

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	35
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	36
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	37
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	38
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	40
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	41
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	42
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	44
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto .....	48
[800500] Notas - Lista de notas.....	49
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	100
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	119

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### Comentarios del Director General

##### El crecimiento acelerado del comercio electrónico con disrupciones en las cadenas de suministro seguirá impulsando el sector industrial

La economía mundial se está recuperando gradualmente después de algunos de los meses más difíciles de la pandemia. Los clientes nuevos y potenciales de Vesta continúan ahora con confianza con sus compromisos a largo plazo.

Durante al menos dos décadas, China ha reinado como el centro de manufactura elegido por los fabricantes estadounidenses, pero el mercado global está cambiando. México tiene un historial demostrado donde convergen mano de obra calificada de menor costo y una fuerza laboral dedicada, y donde las manufactureras se benefician de una mayor productividad, mayor eficiencia y, en última instancia, clientes más satisfechos. Como se evidencia en los resultados del tercer trimestre de Vesta, las compañías globales están haciendo, más que nunca, inversiones significativas en México, con el nearshoring impulsado por los desafíos de la cadena de suministro que todos hemos presenciado en los últimos meses.

El comercio electrónico también es una tendencia impulsada por la pandemia que llegó para quedarse y que requiere un espacio de almacenamiento considerablemente mayor. Por lo tanto, las empresas se comprometen a expandir y aumentar su huella, lo que se reflejó en la actividad de arrendamiento de Vesta que totalizó 1.8 millones de pies cuadrados para el tercer trimestre, con 1.0 millones de pies cuadrados en nuevos contratos con clientes como Coppel, ThyssenKrupp y O'Reilly Auto Parts. También vimos las renovaciones más importantes hasta la fecha para el año, para llegar a más de 800,000 pies cuadrados. En un entorno de manufactura revitalizado con una demanda global en niveles récord, está claro que el centro de manufactura de hoy es México. Estos emocionantes desarrollos han permitido que el equipo enfocado, con los edificios de alta calidad de Vesta, aproveche oportunidades incomparables.

Por lo tanto, el aumento de la ocupación, la actividad de arrendamiento y las rentas nos han hecho revisar al alza nuestra guía de fin de año con confianza. Estamos aumentando nuestra guía de ingresos para todo el año 2021 por encima del 6% con un aumento del margen de NOI y EBITDA al 94% y 84%, respectivamente.

Vesta ha cerrado más de 18 nuevas transacciones de arrendamiento desde junio, firmando más de tres millones de pies cuadrados en nuevos contratos de arrendamiento hasta la fecha; el número más alto desde 2017. Esta es una clara señal de que los fundamentos inmobiliarios de hoy son más sólidos que nunca. Seguimos atrayendo a las principales empresas mundiales, lo que nos permite realizar inversiones asertivas gracias a los recursos de las ofertas de deuda y capital de Vesta. Estamos dirigiendo prudente y selectivamente este capital hacia el portafolio de desarrollo estratégico de Vesta; actualmente tenemos 1.8 millones de pies cuadrados en construcción para el tercer trimestre con el 70% de los edificios ya prearrendados.

La segunda fase de nuestro Vesta Park en Guadalajara ya está en progreso y durante el trimestre adquirimos 89 acres adyacentes adicionales en reservas de tierra, lo que garantiza que estamos bien posicionados para capitalizar la importante demanda de bienes raíces industriales de la más alta calidad, en ubicaciones urbanas privilegiadas que proporcionan la codiciada logística de última milla. Un edificio inventario dentro de nuestra línea de desarrollo en Guadalajara fue prearrendado por una subsidiaria de O'Reilly Auto Parts durante el tercer trimestre para convertirse en un spec to suit y prearrendamos otro edificio especulativo en Tijuana a Coppel.

Por lo tanto, las métricas financieras del 3T21 reflejan una continua sólida ejecución de la estrategia Nivel 3 de Vesta, con un aumento interanual de los ingresos de 9.4%, a US\$ 41.0 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.0% y 83.8%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó un 2.6% a US\$ 22.7 millones con una disminución del 15.3% por acción, a US\$ 0.0328. El NAV por acción de Vesta aumentó un 5.7% año con año a US \$ 2.53, de US \$ 2.39 en el 3T20.

Paralelamente al éxito operativo, también estamos enfocados en nuestros entregables relacionados con ASG, y estamos encantados de informar que logramos alianzas estratégicas de inversión social con Mercado Libre, PNUD y otros durante el trimestre. Es importante señalar que el 95% de las nuevas construcciones dentro del portafolio en desarrollo de Vesta están en proceso de certificación LEED, alineadas con nuestros compromisos de bonos. Finalmente, los patrocinios y registros de nuestro evento ciclista anual Vesta Challenge dieron como resultado US\$ 132,500 que se han

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

destinado a 15 iniciativas sociales locales relacionadas con la educación, la inclusión y el desarrollo comunitario en 12 de los 15 estados donde operamos. 500 ciclistas y más de 100 empleados y 30 socios participaron en el Vesta Challenge de este año, ¡en vivo!, lo que constituye un excelente regreso a la normalidad.

Somos optimistas de que este trimestre es una señal inicial de recuperación con el sólido desempeño que esperamos para el próximo trimestre. Nuestro equipo de ventas está emocionado de regresar a las visitas en persona a las propiedades, y el Brokers Day anual de Vesta también fue en persona este año. En 2022, también esperamos celebrar el décimo aniversario de Vesta como empresa pública, que se conmemora con nuestro Vesta Day anual presencial.

Para terminar, creemos que juntos hemos capeado la tormenta. Vesta ha emergido con éxito, más fuerte que nunca, de años particularmente desafiantes al continuar enfocándose en lo que hacemos mejor: desarrollar los mejores edificios del mundo y más estratégicamente ubicados, aprovechar nuestro prudente balance general para realizar adquisiciones de tierras estratégicas, ejecutar capital y reciclar activos mientras anticipamos las necesidades de los clientes leyendo atentamente el mercado y las demandas futuras. Continuaremos con la ejecución disciplinada y prudente de nuestra Estrategia Nivel 3 a medida que nos adaptamos e invertimos ágilmente para el crecimiento futuro.

Como siempre, les agradezco su apoyo de siempre.

Lorenzo D. Berho  
CEO

---

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

---

### Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de septiembre de 2021, Vesta contaba con 189 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.9 millones m<sup>2</sup> (31.6 millones ft<sup>2</sup>). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)

---

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Datos relevantes

- Vesta entregó resultados excepcionales en el tercer trimestre de 2021, un reflejo de la sólida ejecución de la estrategia Nivel 3 de la Compañía, impulsada por el aumento de las rentas, la ocupación y la actividad de arrendamiento durante el trimestre. Como resultado, Vesta ha aumentado su guía para el año completo 2021: la guía de ingresos para el año completo 2021 ha aumentado a un rango de 6-6.5% desde un rango de 4.5-5.5%; la guía de margen NOI ha aumentado a 94% de 93%, y el EBITDA del año 2021 ha aumentado a 84% de 83%.
- La actividad de arrendamiento del tercer trimestre alcanzó 1,848,342 pies cuadrados con un incremento de 92.5% en los niveles de ocupación total año contra año, en comparación con 90.5% en el 3T20. La actividad de arrendamiento durante el trimestre incluyó empresas líderes mundiales en comercio electrónico, comercio minorista, transporte y logística, y manufactura ligera como O'Reilly Auto Parts, ThyssenKrupp AG, Kuehne + Nagel y Coppel, un reflejo de la exitosa ejecución comercial durante el trimestre. Además, se renovaron 802,596 pies cuadrados durante el tercer trimestre de 2021, lo que redujo los vencimientos de 2021 y 2022 a 1.7% y 11.0%, respectivamente.
- Durante el tercer trimestre, Vesta adquirió 89 acres en Guadalajara, adyacentes al ya existente Vesta Park, lo que representa una oportunidad para desarrollar aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados de GLA. Este aumento de terreno permite el crecimiento continuo de Vesta en una región de alta demanda, al tiempo que expande su presencia en los sectores de logística y comercio electrónico.
- La Compañía inició la construcción de tres nuevos edificios por un total de 505,905 pies cuadrados, incluida la expansión de 78,286 pies cuadrados con Thyssen Krupp y dos nuevos edificios inventario, una construcción de 206,819 pies cuadrados en Monterrey y 220,800 pies cuadrados en Guadalajara. Al 3T21, el portafolio en desarrollo de la Compañía alcanzó 1.8 millones de pies cuadrados, con una inversión esperada de US\$ 98.8 millones, 70% de los cuales han sido arrendados hasta la fecha. Los edificios inventario de Vesta en Guadalajara y Tijuana fueron arrendados previamente por O'Reilly y Coppel, respectivamente, durante el tercer trimestre de 2021, para convertirse en edificios spec to suit.
- Los ingresos del 3T21 aumentaron 9.4% año a año, a US\$ 41.0 millones, de US\$ 37.48 millones en el 3T20, mientras que el NOI y el margen UAFIDA alcanzaron 94.0% y 83.8%, respectivamente. Esto refleja un enfoque prudente de costos y gastos administrativos con cobros mejorados, que también redujeron la reserva de cuentas incobrables de la Compañía durante el trimestre.
- El NAV por acción del 3T21 aumentó 5.7% a US\$ 2.53, de US\$ 2.39 en 3T20, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 2.6% a US\$ 22.7 millones, de US\$ 22.2 millones en 3T20.
- El compromiso de Vesta con la sustentabilidad es un componente importante de la estrategia Nivel 3 de Vesta. Al final del trimestre, el 95% de los edificios dentro del portafolio en desarrollo de Vesta se encuentran en proceso de certificación LEED, alineados con los compromisos de la Compañía de alcanzar el 28% de nuestro GLA total para 2030, como estipula en su bono de 10 años vinculado a la sustentabilidad.

