo plazo	<u>732,895</u>	<u>814,746</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,383,273</u>	<u>\$ 1,456,046</u>

10. Deuda a largo plazo

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

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

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

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió Senior Notes Serie RC de 10 años y Senior Notes Serie RD de 12 años con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las Senior Notes de la Serie RC y de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Senior Notes Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente. En marzo 2025, la Entidad pago el principal del Senior Notes Serie A.

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

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Senior Notes Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichas Senior Notes de la Serie A y de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año. En agosto de 2024, la Entidad pagó el principal de los Senior Notes de la Serie A según el acuerdo.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. En marzo de 2021, bajo esta facilidad de crédito, se contrató un préstamo adicional por 26,600,000. El 9 de octubre de 2025, la Entidad pagó ambos préstamos en su totalidad antes de su vencimiento previsto.

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

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(2)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(2)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(1)	Diciembre 2027		100,634,841
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(3)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(4)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(5)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000
Línea Tramo I	75,000,000	SOFR + 130 b. p.	(6)	Diciembre 2027	75,000,000	75,000,000
Línea Tramo II	75,000,000	SOFR + 150 b. p.	(6)	Diciembre 2029	75,000,000	75,000,000
Nota Senior 2033	500,000,000	5.50%	(7)	Enero 2033	<u>500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
					1,190,000,000	1,290,634,841
Menos: Porción circulante					-	(1,782,124)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(14,315,517)</u>	<u>(15,433,448)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 1,175,684,483</u>	<u>\$ 1,273,419,269</u>

- (1) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito es garantizado por 20 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía. Al 31 de marzo de 2026, la Entidad liquidó su deuda antes de lo previsto.
- (2) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. El primer tramo de los Pagarés Senior de la Serie A, por un importe de \$65,000,000, se liquidó en agosto de 2024. El segundo tramo, que ascendía a \$45,000,000 y que originalmente vencía en mayo de 2025, se liquidó a principios de marzo de 2025. Los Senior Notes de la Serie B vencerán en 2027.
- (3) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RC de 10 años para varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son solidariamente responsables de pagar estos pagarés en virtud de estas Senior Notes.
- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas notas.
- (5) 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.

- (6) El 8 de abril de 2025, la Entidad retiró \$100,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$50,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Posteriormente, los días 30 y 31 de julio de 2025, la Entidad realizó un retiro adicional de \$50,000,000 del préstamo de la Facilidad, prorrateados en dos tramos de \$25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente.
- (7) El 30 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 de Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los intereses se pagan semestralmente. El costo incurrido para esta emisión fue de \$5,350,706.

Estos contratos de crédito requieren que la Entidad mantenga ciertos compromisos financieros y cumpla con ciertos convenios afirmativos y negativos. La Entidad se encuentra en cumplimiento de dichos pactos al 31 de marzo de 2026.

Al 31 de diciembre 2025, los contratos de crédito también dan derecho a MetLife a retener ciertas cantidades depositadas por la Entidad en un fondo separado como depósitos de garantía para el servicio de la deuda y depósitos de garantía de los inquilinos de las propiedades de inversión de la Entidad pignoradas como garantía. Dichos importes se presentan como activos de depósito garantizados en el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera.

11. Capital social

1. El capital social al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	<u>Marzo 31, 2026 (No auditado)</u>		<u>Diciembre 31, 2025</u>	
	Número de acciones	Importe	Número de Acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>850,084,156</u>	<u>582,280,942</u>	<u>846,012,932</u>	<u>579,974,484</u>
Total	<u>850,089,156</u>	<u>\$ 582,284,638</u>	<u>846,017,932</u>	<u>\$ 579,978,180</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las acciones en tesorería son como sigue:

	<u>Marzo 31, 2026 (No auditado)</u>	<u>Diciembre 31, 2025</u>
Acciones en tesorería (1)	27,489,137	29,870,992
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>6,908,143</u>	<u>8,605,614</u>
Total de acciones en tesorería	<u>34,397,280</u>	<u>38,476,606</u>

- (1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.

- (2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2022 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2021. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 19), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de enero de 2025	857,134,276	\$ 585,487,257	\$ 905,722,252
Acciones adjudicadas	4,227,426	2,045,268	6,964,825
Pagos basados en acciones	126,226	65,627	283,509
Recompra de acciones	<u>(15,469,996)</u>	<u>(7,619,972)</u>	<u>(28,795,873)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2025	846,017,932	579,978,180	884,174,713
Acciones adjudicadas	4,079,326	2,310,670	9,703,832
Pagos basados en acciones	<u>(8,102)</u>	<u>(4,212)</u>	<u>(18,197)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2026 (No auditado)	<u>850,089,156</u>	<u>\$ 582,284,638</u>	<u>\$ 893,860,348</u>

4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 19 de marzo de 2025, la Entidad declaró dividendos por un total de \$69,537,973, aproximadamente \$0.081 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$17,384,493 cada una. Las cuatro cuotas se pagaron el 15 de abril de 2025, 15 de julio de 2025, 15 de octubre de 2025 y 19 de enero de 2026.

5. Utilidad por acción

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

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026 (No auditado)	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Utilidad básica por acción:		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 100,982,534	\$ 14,921,288
Número de acciones promedio ponderado	<u>850,308,299</u>	<u>857,565,318</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$ 0.1188</u>	<u>\$ 0.0174</u>

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Utilidad diluida por acción:		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	\$ 100,982,534	\$ 14,921,288
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	<u>859,019,796</u>	<u>867,857,105</u>
Utilidad diluida por acción	<u>\$ 0.1176</u>	<u>\$ 0.0172</u>

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones.

