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

Asamblea General Ordinaria de Accionistas

Ciudad de México, a 30 de marzo de 2023

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual del director general elaborado respecto del ejercicio social 2022.

II. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual del Consejo de Administración a que se refiere la fracción IV del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, respecto del ejercicio social 2022.

III. Presentación y, en su caso, aprobación de los informes anuales de los Comités de Auditoría, de Prácticas Societarias, de Inversión, de Ética, de Deuda y Capital, y Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo respecto del ejercicio social 2022.

IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio social 2022.

V. Presentación y, en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados respecto del ejercicio social 2022, incluyendo el reporte del auditor externo de la Sociedad.

ORDEN DEL DÍA

VI. Presentación y, en su caso, aprobación para el decreto y pago de un dividendo en efectivo, delegando facultades al Consejo de Administración.

VII. Presentación y, en su caso, aprobación del ejercicio del programa de recompra de acciones durante el ejercicio social 2022.

VIII. Presentación y, en su caso, aprobación del programa de recompra de acciones de la Sociedad para el ejercicio social 2023, del monto que puede destinarse, de manera revolvente, para dichos fines y de su ejecución.

IX. Nombramiento o, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el Consejo de Administración, de los presidentes de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como sus emolumentos.

X. Propuesta y, en su caso, aprobación para incrementar el límite de endeudamiento de la Sociedad.

XI. Designación de delegados especiales de la Asamblea General Ordinaria

I. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual del director general elaborado respecto del ejercicio social 2022.

1) *Para informe del Director General. Ver Apéndice 1*
2) *Para el informe de operación del Programa de Recompra de Acciones. Ver Punto VII.*
3) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.*

II. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual del Consejo de Administración a que se refiere la fracción IV del Artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, respecto del ejercicio social 2022.

1) *Para informe del consejo de administración. Ver Apéndice 3*
2) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.*
3) *Para los informes de actividades de los comités de la Sociedad. Ver Apéndices 4 al 9.*
4) *Para el informe del Director General. Ver Apéndice 1.*

III. Presentación y, en su caso, aprobación de los informes anuales de los Comités de Auditoría, de Prácticas Societarias, de Inversión, de Ética, de Deuda y Capital, y Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo respecto del ejercicio social 2022.

Para los informes anuales de cada uno de los comités. Ver Apéndices 4 al 9

IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio social 2022.

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

(i) Han presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que les corresponden.

(ii) Han cumplido con todas sus obligaciones fiscales, tanto en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.

(iii) Han hecho todos y cada uno de los pagos de los impuestos y contribuciones que de acuerdo a la ley aplicable están obligados a pagar; y

(iv) No existe abierto procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ni de ninguna de sus subsidiarias, con motivo de la omisión de alguna obligación de tipo fiscal.

Ciudad de México, a 15 de febrero de 2023

Juan Felipe Sottil Achutegui
Director de Finanzas

V. Presentación y, en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados respecto del ejercicio social 2022, incluyendo el reporte del auditor externo de la Sociedad.

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

VI. Presentación y, en su caso, aprobación para el decreto y pago de un dividendo en efectivo, delegando facultades al Consejo de Administración.

Propuesta de Dividendos

Todos los montos en USD$	2021 (2020 Resultados)	2022 (2021 Resultados)	2023 (2022 Resultados)
Cálculo del Dividendo			
Más (Pérdida) / Menos (Utilidad)	127,504,556	256,032,928	291,848,224
Depreciación	1,477,413	1,601,216	1,463,920
Pérdida Cambiaria (Ganancia)	171,566	1,109,567	(1,939,848)
Plan de Compensación en Acciones 2015	3,678,097	5,554,353	6,650,487
Pérdida (Ganancia) por Revaluación	(45,370,264)	(164,649,959)	(185,491,518)
Gananacia en Venta de Propiedades	-	(13,992,675)	(5,027,826)
Ajustes que no Representan Efectivo	(40,043,188)	(170,377,498)	(184,344,785)
Efectivo Disponible	87,461,368	85,655,431	107,503,440
Repago de Principal	(1,264,015)	(2,880,592)	(4,627,154)
Impuestos Pagados	(3,516,026)	(4,197,803)	(14,824,658)
Mantenimiento / Reserva de Brokers	(3,000,000)	(2,000,000)	(4,000,000)
Ajustes de Efectivo	(7,780,041)	(9,078,395)	(23,451,812)
Utilidad Distribuible	79,681,327	76,577,036	84,051,628
Recomendación de Dividendo	55,776,929	57,432,777	60,307,043
Porcentaje de Dividendo	70.0%	75.0%	71.8%
Dividendos por Acción (US$/Acción)	0.0989	0.0839	0.0870
	4.7%	-15.1%	3.7%
Acciones en Circulación	564,214,434	684,252,626	692,963,624