<b>9 meses</b>						
<b>Indicadores Financieros (millones)</b>	<b>3T21</b>	<b>3T20</b>	<b>Var. %</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
NOI	38.54	35.47	8.6	113.29	104.96	7.9
<b>Margen NOI %</b>	<b>94.0%</b>	<b>94.7%</b>		<b>95.0%</b>	<b>93.9%</b>	
UAFIDA	34.38	32.09	7.1	101.50	94.22	7.7
<b>Margen UAFIDA %</b>	<b>83.8%</b>	<b>85.6%</b>		<b>85.2%</b>	<b>84.3%</b>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0496</i>	<i>0.0561</i>	(11.6)	<i>0.1465</i>	<i>0.1639</i>	(10.6)
Utilidad Integral Consolidada	4.03	35.49	na	128.79	18.91	na
<b>FFO Antes de Impuestos</b>	<b>22.73</b>	<b>22.16</b>	<b>2.6</b>	<b>62.36</b>	<b>64.80</b>	<b>(3.8)</b>
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0328</i>	<i>0.0388</i>	(15.3)	<i>0.0900</i>	<i>0.1127</i>	(20.1)
<b>FFO</b>	<b>16.06</b>	<b>15.53</b>	<b>3.4</b>	<b>36.67</b>	<b>53.10</b>	<b>(30.9)</b>
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0232</i>	<i>0.0272</i>	(14.6)	<i>0.0530</i>	<i>0.0924</i>	(42.7)
<b>UPA</b>	<b>0.0058</b>	<b>0.0621</b>	<b>na</b>	<b>0.1860</b>	<b>0.0329</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	574.73	20.5

- Los ingresos aumentaron 9.4% a US\$ 41.0 millones de US\$ 37.5 millones en el 3T20. Este aumento se debe principalmente a los nuevos contratos generadores de ingresos cerrados durante el tercer trimestre de 2021.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La Utilidad Operativa Neta ("NOI") aumentó 8.6% a US\$ 38.5 millones en el 3T21, en comparación con US\$ 35.5 millones en el 3T20. El margen NOI del tercer trimestre de 2021 fue del 94,0%; una disminución de 68 puntos base debido a mayores costos relacionados con las propiedades generadoras de ingresos por rentas.
- El UAFIDA aumentó 7.1% a US\$ 34.4 millones en el tercer trimestre de 2021, en comparación con los US\$ 32.1 millones del tercer trimestre de 2020. El margen de UAFIDA del 3T21 fue de 83.8%; una disminución de 179 puntos básicos debido a mayores gastos administrativos que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T21 incrementaron 2.6%, a US\$ 22.7 millones de US\$ 22.2 millones en el mismo periodo de 2020. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0328 en 3T21, comparado con US\$ 0.0388 en 3T20, un decremento de 15.3%. FFO después de impuestos fue US\$ 16.0 millones en el 3T21, comparado con US\$ 15.5 millones durante 3T20. El incremento se debió a mayores ingresos, mientras que la disminución por acción se debe a un número mayor de acciones en circulación debido a la colocación exitosa de capital al principio del año.
- La ganancia consolidada para el 3T21 fue de US\$ 4.0 millones, contra una ganancia de US\$ 35.49 millones en el mismo periodo del 2020. Esto se debió principalmente a un incremento en los impuestos durante el 3T21.
- Al cierre del 30 de septiembre 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.28 billones, un incremento de 8.5% respecto a los US\$ 2.10 billones al 31 de diciembre de 2020.

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

### Resumen financiero del tercer trimestre

#### Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés "IFRS") emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2021 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

#### Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.83)</b>	<b>(2.29)</b>	<b>23.4</b>	<b>(6.88)</b>	<b>(7.68)</b>	<b>(10.4)</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.47)	(2.00)	23.4	(5.90)	(6.87)	(14.1)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.35)	(0.29)	23.1	(0.98)	(0.81)	20.7
<b>Utilidad bruta</b>	<b>38.18</b>	<b>35.19</b>	<b>8.5</b>	<b>112.31</b>	<b>104.14</b>	<b>7.8</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>38.54</b>	<b>35.47</b>	<b>8.6</b>	<b>113.29</b>	<b>104.96</b>	<b>7.9</b>

Los ingresos al 3T21 por arrendamiento incrementaron 9.4% a US\$ 41.01 millones comparados con US\$ 37.48 millones al cierre del tercer trimestre de 2020. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.52 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 3.65 millones, o 9.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2020 y se rentaron en el tercer trimestre de 2021; [ii] US\$ 1.24 millones o un incremento de 3.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.20 millones, o 16.1% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un aumento de US\$0.41 millones, o 1.1% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.84 millones, o 4.9%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T21; [ii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T21 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [iii] una disminución de US\$ 0.01 millones, por la administración del portafolio vendido.

83.9% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), el cual incrementó de 86.1% respecto del tercer trimestre de 2020. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

#### Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 3T21 fueron de US\$ 2.83 millones comparado con US\$ 2.29 millones en el 3T20, lo que representa un incremento de US\$ 0.54 millones, o de 23.4% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el tercer trimestre del 2021 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.47 millones, mientras que en el mismo periodo del 2020 ascendió a US\$ 2.00 millones. El incremento se atribuye principalmente a un incremento en los impuestos prediales, seguros y en otros gastos de las propiedades relacionados con los reportes de evaluaciones de la condición de la propiedad y evaluaciones de la condición de la propiedad ecológica (PCA) durante el trimestre.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T21 incrementaron a US\$ 0.35 millones comparado con US\$ 0.29 del mismo periodo de 2020. Este incremento se debe a un incremento en los impuestos prediales y los pagos de seguros de las propiedades.

#### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 8.6% a US\$ 38.54 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 68 puntos base a 94.0% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

#### Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Gastos de administración	(5.14)	(4.00)	28.5	(15.01)	(12.64)	18.8
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Depreciación	(0.39)	(0.32)	20.7	(1.16)	(1.12)	4.0
<b>UAFIDA</b>	<b>34.38</b>	<b>32.09</b>	<b>7.1</b>	<b>101.50</b>	<b>94.22</b>	<b>7.7</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los gastos de administración del 3T21 fueron de US\$ 5.14 millones comparados con los US\$ 4.00 millones del tercer trimestre del 2020, lo que representa un incremento de 28.5%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2021 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.35 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2021 fueron de US\$ 0.39 millones comparados con US\$ 0.32 millones del tercer trimestre de 2020 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

### UAFIDA

La UAFIDA incrementó 7.1% a US\$ 34.38 millones en 3T21, de US\$ 32.09 millones en 3T20, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 179 puntos base a 83.8%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.6%. La disminución se debe a mayores costos y gastos administrativos comparados con el último año.

### Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.08	na	0.05	0.30	na
Otros (gastos) ingresos	0.12	(0.20)	na	0.20	(0.02)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.65)	(9.93)	17.3	(39.14)	(29.42)	33.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.48)	7.67	na	(0.23)	1.23	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.61	4.22	531.2	113.89	32.40	251.5
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>14.62</b>	<b>1.83</b>	<b>na</b>	<b>83.33</b>	<b>4.48</b>	<b>1759.6</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2021 resultaron en un ingreso de US\$ 14.62 millones comparado con un ingreso de US\$ 1.83 millones al cierre del tercer trimestre del 2020. El incremento se debe principalmente al aumento en ganancia de revaluación de propiedades.

Los ingresos por intereses se redujeron a US\$ 0.02 millones en el tercer trimestre de 2021, comparado con US\$0.08 millones del tercer trimestre de 2020, debido al incremento de la caja, pero a menores tasas de interés durante este tercer trimestre.

Otros (gastos) ingresos resultaron en un ingreso de US\$ 0.12 millones en el 3T21, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 11.65 millones, al cierre del tercer trimestre de 2021 comparado con US\$ 9.93 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un balance mayor en la deuda.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2021 fue de US\$ 0.48 millones comparada con una ganancia del tercer trimestre del 2020 de US\$ 7.67 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 3T21, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T21 resultó en una ganancia de US\$ 26.61 millones comparado con ganancia de US\$ 4.22 millones en el 3T20. Dicho incremento es el resultado de renovaciones de plazos en los contratos de arrendamientos, arrendamientos de ciertos edificios, mejores tasas de descuento y capitalización, y el desarrollo de edificios industriales durante el trimestre.

### Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

9 meses

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y****Otros Resultados Integrales**

(millones)

	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>47.27</b>	<b>32.68</b>	<b>44.6</b>	<b>179.47</b>	<b>94.87</b>	<b>89.2</b>
Impuestos a la utilidad	(42.50)	3.96	na	(51.98)	(62.66)	(17.0)
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	na	(25.69)	(11.70)	na
Impuesto Diferido	(35.83)	10.59	na	(26.29)	(50.96)	(48.4)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>4.77</b>	<b>36.64</b>	<b>na</b>	<b>127.49</b>	<b>32.21</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.17	na	2.89	(3.21)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.74)	(1.33)	na	(1.59)	(10.08)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>4.03</b>	<b>35.49</b>	<b>na</b>	<b>128.79</b>	<b>18.91</b>	<b>na</b>

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2021 fue de US\$ 47.27 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 32.68 millones del tercer trimestre de 2020.