12. Ingresos por arrendamiento

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Rentas	\$ 68,231,260	\$ 60,572,715
Reembolsables	5,808,192	4,290,385
Energía	<u>2,709,702</u>	<u>2,175,910</u>
	<u>\$ 76,749,154</u>	<u>\$ 67,039,010</u>

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

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

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

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Impuesto predial	\$ 1,086,133	\$ 840,565
Seguros	447,134	356,216
Mantenimiento	546,709	303,780
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,553,359	1,278,623
Costos de energía	<u>2,537,316</u>	<u>1,666,659</u>
	<u>\$ 6,170,651</u>	<u>\$ 4,445,843</u>

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

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Impuesto predial	\$ 367,458	\$ 131,563
Seguros	31,624	22,905
Mantenimiento	117,817	83,337
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>740,902</u>	<u>520,893</u>
	<u>1,257,801</u>	<u>758,698</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u><u>\$ 7,428,452</u></u>	<u><u>\$ 5,204,541</u></u>

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

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 4,961,808	\$ 4,086,019
Otros gastos administrativos	1,085,931	1,116,260
Gastos legales, de auditoría y consultoría	619,091	613,323
Honorarios de valuación de propiedades y otras cuotas	156,141	146,403
Gastos de mercadotecnia	189,267	124,338
Otros	<u>43,421</u>	<u>5,150</u>
	7,055,659	6,091,493
Depreciación	471,296	636,653
Incentivo a largo plazo - Nota 19.4	<u>2,248,176</u>	<u>2,196,456</u>
	<u><u>\$ 9,775,131</u></u>	<u><u>\$ 8,924,602</u></u>

14. Otros ingresos

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 1,037,209	\$ 575,592
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	1,704,040	190
Otros	<u>895,299</u>	<u>987,391</u>
Total	<u><u>\$ 3,636,548</u></u>	<u><u>\$ 1,563,173</u></u>

15. Otros gastos

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Gastos de electricidad de terceros	\$ 876,150	\$ 446,079
Comisiones pagadas	27,450	59,441
Otros	<u>686,878</u>	<u>13,042</u>
Total	<u>\$ 1,590,478</u>	<u>\$ 518,562</u>

16. Gastos financieros

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Intereses de los prestamos	\$ 17,837,035	\$ 9,916,021
Comisión por prestamos	<u>1,117,930</u>	<u>369,231</u>
Total	<u>\$ 18,954,965</u>	<u>\$ 10,285,252</u>

17. Impuestos a la utilidad

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

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

La tasa efectiva consolidada de la Entidad para el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 (No auditados) fue del (3.1%) y 47.8%, respectivamente.

Las tasas efectivas de ISR para el período fiscal finalizado el 31 de marzo de 2026 y diciembre de 2025 difieren de la tasa legal de la siguiente manera:

	Marzo 31, 2026	Diciembre 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Tasa legal	30%	30%
Efectos de los tipos de cambio en valores fiscales	(38%)	(38%)
Efectos de la inflación	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Tasa efectiva	<u>(3%)</u>	<u>(3%)</u>

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Compensación del personal clave de la administración y miembros del consejo:

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño individual de los individuos y las tendencias del mercado. El bono de desempeño elegido en la compensación basadas en acciones incluye el 20% de prima (Equity Plus).

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

	Por el periodo de tres meses terminados en Marzo 31, 2026 (No auditado)	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 2,111,962	\$ 1,646,998
Gasto por compensación basada en acciones	<u>2,099,987</u>	<u>2,196,456</u>
	<u>\$ 4,211,949</u>	<u>\$ 3,843,454</u>
Número de ejecutivos clave	22	26

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

	Por el periodo de tres meses terminados en Marzo 31, 2026 (No auditado)	Marzo 31, 2025 (No auditado)
Gasto por compensación basada en acciones	<u>148,189</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 148,189</u>	<u>\$ -</u>
Número de ejecutivos clave	16	-

19. Pagos basados en acciones

19.1 Acciones otorgadas durante el periodo

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: un total de 1,752,389 y 3,978,481 acciones fueron otorgadas durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente (No auditados).

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, Vesta otorgó un total de 126,228 acciones a sus miembros del consejo como compensación por los servicios prestados durante el año anterior.

19.2 Acciones adjudicadas durante el periodo

Un total de 4,079,326 y 4,227,426 acciones fueron adjudicadas durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, respectivamente bajo los planes de incentivo a largo plazo y corto plazo (No auditados).

19.3 Acciones pendientes de adjudicar al final del periodo

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, existen 6,908,143 (no auditado) y 8,597,212 acciones pendientes de adjudicar con una vida contractual remanente ponderada de 24 meses.

19.4 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo para ejecutivos por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2026 y 2025 es como sigue:

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ <u>2,099,987</u>	\$ <u>2,196,456</u>

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

El gasto por la remuneración de los consejeros en acciones por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2026 y 2025 es como sigue:

	Por el periodo de tres meses terminado en	
	Marzo 31, 2026	Marzo 31, 2025
	(No auditado)	(No auditado)
Gasto por compensación basada en acciones	\$ <u>148,189</u>	\$ <u>-</u>

20. Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija. Esto minimiza el riesgo de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

21. Litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

Los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 40 y 33 años, respectivamente.

22. Eventos subsecuentes

De acuerdo con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 22 de abril de 2026, la Entidad declaró dividendos por un total de \$74,753,321, que se pagarán en cuatro cuotas iguales de \$18,688,330 cada una. Las cuatro cuotas se pagarán el 6 de mayo de 2026, 15 de julio de 2026, 15 de octubre de 2026 y 19 de enero de 2027.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 23 de Abril de 2026.

* * * * *