**Impuestos a la utilidad**

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 42.50 millones al cierre del tercer trimestre de 2021 comparado con un ingreso de US\$ 3.96 millones al cierre del tercer trimestre de 2020. El impuesto corriente del 3T21 fue de US\$ 6.67 millones, comparado con un gasto de US\$ 6.63 millones del 3T20. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos durante 3T21.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 2021 y del 2020; [ii] el impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, 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 impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

**Utilidad (Pérdida) del periodo**

La ganancia de la Compañía por el tercer trimestre 2021 fue de US\$ 4.77 millones, comparado con una ganancia de US\$ 36.64 millones en el 3T20.

**Utilidad Integral consolidada del periodo**

Al cierre del tercer trimestre del 2021, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 4.03 millones comparada con una ganancia de US\$ 35.49 millones al cierre del 3T20, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por una pérdida de US\$ 0.74 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

Resumen de los resultados a 9 Meses:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.83)</b>	<b>(2.29)</b>	<b>23.4</b>	<b>(6.88)</b>	<b>(7.68)</b>	<b>(10.4)</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.47)	(2.00)	23.4	(5.90)	(6.87)	(14.1)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.35)	(0.29)	23.1	(0.98)	(0.81)	20.7
<b>Utilidad bruta</b>	<b>38.18</b>	<b>35.19</b>	<b>8.5</b>	<b>112.31</b>	<b>104.14</b>	<b>7.8</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>38.54</b>	<b>35.47</b>	<b>8.6</b>	<b>113.29</b>	<b>104.96</b>	<b>7.9</b>
Gastos de administración	(5.14)	(4.00)	28.5	(15.01)	(12.64)	18.8
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Depreciación	(0.39)	(0.32)	20.7	(1.16)	(1.12)	4.0
<b>UAFIDA</b>	<b>34.38</b>	<b>32.09</b>	<b>7.1</b>	<b>101.50</b>	<b>94.22</b>	<b>7.7</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.08	na	0.05	0.30	na
Otros (gastos) ingresos	0.12	(0.20)	na	0.20	(0.02)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.65)	(9.93)	17.3	(39.14)	(29.42)	33.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.48)	7.67	na	(0.23)	1.23	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.61	4.22	531.2	113.89	32.40	251.5
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>14.62</b>	<b>1.83</b>	<b>na</b>	<b>83.33</b>	<b>4.48</b>	<b>1759.6</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>47.27</b>	<b>32.68</b>	<b>44.6</b>	<b>179.47</b>	<b>94.87</b>	<b>89.2</b>
Impuestos a la utilidad	(42.50)	3.96	na	(51.98)	(62.66)	(17.0)
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	na	(25.69)	(11.70)	na
Impuesto Diferido	(35.83)	10.59	na	(26.29)	(50.96)	(48.4)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>4.77</b>	<b>36.64</b>	<b>na</b>	<b>127.49</b>	<b>32.21</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.17	na	2.89	(3.21)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.74)	(1.33)	na	(1.59)	(10.08)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>4.03</b>	<b>35.49</b>	<b>na</b>	<b>128.79</b>	<b>18.91</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	574.73	20.5
UPA	0.0058	0.0621	na	0.1860	0.0329	na

Los ingresos incrementaron 6.6% a US\$ 119.19 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2021, comparado a los US\$ 111.83 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos disminuyeron a US\$ 6.88 millones o 10.4% durante 2021, comprados con US\$ 7.68 millones en 2020, principalmente por la disminución en la reserva de cuentas incobrables. Resultando en US\$ 113.29 millones de ingreso operativo neto para los nueve meses de 2021, comparado con US\$ 104.96 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año a nueve meses incrementó 7.8% año contra año a US\$ 112.31 millones en 2021, comparado con US\$ 104.14 millones del mismo periodo de 2020.

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, los gastos administrativos incrementaron 18.8% de US\$ 12.64 millones en 2020 a US\$ 15.01 millones en 2021, esto se debió principalmente a que los empleados han regresado a las oficinas de Vesta a medida que la pandemia a desacelerado, comparado con el año pasado.

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 83.33 millones comparados con una ganancia de US\$ 4.48 millones en el año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 113.89 millones durante 2021 comparado con US\$ 32.40 millones en 2020 y la ganancia por la venta del portafolio del segundo trimestre de US\$ 8.56 millones.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 179.47 millones para los nueve meses de 2021.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2021 resultaron en un gasto de US\$ 51.98 millones comparado con un gasto de US\$ 62.66 millones al cierre del mismo período del año anterior; la disminución en el gasto por impuestos se explica principalmente por menores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 26.29 millones.

La ganancia del periodo de nueve meses 2021 fue US\$ 127.49 millones, comparado con una ganancia de US\$ 32.21 millones en el mismo periodo de 2020, por los factores antes mencionados.

La pérdida integral consolidada para los nueve meses de 2021 fue de US\$ 128.79 millones comparada con la ganancia de US\$ 18.91 millones en el mismo periodo de 2020, debido a los factores antes mencionados. Esta ganancia fue incrementada por US\$ 2.89 millones de ganancia en la valuación de instrumentos financieros y disminuida por un gasto de US\$ 1.59 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los nueve meses de 2021, el Capex fue de US\$ 78.55 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

### Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	4.03	35.49	(88.6)	128.79	18.91	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.74	1.33	na	1.59	10.08	(84.2)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(26.61)	(4.22)	na	(113.89)	(32.40)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(8.56)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.48	(7.67)	(106.2)	0.23	(1.23)	na
Depreciación	0.39	0.32	na	1.16	1.12	4.0
Otros (gastos) ingresos	(0.12)	0.20	na	(0.20)	0.02	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(0.17)	na	(2.89)	3.21	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.08)	(70.4)	(0.05)	(0.30)	na
Impuestos a la utilidad	42.50	(3.96)	na	51.98	62.66	na
<b>FFO antes de impuestos</b>	<b>22.73</b>	<b>22.16</b>	<b>2.6</b>	<b>62.36</b>	<b>64.80</b>	<b>(3.8)</b>
<b>FFO antes de impuestos por acción</b>	<b>0.0328</b>	<b>0.0388</b>	<b>(15.3)</b>	<b>0.0900</b>	<b>0.1127</b>	<b>(20.1412)</b>
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	0.6	(25.7)	(11.70)	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>16.06</b>	<b>15.53</b>	<b>3.4</b>	<b>36.7</b>	<b>53.10</b>	<b>(30.94)</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.0232</b>	<b>0.0272</b>	<b>(14.6)</b>	<b>0.0530</b>	<b>0.0924</b>	<b>(42.6910)</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T21 totalizaron US\$ 16.06 millones, o US\$ 0.0232 por acción, en comparación con US\$ 15.53 millones, o US\$ 0.0272 por acción con el 3T20.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 22.73 millones durante 3T21 un incremento de 2.6% comparado con US\$ 22.16 millones en 3T20.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.67 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 1.26 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 7.93 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T21</b>	<b>2T21</b>	<b>3T21</b>
Impuesto operativo	(7.45)	(11.89)	(7.93)
Impuesto por efectos cambiario	1.93	(1.61)	1.26
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(5.52)</b>	<b>(13.49)</b>	<b>(6.67)</b>

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>3M21</b>	<b>6M21</b>	<b>9M21</b>
Impuesto operativo	(7.45)	(19.34)	(27.27)
Impuesto por efectos cambiario	1.93	0.32	1.58
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(5.52)</b>	<b>(19.01)</b>	<b>(25.69)</b>

#### Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 30.46 millones.

#### Deuda

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de la deuda fue de US\$ 934.28 millones, de los cuales US\$ 3.15 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 931.13 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 36% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T21, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

## Control interno [bloque de texto]

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevadas 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En Agosto de 2011, Lloyd's Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo la norma ISO-9001:2008 Sistema de Gestión de Calidad.

Administración de Calidad (2008 Quality Management System Standar). La certificación fue renovada en marzo de 2017 con la norma ISO 9001:2015.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y colaboradores, incluyendo el Director General y Director de Finanzas

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

### Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión "Mismas tiendas" y "Portafolio estabilizado". Vesta continuará reportando la ocupación del "Portafolio Total" con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del "Portafolio estabilizado", se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	3T20		3T21		
	Portafolio Estabilizado		Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,494,214	21.9%	513,078	7,007,291	22.4%
Bajío	14,212,231	48.0%	1,018,901	15,231,131	48.6%
Norte	8,930,767	30.1%	139,053	9,069,820	29.0%
<b>Total</b>	<b>29,637,211</b>	<b>100%</b>	<b>1,671,031</b>	<b>31,308,242</b>	<b>100%</b>

Región	3T20		3T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,841,510	89.9%	6,341,791	90.5%
Bajío	12,859,137	90.5%	13,831,759	90.8%
Norte	8,546,087	95.7%	8,972,172	98.9%
<b>Total</b>	<b>27,246,734</b>	<b>91.9%</b>	<b>29,145,722</b>	<b>93.1%</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del "portafolio estabilizado" por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	3T20		Crecimiento SF	3T21	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,494,214	23.0%	-4,442	6,489,771	21.9%
Bajío	13,216,150	46.8%	991,616	14,207,766	48.0%
Norte	8,524,190	30.2%	400,892	8,925,082	30.1%
<b>Total</b>	<b>28,234,554</b>	<b>100%</b>	<b>1,388,065</b>	<b>29,622,619</b>	<b>100%</b>

Región	3T20		3T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,841,510	89.9%	5,824,271	89.7%
Bajío	12,695,682	96.1%	13,043,876	91.8%
Norte	8,139,510	95.5%	8,827,434	98.9%
<b>Total</b>	<b>26,676,702</b>	<b>94.5%</b>	<b>27,695,580</b>	<b>93.5%</b>

### Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, nuestro portafolio consistía en 189 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.94 millones m<sup>2</sup> (31.6 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte y del Bajío. Durante el segundo trimestre del 2021, el 83.9% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	2T21		Crecimiento SF	3T21	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,003,125	22.2%	4,166	7,007,291	22.1%
Bajío	15,231,132	48.2%	-1	15,231,131	48.1%
Norte	9,360,915	29.6%	49,632	9,410,547	29.7%
<b>Total</b>	<b>31,595,172</b>	<b>100%</b>	<b>53,797 *</b>	<b>31,648,969</b>	<b>100%</b>

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

### Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2021 fue de 7.2%.

2T21

3T21

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Región	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	812,363	11.6%	665,500	9.5%
Bajío	1,401,264	9.2%	1,399,373	9.2%
Norte	149,775	1.6%	154,264	2.3%
<b>Total</b>	<b>2,363,401</b>	<b>7.5%</b>	<b>2,219,137</b>	<b>7.2%</b>

**Proyectos en construcción**

Vesta está actualmente desarrollando 166,957 m<sup>2</sup> (1,797,107 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario y BTS.

**Proyectos en Construcción**

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Cuidad	Región
Alamar 02	320,207	29,748	18,914	Inventario	Nov-21	Tijuana	Región Norte
VPLT-05	256,052	23,788	12,284	Inventario	Nov-21	Juárez	Región Norte
VPLT-04*	109,221	10,147	5,681	Inventario	TBD	Juárez	Región Norte
VPMG-02	206,819	19,214	11,186	Inventario	Feb-22	Monterrey	Región Norte
GDL 01**	379,756	35,280	21,064	Inventario	Dec-21	GDL	Región Bajío
GDL 03	220,800	20,513	12,426	Inventario	May-22	GDL	Región Bajío
Mercado Libre F3	225,966	20,993	13,685	BTS	Nov-21	GDL	Región Bajío
Thyssen Exp	78,286	7,273	3,548	BTS	Mar-22	SMA	Región Bajío
<b>Total</b>	<b>1,797,107</b>	<b>166,957</b>	<b>98,789</b>				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

\* TBD sujeto a negociación final con el cliente

\*\* Ajustado debido a los términos finales del contrato

**Reservas territoriales**

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía cuenta con 40.86 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	30 de junio 2020	30 de septiembre 2021	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	2,844,880	2,844,880	0.00
Querétaro	3,582,396	3,117,309	(0.13)
Tijuana	223,000	223,000	0.00
Monterrey	3,811,268	3,811,268	0.00
Cd. Juarez	6,347,976	6,347,976	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	374,186	4,245,852	10.35
Puebla	92,548	92,548	0.00

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

<b>Total</b>	<b>37,452,529</b>	<b>40,859,108</b>	<b>9.10%</b>
--------------	-------------------	-------------------	--------------

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	VESTA
-----------------------------	-------

<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2021-01-01 al 2021-09-30
--	--------------------------

<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2021-09-30
---	------------

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	VESTA
---	-------

<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	USD
--	-----

<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	2
--	---

<b>Consolidado:</b>	Si
---------------------	----

<b>Número De Trimestre:</b>	3
-----------------------------	---

<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
-------------------------	-----

<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
--	--

<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
---	--

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

#### 1. Información General

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

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

#### 1.1 Evento significativo

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 asciende a la cantidad de \$6,019,980 millones de dólares.

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 millones de dólares, 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 millones de dólares.

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% 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.

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2021 y 2020 presentados no han sido auditados.

**Tipo de cambio:** El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de septiembre 2020	22.457
30 de septiembre 2021	20.306
<b>Estado de Resultados</b>	
3T20 (promedio)	22.111
3T21 (promedio)	20.009
9M20 (promedio)	21.786
9M21 (promedio)	20.1252

**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

**El Ingreso Neto Operativo (NOI)** se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**UAFIDA** significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

**El Flujo de Operación (FFO)** 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 (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

**Build to Suit (BTS):** edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**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.

---

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

### Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Banco Invex, S.A.
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

---

VESTA

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	373,722,000	120,542,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	9,369,000	6,781,000
Impuestos por recuperar	6,435,000	14,861,000
Otros activos financieros	0	685,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	389,526,000	142,869,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>389,526,000</b>	<b>142,869,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	11,612,000	4,506,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	2,219,000	2,855,000
Propiedades de inversión	2,288,855,000	2,103,215,000
Activos por derechos de uso	344,000	658,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>2,303,030,000</b>	<b>2,111,234,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>2,692,556,000</b>	<b>2,254,103,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	7,637,000	6,136,000
Impuestos por pagar a corto plazo	2,218,000	3,516,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	10,973,000	4,756,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	373,000	510,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>21,201,000</b>	<b>14,918,000</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	21,201,000	14,918,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	931,133,000	841,970,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	26,000	221,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	43,781,000	27,459,000
Total provisiones a largo plazo	43,781,000	27,459,000
Pasivo por impuestos diferidos	287,345,000	260,873,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,262,285,000	1,130,523,000
Total pasivos	1,283,486,000	1,145,441,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	482,858,000	422,438,000
Prima en emisión de acciones	466,230,000	297,064,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	506,553,000	437,034,000
Otros resultados integrales acumulados	(46,571,000)	(47,874,000)
Total de la participación controladora	1,409,070,000	1,108,662,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,409,070,000	1,108,662,000
Total de capital contable y pasivos	2,692,556,000	2,254,103,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual USD 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2020-07-01 - 2020-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	119,194,000	111,826,000	41,010,000	37,478,000
Costo de ventas	6,884,000	7,684,000	2,827,000	2,292,000
Utilidad bruta	112,310,000	104,142,000	38,183,000	35,186,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	16,172,000	13,755,000	5,535,000	4,328,000
Otros ingresos	196,000	0	116,000	0
Otros gastos	0	24,000	0	202,000
Utilidad (pérdida) de operación	96,334,000	90,363,000	32,764,000	30,656,000
Ingresos financieros	122,502,000	33,926,000	26,635,000	11,964,000
Gastos financieros	39,368,000	29,421,000	12,128,000	9,934,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	179,468,000	94,868,000	47,271,000	32,686,000
Impuestos a la utilidad	51,981,000	62,658,000	42,505,000	(3,957,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	127,487,000	32,210,000	4,766,000	36,643,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	127,487,000	32,210,000	4,766,000	36,643,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	127,487,000	32,210,000	4,766,000	36,643,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.18	0.06	0.01	0.06
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.18	0.06	0.01	0.06
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.18	0.06	0.01	0.06
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.18	0.06	0.01	0.06

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual USD 2021-07- 01 - 2021- 09-30	Trimestre Año Anterior USD 2020-07-01 - 2020-09- 30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	127,487,000	32,210,000	4,766,000	36,643,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(1,590,000)	(10,083,000)	(735,000)	(1,327,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(1,590,000)	(10,083,000)	(735,000)	(1,327,000)
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	2,893,000	(3,212,000)	0	172,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	2,893,000	(3,212,000)	0	172,000
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual USD 2021-07- 01 - 2021- 09-30	Trimestre Año Anterior USD 2020-07-01 - 2020-09- 30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	1,303,000	(13,295,000)	(735,000)	(1,155,000)
Total otro resultado integral	1,303,000	(13,295,000)	(735,000)	(1,155,000)
Resultado integral total	128,790,000	18,915,000	4,031,000	35,488,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	128,790,000	18,915,000	4,031,000	35,488,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2020-01-01 - 2020-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	127,487,000	32,210,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	51,981,000	62,658,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	30,525,000	29,124,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,161,000	1,017,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	231,000	(1,231,000)
+ Pagos basados en acciones	4,199,000	2,861,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(1,069,000)	(805,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	97,000	(11,920,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,879,000	1,191,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,591,000	(1,014,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(113,891,000)	(32,398,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(23,296,000)	49,483,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	104,191,000	81,693,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	28,625,000	17,789,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	75,566,000	63,904,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15,954,000	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2020-01-01 - 2020-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	78,765,000	48,502,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	53,000	296,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	685,000	209,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(62,073,000)	(47,997,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	14,796,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	350,000,000	125,000,000
- Reembolsos de préstamos	37,051,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	378,000	403,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	41,423,000	40,441,000
- Intereses pagados	29,714,000	28,403,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	368,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	241,434,000	41,325,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	254,927,000	57,232,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(1,747,000)	4,297,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	253,180,000	61,529,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	120,542,000	75,064,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	373,722,000	136,593,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	422,438,000	297,064,000	0	437,034,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	127,487,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	127,487,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	60,420,000	169,166,000	0	(6,391,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	55,777,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	4,200,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	60,420,000	169,166,000	0	69,519,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	482,858,000	466,230,000	0	506,553,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(47,874,000)	(47,874,000)	1,108,662,000	0	1,108,662,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	127,487,000	0	127,487,000
Otro resultado integral	0	0	0	1,303,000	1,303,000	1,303,000	0	1,303,000
Resultado integral total	0	0	0	1,303,000	1,303,000	128,790,000	0	128,790,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	223,195,000	0	223,195,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	55,777,000	0	55,777,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	4,200,000	0	4,200,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	1,303,000	1,303,000	300,408,000	0	300,408,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(46,571,000)	(46,571,000)	1,409,070,000	0	1,409,070,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	426,301,000	303,741,000	0	424,059,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	32,210,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	32,210,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,239,000	3,017,000	0	(4,256,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	54,138,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(5,102,000)	(9,694,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	2,861,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,863,000)	(6,677,000)	0	(23,323,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	422,438,000	297,064,000	0	400,736,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,977,000)	(42,977,000)	1,111,124,000	0	1,111,124,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	32,210,000	0	32,210,000
Otro resultado integral	0	0	0	(13,295,000)	(13,295,000)	(13,295,000)	0	(13,295,000)
Resultado integral total	0	0	0	(13,295,000)	(13,295,000)	18,915,000	0	18,915,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	54,138,000	0	54,138,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(14,796,000)	0	(14,796,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	2,861,000	0	2,861,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(13,295,000)	(13,295,000)	(47,158,000)	0	(47,158,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(56,272,000)	(56,272,000)	1,063,966,000	0	1,063,966,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	482,858,000	422,438,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	16	15
Numero de empleados	73	75
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	684,252,628	564,214,433
Numero de acciones recompradas	5,652,438	11,571,114
Efectivo restringido	19,193	810,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual USD 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2020-07-01 - 2020-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	1,161,000	1,116,000	391,000	324,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual USD 2020-10-01 - 2021-09-30	Año Anterior USD 2019-10-01 - 2020-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	119,194,000	148,166,000
Utilidad (pérdida) de operación	96,334,000	120,374,000
Utilidad (pérdida) neta	127,487,000	81,430,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	127,487,000	81,430,000
Depreciación y amortización operativa	1,161,000	1,544,000

**[80001] Anexo - Desglose de créditos**

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2026-08-22	4.75											26,600,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55							3,153,000				146,847,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75											118,000,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	3,153,000	0	0	0	291,447,000
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											3,000,000
RC3 CHIMEFISH & CO	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.18											10,000,000
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85											45,000,000
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											10,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	SI	2021-05-13	2031-05-13	3.625											350,000,000
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0											(10,314,000)
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.18											50,000,000
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											20,000,000
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											12,000,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											3,095,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											3,095,000
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.18											10,000,000
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											13,000,000
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											1,000,000
RD3 THE GUARDIAN INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											1,000,000
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											36,905,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5											45,000,000
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											36,905,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	639,686,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
<b>Total bancarios</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	3,153,000	0	0	931,133,000
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>																
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																
<b>Proveedores</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	3,153,000	0	0	0	931,133,000

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA	ARRENDAMIENTO	119,194,000	0	0	119,194,000
TODAS	TODOS	119,194,000	0	0	119,194,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## **[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**

**Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]**

---

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

**Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]**

---

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

**Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**

---

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]**

---

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

---

**Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]**

---

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	373,722,000	120,542,000
Total efectivo	373,722,000	120,542,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	373,722,000	120,542,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	7,430,000	6,361,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	1,939,000	420,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,939,000	420,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	9,369,000	6,781,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	11,612,000	4,506,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	11,612,000	4,506,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	2,219,000	2,855,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	2,219,000	2,855,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	2,288,855,000	2,103,215,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	2,288,855,000	2,103,215,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	7,637,000	6,136,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	7,637,000	6,136,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	7,637,000	6,136,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	3,153,000	1,924,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	7,820,000	2,832,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	10,973,000	4,756,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	931,133,000	837,837,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	4,133,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	931,133,000	841,970,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2021-09-30	Cierre Año Anterior USD 2020-12-31
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	43,781,000	27,459,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	43,781,000	27,459,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(46,571,000)	(44,981,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	(2,893,000)
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(46,571,000)	(47,874,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	2,692,556,000	2,254,103,000
Pasivos	1,283,486,000	1,145,441,000
Activos (pasivos) netos	1,409,070,000	1,108,662,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	389,526,000	142,869,000
Pasivos circulantes	21,201,000	14,918,000
Activos (pasivos) circulantes netos	368,325,000	127,951,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior	Trimestre Año Actual	Trimestre Año Anterior
	USD 2021-01-01 - 2021-09-30	USD 2020-01-01 - 2020-09-30	USD 2021-07-01 - 2021-09-30	USD 2020-07-01 - 2020-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	119,194,000	111,826,000	41,010,000	37,478,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>119,194,000</b>	<b>111,826,000</b>	<b>41,010,000</b>	<b>37,478,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	53,000	297,000	24,000	82,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	1,231,000	0	7,666,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	122,449,000	32,398,000	26,611,000	4,216,000
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>122,502,000</b>	<b>33,926,000</b>	<b>26,635,000</b>	<b>11,964,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	39,137,000	29,421,000	11,651,000	9,934,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	231,000	0	477,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>39,368,000</b>	<b>29,421,000</b>	<b>12,128,000</b>	<b>9,934,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	25,686,000	11,697,000	6,672,000	6,631,000
Impuesto diferido	26,295,000	50,961,000	35,833,000	(10,588,000)
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>51,981,000</b>	<b>62,658,000</b>	<b>42,505,000</b>	<b>(3,957,000)</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

#### 1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2020 o después.

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

A la fecha de autorización de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigente:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</i>

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

#### 2. Políticas contables significativas

##### a. Declaración de cumplimiento

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

##### b. Bases de preparación

Los estados financieros 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 de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 intermedios consolidados condensados no auditados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

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

### 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.

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 analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de junio de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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 los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Porcentaje de participación

Subsidiaria / entidad	30/09/2021	31/12/2020	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

**e. Instrumentos financieros**

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

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

**f. Activos financieros**

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

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

*Clasificación de activos financieros*

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Política de bajas*

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

### **g. Pasivos financieros**

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

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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

### **h. Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

como activos corrientes o pasivos corrientes.

**i. Contabilidad de coberturas**

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

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

*Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

**j. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**k. Equipo de oficina**

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

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

**l. Efectivo restringido**

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11).

Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

**m. Propiedades de inversión**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

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

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**o. Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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

**p. Transacciones en moneda extranjera**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

#### q. **Costos por préstamos**

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

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

En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

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

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

#### r. **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 en los beneficios de los empleados ("PTU")

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultados intermedios consolidados condensados no auditados.

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.

### ***Pagos basados en acciones***

#### Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

#### **s. 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

##### 3. Impuestos causados y diferidos del periodo

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

#### t. **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.

#### u. **Reconocimiento de ingresos**

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

---

## Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

---

### 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

a. En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b. 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, siempre que no formen parte del objeto social o actividad económica predominante del beneficiario de estos servicios.

La reforma incluye la posibilidad de considerar como servicios especializados aquellos servicios o trabajos complementarios / compartidos prestados entre empresas de un mismo grupo empresarial, siempre que no formen parte del objeto social o actividad económica predominante de la empresa que los recibe.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad ha completado 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, y está tomando 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.

---

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

---

### 18. 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 20 de octubre de 2021.

---

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

---

### b. 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 de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

#### i. Costo histórico

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

#### ii. Valor razonable

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 intermedios consolidados condensados no auditados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

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

### 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.

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 analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. **Estados financieros intermedios consolidados condensados**

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de junio de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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 los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	30/09/2021	31/12/2020	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

### a. Declaración de cumplimiento

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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 los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

### 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, generados 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
MetLife – 10 años	\$ 150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife – 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022	-	45,756,834
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Serie B Pagaré Senior	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Bono Senior	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Bono Senior	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife – 10 años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife – 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,600,000	26,600,000
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Syndicated Loan	80,000,000	Tasa variable más margen	(7)	Agosto 2024	-	80,000,000
Syndicated Loan – línea de crédito revolvente	85,000,000	Tasa variable más margen	(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	-
					944,600,000	845,356,834
Menos: Proción circulante					(3,152,531)	(1,923,573)
Menos: costos directos de emisión deuda					(10,314,019)	(5,595,782)
Total deuda a largo plazo					\$ 931,133,450	\$ 837,837,479

- (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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (2) La entidad liquido el préstamo en Mayo 2021. 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) La entidad liquido el préstamo en Mayo 2021. 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) La entidad liquido el préstamo en Mayo 2021 quedando esta línea disponible. Bajo la línea de crédito revolving 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 fue 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 30 de junio 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 de situación financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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

A partir de junio de 2023	\$ 3,152,531
A partir de junio de 2024	4,293,051
Después	934,001,887
Menos: Costo de emisión directa	(10,314,019)
Total de la deuda a largo plazo	\$ 931,133,450

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

No existe información financiera a revelar al cierre del tercer trimestre de 2021.

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

### 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo intermedio consolidado condensado no auditado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, incluyendo efectivo restringido. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados de flujo de efectivo intermedios consolidados condensados no auditados pueden ser reconciliados en el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado no auditado como sigue:

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 373,702,506	\$ 119,731,799
Efectivo restringido	19,193	810,343
	373,721,699	120,542,142
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312
<b>Total</b>	<b>\$ 374,457,011</b>	<b>\$ 121,277,454</b>

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

El 25 de marzo de 2021, la Entidad celebró una asamblea extraordinaria de accionistas para autorizar el aumento del patrimonio de la entidad por \$ 300,000,000 USD. El 27 de abril de 2021 emitió capital social y recaudó \$ 229,215,419 USD. Además, el 13 de mayo del 2021, la Empresa colocó exitosamente un Bono Global por \$350,000 USD con un pagare de 3.625%, (Nota 1.1). Neto de los pagos anticipados de la deuda, la Entidad recibió \$100,000,000 USD. La Entidad utilizará los recursos de ambas transacciones del Mercado de Capitales para ejecutar el plan de inversión divulgado

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en la asamblea extraordinaria de accionistas, fortaleciendo el balance para ingresar a los mercados metropolitanos de México y continuar invirtiendo en los mercados del Norte, Bajío y Centro.

---

## Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

---

Ciertas propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral por la deuda a largo plazo contratada con Metlife.

---

## Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

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 2020, el tiempo remanente es de 34 años, aproximadamente.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 34 años al 31 de diciembre de 2020).

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

### 13.1 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:

	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 1,407,199	\$ 1,263,913	\$ 470,494	\$ 393,405
Seguros	490,769	287,915	171,910	91,961
Mantenimiento	1,156,202	926,069	449,491	404,516
Mantenimiento estructural	77,680	77,981	24,818	26,138
Otros gastos relacionados con las propiedades	2,768,939	4,313,692	1,357,014	1,088,421
	\$ 5,900,789	\$ 6,869,570	\$ 2,473,727	\$ 2,004,441

- 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:

	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 306,032	\$ 216,640	\$ 143,452	\$ 61,423
Seguros	45,495	18,646	16,227	5,953
Mantenimiento	111,419	78,725	33,772	40,108
Otros gastos relacionados con las propiedades	520,221	500,877	160,201	179,808
	983,167	814,888	353,652	287,292
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 6,883,956	\$ 7,684,458	\$ 2,827,379	\$ 2,291,732

## Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**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 periodo 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.

**Impuestos causados y diferidos del periodo**

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.

**14. Impuestos a la utilidad**

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

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

	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)		Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	
Gasto por ISR:				
Corriente	\$	25,686,474	\$	11,696,558
Diferido		26,294,693		50,960,637
Total impuestos a la utilidad	\$	51,981,167	\$	62,657,195

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

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (292,286,775)	\$ (264,464,006)
Pérdidas fiscales por amortizar	3,995,024	70,927
Otras provisiones y pagos anticipados	946,581	3,519,988
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (287,345,170)	\$ (260,873,091)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

### k. *Equipo de oficina*

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

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

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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

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

#### Contratos swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasa de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre los montos de capital nominales 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 periodo sobre el cual se informa, se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el cual se informa y el riesgo de crédito inherente al contrato, que se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del periodo sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos nominales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nominal	Valor razonable del activo
--	------------------------------------	----------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (4,132,836)

En mayo 2021, el contrato de swap fue cancelado derivado del pago de la deuda

## Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

### 12.4 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 30 de septiembre de 2021, los dividendos no pagados son \$27,888,464.

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.

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, los dividendos no pagados son \$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 cuarto 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.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2019 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793	-	-
2017	126,030,181	126,030,181	80,095,471	45,934,710	-
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	-

- (1) Los dividendos pagados en 2021, 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.

## Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

### 12.4 Utilidad por acción

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

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
<b>Utilidad básica por acción</b>		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 125,952,566	\$ 66,103,277
Número de acciones promedio ponderado	684,252,626	566,610,301
Utilidad básica por acción	\$ 0.1840	\$ 0.117
<b>Utilidad diluida por acción</b>		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 122,486,148	\$ 66,956,082
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	692,583,998	573,972,067

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad diluida por acción	\$	0.1840	\$	0.117
(1) Utilidad del ejercicio	\$	127,486,148	\$	66,956,082
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo		1,533,582		852,805
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$	125,952,566	\$	66,103,277

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.

## Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No existieron hechos ocurridos después del cierre del primer trimestre de 2021 que pudieran afectar la información financiera.

### 19. Eventos subsecuentes

a. En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, 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.

b. 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, siempre que no formen parte del objeto social o actividad económica predominante del beneficiario de estos servicios.

La reforma incluye la posibilidad de considerar como servicios especializados aquellos servicios o trabajos complementarios / compartidos prestados entre empresas de un mismo grupo empresarial, siempre que no formen parte del objeto social o actividad económica predominante de la empresa que los recibe.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad ha completado 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, y está tomando 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

### 6. Activos financieros con fines de negociación

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

## Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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

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

#### Contratos swap de tasa de interés

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

La siguiente tabla detalla los montos notacionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa:

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal notacional	Valor razonable del activo
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (4,132,836)

En mayo 2021, el contrato de swap fue cancelado derivado del pago de la deuda

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

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

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2020 o después.

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

A la fecha de autorización de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigente:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</i>

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

### 10. La Entidad como arrendatario

#### 1. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	30 de septiembre de 2021 (No auditado)
Propiedades	\$1,260,626	\$ -	\$ -	\$1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de activos por derechos de uso	1,563,276	-	-	1,563,276

  

Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	30 de septiembre de 2021 (No auditado)
Propiedades	\$ (717,375)	\$ (259,236)	\$ -	\$ (976,611)
Equipo de transporte y oficina	(188,064)	(54,279)	-	(242,343)
Depreciación acumulada	(905,439)	(313,515)	-	(1,218,952)
<b>Total</b>	<b>\$657,837</b>	<b>\$ (313,515)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$344,324</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020 (No auditado)
Propiedades	\$1,260,626	\$ -	\$ -	\$1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de activos por 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 (No auditado)
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)
<b>Total</b>	<b>\$1,104,036</b>	<b>\$ (446,199)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$657,837</b>

## 2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	30 de septiembre de 2021 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	\$ 731,285	\$ -	\$ -	\$ 46,415	\$ (378,330)	\$ 399,370

  

	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

## 3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
No mayor a un año	\$ 373,331	\$ 504,612
De un año a 5 años	52,480	299,526
	425,811	804,138
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(26,441)	(72,853)
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 399,370</b>	<b>\$ 731,285</b>

  

Arrendamiento financiero – a corto plazo	373,331	510,417
Arrendamiento financiero – a largo plazo	26,039	220,868
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 399,370</b>	<b>\$ 731,285</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

### 13.1 Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 626,117	\$ 376,346	\$ 271,079	\$ 139,586
Gastos legales, de auditoría y consultoría	556,643	914,658	121,787	239,106
Honorarios por valuación y otros	513,537	638,477	171,645	180,086
Beneficios directos a empleados y otros	8,961,094	7,887,731	3,174,397	2,503,686
Otros gastos de administración	154,938	101,898	59,912	31,934
	10,812,329	9,919,110	3,798,820	3,094,398
Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	4,199,463	2,719,866	1,345,609	910,166
	\$ 15,011,792	\$ 12,638,976	\$ 5,144,429	\$ 4,004,564

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

### 1. Información General

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

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

#### 1.1 Evento significativo

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 asciende a la cantidad de \$6,019,980 millones de dólares.

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 millones de dólares, 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 millones de dólares.

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% 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.

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condesados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2021 y 2020 presentados no han sido auditados.

**Tipo de cambio:** El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de septiembre 2020	22.457
30 de septiembre 2021	20.306
<b>Estado de Resultados</b>	
3T20 (promedio)	22.111
3T21 (promedio)	20.009
9M20 (promedio)	21.786
9M21 (promedio)	20.1252

**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo periodo del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

**El Ingreso Neto Operativo (NOI)** se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

**UAFIDA** significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**El Flujo de Operación (FFO)** 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 (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

**Build to Suit (BTS):** edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**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.

## Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

### 14. Impuestos a la utilidad

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

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

	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)
Gasto por ISR:		
Corriente	\$ 25,686,474	\$ 11,696,558
Diferido	26,294,693	50,960,637
Total impuestos a la utilidad	\$ 51,981,167	\$ 62,657,195

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

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (292,286,775)	\$ (264,464,006)
Pérdidas fiscales por amortizar	3,995,024	70,927
Otras provisiones y pagos anticipados	946,581	3,519,988
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (287,345,170)	\$ (260,873,091)

## Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

### 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 Ingles), 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 esperado de las propiedades de inversión) 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 estados de resultados intermedios consolidados condensados no auditados del periodo que se determinan.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía con base en la IFRS 13 "Medición del valor razonable". 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	Q3 2021: 7.38% a 11.99% 2020: 8.25% a 11.96%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q3 2021: 6.5% a 8.99% 2020: 7.5% a 9.5%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable
			Tasas de inflación	México: Q3 2021: 3.5% a 4.0% 2020: 3.48% a 3.9% E.U.A: Q3 2021: 2.2% a 2.5% 2020: 2.1% a 2.5%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q3 2021: 20.00 a 20.28 2020: 20.00 a 20.50	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre	A mayor precio por acre, mayor

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Q3 2021:	valor razonable
	\$152,520	
	2020:	
	\$136,947	

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

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
Terreno y construcción	\$ 2,160,053,761	\$ 1,963,602,133
Inversión en infraestructura	18,017,902	38,471,121
Reserva territorial	143,196,200	124,098,159
	2,321,267,863	2,126,171,413
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(32,412,837)	(22,956,651)
Saldo al final del año	\$ 2,288,855,026	\$ 2,103,214,762

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
Saldo al inicio del periodo	\$ 2,103,214,762	\$ 1,989,131,091
Adiciones	78,553,838	72,523,331
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	591,293	(3,809,924)
Baja por venta de propiedades inversión	(7,395,427)	-
(Pérdida) ganancia por revaluación	113,890,560	45,370,264
Saldo al final del periodo	\$ 2,288,855,026	\$ 2,103,214,762

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2.1 millones de pies cuadrados por \$15,954,315, el costo asociado con la venta fue de \$7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$8,558,888.

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 2020, el tiempo remanente es de 34 años, aproximadamente.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 34 años al 31 de diciembre de 2020).

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 31,595,672 pies cuadrados (o 2,935,288 metros cuadrados) y 31,221,035 pies cuadrados (o 2,900,529 metros cuadrados), respectivamente, y estaban ocupadas un 92.65 % (no auditado) y 90.7% (no auditado), respectivamente. Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,366,587 pies cuadrados (o 126,960 metros cuadrados) y 1,096,541 pies cuadrados (o 101,872 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representa. un 4.0% y un 3.5% 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.

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

### 12. Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	30/09/2021 (No auditado)		31/12/2020	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	684,247,628	482,854,693	564,209,433	422,433,919
Total	684,252,628	\$ 482,858,389	564,214,433	\$ 422,437,615

### 2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 las acciones en tesorería son como sigue:

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
Acciones en tesorería (1)	5,652,438	34,880,880
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	8,331,369	7,361,766
Total de acciones en tesorería	13,983,807	42,242,646

(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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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
Emisión de acciones	116,779,358	58,773,174	164,422,275
Acciones adjudicadas	3,258,835	1,647,600	4,743,437
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	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 30 de septiembre de 2021, los dividendos no pagados son \$27,888,464.

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.

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, los dividendos no pagados son \$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 cuarto 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.

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793	-	-
2017	126,030,181	126,030,181	80,095,471	45,934,710	-
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	-

(1) Los dividendos pagados en 2021, 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.

##### 5. Utilidad por acción

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

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
<b>Utilidad básica por acción</b>		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 125,952,566	\$ 66,103,277
Número de acciones promedio ponderado	684,252,626	566,610,301
Utilidad básica por acción	\$ 0.1840	\$ 0.117
<b>Utilidad diluida por acción</b>		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 122,486,148	\$ 66,956,082
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	692,583,998	573,972,067
Utilidad diluida por acción	\$ 0.1840	\$ 0.117
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 127,486,148	\$ 66,956,082
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	1,533,582	852,805
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$ 125,952,566	\$ 66,103,277

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

## Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

---

### **o. Arrendamientos**

#### 1) La Entidad como arrendador

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

#### 2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

### 15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

#### 15.1 Compensación del personal clave de la administración:

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

	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 3,478,908	\$ 3,007,992	\$ 1,224,497	\$ 982,008
Gasto por compensación basada en acciones	4,199,463	2,719,866	1,345,609	910,166
	\$ 7,678,371	\$ 5,727,858	\$ 2,570,106	\$ 1,892,174

## Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

### 15. Pagos basados en acciones

#### 16.1 Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

i. 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.

ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.

iii. El número total de acciones que se otorgarán durante el periodo de seis años, de 2015 a 2020, es hasta 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se otorgarán durante el periodo de cinco años, de 2021 a 2025, será de hasta 13,750,000. En adición al Plan de Incentivos a Largo Plazo, las acciones serán aportadas a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación después de 12, 24 y 36 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Año	Acciones a largo plazo	Premio más Incentivo garantizado	Acciones ejercidas	Acciones en Fideicomiso	Parámetros del plan		
					MIN	OBJETIVO	MAX
2015	-	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	637,200	944,674	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	3,423,106	753,372	(2,784,319)	1,392,159	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	3,550,449	515,706	(1,355,386)	2,710,769	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	3,707,949	520,492	-	4,228,441	1,000,000	2,500,000	3,750,000
<b>Total</b>	<b>12,182,203</b>	<b>3,218,070</b>	<b>(7,068,903)</b>	<b>8,331,369</b>			

iv. Según lo aprobado en la junta de accionistas celebrada en enero de 2015, el número total de acciones a otorgar en cada uno de los siguientes seis años osciló entre 0, en el nivel de umbral a 1.700.000 acciones, en el nivel de rendimiento esperado, hasta un máximo de 2.600.000 acciones. Los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 para pasar de 1,100,000 a 2,500,000 acciones, hasta un máximo de 3,750,000 acciones. En la junta de accionistas de marzo de 2020, los accionistas aprobaron extender el plan de 2021 a 2025 teniendo un pago mínimo de 1.100.000 acciones en el nivel umbral hasta un objetivo de 2.750.000 acciones en el nivel de desempeño esperado y hasta un máximo de 4.120.000 acciones. al máximo nivel de rendimiento.

El rendimiento se define siguiendo un principio de Rendimiento Relativo Total, que consiste en comparar el rendimiento total del accionista en el rendimiento del precio de la acción más los pagos de dividendos durante los últimos tres años calendario de la entidad en comparación con el rendimiento total de todos sus pares inmobiliarios. El nivel de umbral se define como el segundo peor desempeño, el nivel esperado como la mediana y el desempeño máximo como el segundo mejor o mejor entre el conjunto de pares.

v. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses de la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan laborando para la Entidad

vi. El programa "Equity Plus" le permite a los empleados de la Entidad a invertir el incentivo pagado en efectivo en acciones de la Entidad con un incentivo adicional, "Equity Plus", mismo que sigue las mismas fechas de liberación del programa de pagos en acciones de la Entidad.

### 16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

i. Plan de Incentivo de Largo Plazo - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020 se otorgaron un total de 7,361,766 acciones; este incentivo sigue las mismas pautas de entrega que el pago basado en acciones.

ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

### 16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2021 y 2020 es como sigue:

Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$	4,199,463	\$	2,719,866	\$	1,345,609	\$	910,166
-------------------------------	----	-----------	----	-----------	----	-----------	----	---------

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

#### 16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 existen un total de 8,331,369 (no auditadas) y 7,361,766 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses estas acciones se encuentran dentro del Fideicomiso por el plazo de liquidación.

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

### 3. Políticas contables significativas

#### a. Declaración de cumplimiento

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

#### b. Bases de preparación

Los estados financieros 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 de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

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

##### iii. Negocio en Marcha

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de junio de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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 los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

### Porcentaje de participación

Subsidiaria / entidad	30/09/2021	31/12/2020	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

#### e. Instrumentos financieros

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

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

#### f. Activos financieros

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

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

##### Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Política de bajas*

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

### **g. Pasivos financieros**

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

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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

### **h. Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

### **i. Contabilidad de coberturas**

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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable se reclasifican a los resultados en los

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

**j. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

**k. Equipo de oficina**

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

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

**l. Efectivo restringido**

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11).

Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

**m. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**o. Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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

**p. Transacciones en moneda extranjera**

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

**q. Costos por préstamos**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

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

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

#### r. **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 en los beneficios de los empleados ("PTU")

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultados intermedios consolidados condensados no auditados.

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.

#### **Pagos basados en acciones**

##### Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

#### s. **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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

### 3. Impuestos causados y diferidos del periodo

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.

#### **t. 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.

#### **u. Reconocimiento de ingresos**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

## Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

#### 7. Impuestos por recuperar

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 4,539,072	\$ 5,359,817
ISR por recuperar	1,640,631	517,928
ISR por dividendos por recuperar	-	8,737,362
Otras cuentas por cobrar	255,173	246,003
	\$ 6,434,876	\$ 14,861,110

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

### 7. 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:

	30/09/2021 (No auditado)		31/12/2020	
0-30 días	\$	7,155,331	\$	5,986,117
30-60 días		169,419		259,016
60-90 días		105,436		46,475
Más de 90 días		-		69,293
Total	\$	7,430,186	\$	6,360,901

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 96% y 94% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días, pero menos de 60 días, representan el 2% y 4% del total del saldo al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 2% del total del saldo al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1% del total el saldo al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

#### ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de la cuenta por cobrar de arrendamiento operativo. El saldo al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es de \$3,516,765 (no auditado) y \$3,507,156, respectivamente.

#### iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, uno de los clientes de la Entidad representa el 33% o \$2,439,261 (no auditado) y el 36% o \$2,267,628, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (no auditado) y el 5% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

#### iv. Contratos de arrendamiento

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

#### 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:

	30/09/2021 (No auditado)	31/12/2020
Antes de un año	\$ 137,579,421	\$ 138,281,031
Después de un año pero antes de 3 años	227,867,597	238,267,534
Después de tres años pero antes de 5 años	182,450,869	193,877,884
Después de 5 años	99,018,713	105,963,985
	\$ 646,916,600	\$ 676,390,434

## Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

### 12.3 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
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
Emisión de acciones	116,779,358	58,773,174	164,422,275
Acciones adjudicadas	3,258,835	1,647,600	4,743,437
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	684,252,628	\$ 482,858,389	\$ 466,230,183

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

---

VESTA

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

#### 3. Políticas contables significativas

##### a. Declaración de cumplimiento

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

##### b. Bases de preparación

Los estados financieros 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 de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

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

##### 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.

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 analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

##### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de junio de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en ingles), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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 los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

**Porcentaje de participación**

Subsidiaria / entidad	30/09/2021	31/12/2020	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo
----------------------	-----	-----	---

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

#### e. Instrumentos financieros

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

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

#### f. Activos financieros

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

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

##### Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Deterioro de activos financieros

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

#### *Política de bajas*

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

#### **g. Pasivos financieros**

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

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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

#### **h. Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

#### **i. Contabilidad de coberturas**

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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

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

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

**k. Equipo de oficina**

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

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

**l. Efectivo restringido**

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11).

Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

**m. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

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

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**o. Arrendamientos**

- 1) La Entidad como arrendador

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## 2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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

### p. *Transacciones en moneda extranjera*

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

### q. *Costos por préstamos*

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

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

En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

#### r. **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 en los beneficios de los empleados ("PTU")

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultados intermedios consolidados condensados no auditados.

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.

#### **Pagos basados en acciones**

##### Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

#### s. **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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

## 3. Impuestos causados y diferidos del periodo

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.

### **t. 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.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

---

## Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

---

### Costos por préstamos

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

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

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

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

---

## Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los contratos por préstamos celebrados se registran en dólares a su valor histórico en el momento de la firma del contrato, la amortización del principal se registra en el momento del pago efectivo.

Para efectos fiscales, dichos contratos están sujetos a la revaluación cambiaria al tipo de cambio de cierre de mes.

---

## Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

Todos los costos de adquisición incurridos por la Entidad para la adquisición de propiedades de inversión se registran a su valor histórico aumentando el costo de las propiedades de inversión, y que posteriormente se valúan a su valor razonable.

---

## Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

---

### 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 periodo 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.

---

## Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El instrumento financiero derivado fue cancelado durante el segundo trimestre del 2021 como consecuencia del prepago del crédito.

---

## Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

### 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.

---

## Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

---

Los dividendos decretados por la Asamblea general de accionistas se registran como una cuenta por pagar en la fecha del decreto, la cuenta por pagar se cancela al momento del pago efectivo.

Dicho importe decretado disminuye las Utilidades Retenidas que mantiene la Entidad.

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

### Beneficios a empleados

Los Beneficios a los empleados son reconocidos mensualmente en Gastos de Administración en el momento efectivo de su devengo.

#### 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 la 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.

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

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

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

---

### 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

---

### Transacciones en moneda extranjera

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, 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.

---

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

### 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

### Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición.

Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

---

## Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos

### 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

## Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

### 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.

---

## Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

### 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

## Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

### Pagos basados en acciones

#### Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

---

## Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

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.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

---

VESTA

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

#### a. *Declaración de cumplimiento*

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

#### b. *Bases de preparación*

Los estados financieros 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 de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

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

##### 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.

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 analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

#### c. *Estados financieros intermedios consolidados condensados*

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de junio de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en ingles), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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 los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control.

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

**Porcentaje de participación**

Subsidiaria / entidad	30/09/2021	31/12/2020	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo
----------------------	-----	-----	---

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

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

### Datos relevantes

Vesta entregó resultados excepcionales en el tercer trimestre de 2021, un reflejo de la sólida ejecución de la estrategia Nivel 3 de la Compañía, impulsada por el aumento de las rentas, la ocupación y la actividad de arrendamiento durante el trimestre. Como resultado, Vesta ha aumentado su guía para el año completo 2021: la guía de ingresos para el año completo 2021 ha aumentado a un rango de 6-6.5% desde un rango de 4.5-5.5%; la guía de margen NOI ha aumentado a 94% de 93%, y el EBITDA del año 2021 ha aumentado a 84% de 83%.

La actividad de arrendamiento del tercer trimestre alcanzó 1,848,342 pies cuadrados con un incremento de 92.5% en los niveles de ocupación total año contra año, en comparación con 90.5% en el 3T20. La actividad de arrendamiento durante el trimestre incluyó empresas líderes mundiales en comercio electrónico, comercio minorista, transporte y logística, y manufactura ligera como O'Reilly Auto Parts, ThyssenKrupp AG, Kuehne + Nagel y Coppel, un reflejo de la exitosa ejecución comercial durante el trimestre. Además, se renovaron 802,596 pies cuadrados durante el tercer trimestre de 2021, lo que redujo los vencimientos de 2021 y 2022 a 1.7% y 11.0%, respectivamente.

Durante el tercer trimestre, Vesta adquirió 89 acres en Guadalajara, adyacentes al ya existente Vesta Park, lo que representa una oportunidad para desarrollar aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados de GLA. Este aumento de terreno permite el crecimiento continuo de Vesta en una región de alta demanda, al tiempo que expande su presencia en los sectores de logística y comercio electrónico.

La Compañía inició la construcción de tres nuevos edificios por un total de 505,905 pies cuadrados, incluida la expansión de 78,286 pies cuadrados con Thyssen Krupp y dos nuevos edificios inventario, una construcción de 206,819 pies cuadrados en Monterrey y 220,800 pies cuadrados en Guadalajara. Al 3T21, el portafolio en desarrollo de la Compañía alcanzó 1.8 millones de pies cuadrados, con una inversión esperada de US\$ 98.8 millones, 70% de los cuales han sido arrendados hasta la fecha. Los edificios inventario de Vesta en Guadalajara y Tijuana fueron arrendados previamente por O'Reilly y Coppel, respectivamente, durante el tercer trimestre de 2021, para convertirse en edificios spec to suit.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos del 3T21 aumentaron 9.4% año a año, a US\$ 41.0 millones, de US\$ 37.48 millones en el 3T20, mientras que el NOI y el margen UAFIDA alcanzaron 94.0% y 83.8%, respectivamente. Esto refleja un enfoque prudente de costos y gastos administrativos con cobros mejorados, que también redujeron la reserva de cuentas incobrables de la Compañía durante el trimestre.

El NAV por acción del 3T21 aumentó 5.7% a US\$ 2.53, de US\$ 2.39 en 3T20, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 2.6% a US\$ 22.7 millones, de US\$ 22.2 millones en 3T20.

El compromiso de Vesta con la sustentabilidad es un componente importante de la estrategia Nivel 3 de Vesta. Al final del trimestre, el 95% de los edificios dentro del portafolio en desarrollo de Vesta se encuentran en proceso de certificación LEED, alineados con los compromisos de la Compañía de alcanzar el 28% de nuestro GLA total para 2030, como estipula en su bono de 10 años vinculado a la sustentabilidad.

9 meses

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Indicadores Financieros (millones)

3T21

3T20

Var. %

2021

2020

Var. %

Ingresos por arrendamiento

41.01

37.48

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

9.4

119.19

111.83

6.6

NOI

38.54

35.47

8.6

113.29

104.96

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

7.9

Margen NOI %

94.0%

94.7%

95.0%

93.9%

UAFIDA

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

34.38

32.09

7.1

101.50

94.22

7.7

Margen UAFIDA %

83.8%

85.6%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

85.2%

84.3%

UAFIDA Por Acción

0.0496

0.0561

(11.6)

0.1465

0.1639

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(10.6)

Utilidad Integral Consolidada

4.03

35.49

na

128.79

18.91

na

FFO Antes de Impuestos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

22.73

22.16

2.6

62.36

64.80

(3.8)

FFO Antes De Impuestos Por Acción

0.0328

0.0388

(15.3)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.0900

0.1127

(20.1)

FFO

16.06

15.53

3.4

36.67

53.10

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(30.9)

FFO Por Acción

0.0232

0.0272

(14.6)

0.0530

0.0924

(42.7)

UPA

0.0058

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.0621

na

0.1860

0.0329

na

Acciones (promedio)

692.58

571.58

21.2

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

692.58

574.73

20.5

Los ingresos aumentaron 9.4% a US\$ 41.0 millones de US\$ 37.5 millones en el 3T20. Este aumento se debe principalmente a los nuevos contratos generadores de ingresos cerrados durante el tercer trimestre de 2021.

La Utilidad Operativa Neta ("NOI") aumentó 8.6% a US\$ 38.5 millones en el 3T21, en comparación con US\$ 35.5 millones en el 3T20. El margen NOI del tercer trimestre de 2021 fue del 94,0%; una disminución de 68 puntos base debido a mayores costos relacionados con las propiedades generadoras de ingresos por rentas.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El UAFIDA aumentó 7.1% a US\$ 34.4 millones en el tercer trimestre de 2021, en comparación con los US\$ 32.1 millones del tercer trimestre de 2020. El margen de UAFIDA del 3T21 fue de 83.8%; una disminución de 179 puntos básicos debido a mayores gastos administrativos que el año pasado.

Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T21 incrementaron 2.6%, a US\$ 22.7 millones de US\$ 22.2 millones en el mismo periodo de 2020. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0328 en 3T21, comparado con US\$ 0.0388 en 3T20, un decremento de 15.3%. FFO después de impuestos fue US\$ 16.0 millones en el 3T21, comparado con US\$ 15.5 millones durante 3T20. El incremento se debió a mayores ingresos, mientras que la disminución por acción se debe a un número mayor de acciones en circulación debido a la colocación exitosa de capital al principio del año.

La ganancia consolidada para el 3T21 fue de US\$ 4.0 millones, contra una ganancia de US\$ 35.49 millones en el mismo periodo del 2020. Esto se debió principalmente a un incremento en los impuestos durante el 3T21.

Al cierre del 30 de septiembre 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.28 billones, un incremento de 8.5% respecto a los US\$ 2.10 billones al 31 de diciembre de 2020.

---

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

---

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

---

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

Al cierre del tercer trimestre de 2021 Vesta no tuvo estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias.

---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

---

41,423,000

---

### Dividendos pagados, otras acciones

---

0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

---

0.02

---

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

---

0.0

---

### Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

---

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 55.78 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de octubre de 2021, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre 2021 equivalente a PS \$ 0.41642 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendo por acción

1Q21

0.48612

2Q21

0.40265

3Q21

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.41642

---

## Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

---

Al cierre del tercer trimestre de 2021 no hubo cambios en la composición de la Entidad.

---

## Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

---

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

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2020 o después.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

conjunto

Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio

Modificaciones a IFRS 3

Definición de un negocio

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8

Definición de materialidad

Marco Conceptual

Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A la fecha de autorización de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2021

---

VESTA

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

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