- Los dividendos se pagarán en 4 exhibiciones iguales, los meses de abril, julio y octubre de 2023 y enero de 2024

VII. Presentación y, en su caso, aprobación del ejercicio del programa de recompra de acciones durante el ejercicio social 2022.

Fondo de Recompra

2022 Autorizacion de la Asamblea		$ 100,000,000

Tabla de agregado de transacciones

Periodo	# de Acciones	Precio Promedio	Pesos	Dollar
1Q2022	3,393,272	$ 36.8443	$ 125,022,649	$ 6,062,250.89
2Q2022	5,198,974	$ 36.6370	$ 190,474,637	$ 9,371,060.64
3Q2022	61,752	$ 36.9873	$ 2,284,038	$ 113,737.12
4Q2022	-	$ -	$ -	$ -
2022	8,653,998	$ 36.7208	$ 317,781,324	$ 15,547,048.66

Disponible bajo el Programa Actual	$ 84,452,951
Incremento	$ 15,547,049
Fondo de Recompra 2023	$ 100,000,000

VIII. Presentación y, en su caso, aprobación del programa de recompra de acciones de la Sociedad para el ejercicio social 2023, del monto que puede destinarse, de manera revolvente, para dichos fines y de su ejecución.

Fondo de Recompra de Acciones

Monto autorizado durante 2022: US$100,000,000

Monto remanente de 2022:	US$84,452,951
Incremento propuesto:	US$15,547,049
Fondo de Recompra para 2023:	**US$100,000,000**

Recomendación del Consejo de Administración:

- Se recomienda a la Asamblea General de Accionistas aprobar que la reserva para destinarse de modo revolvente para la recompra de acciones propias de la Sociedad sea igual al equivalente de US$100,000,000

- El consejo de administración recomendó a los accionistas de la Sociedad: (i) aprobar un programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, y (ii) autorizar que el monto de la reserva para recompra de acciones propias que podrá utilizarse de modo revolvente durante el ejercicio social 2023, sea por la cantidad total de US$100,000,000

- Para lo anterior, la administración confirma que dicho monto no rebasa el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

- El programa de recompra deberá seguir operando conforme a las reglas actuales aprobadas por el consejo de administración, hasta que el consejo de administración actualice o confirme dichas reglas durante su siguiente sesión.

IX. Nombramiento o, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el Consejo de Administración, de los presidentes de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como sus emolumentos.

Para semblanza de cada uno de los miembros del consejo de administración propuestos. Ver Apéndice 10

INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE 2022

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	**Lorenzo Dominique Berho Carranza**	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	**Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera**	Independiente	Miembro
Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	**José Guillermo Zozaya Délano**	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	**Enrique Carlos Lorente Ludlow**	Independiente	Miembro
Daniela Berho Carranza	Patrimonial	**Elías Laniado Laborin**	Patrimonial	Miembro
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	**Viviana Belaunzarán Barrera**	Independiente	Miembro
Loreanne Helena García Ottati	Independiente	**José Antonio Pujals Fuentes**	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elias	Independiente	**Rocío Ruiz Chávez**	Independiente	Miembro
Douglas M. Arthur	Independiente	**Raúl Gallegos Navarro**	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	**Francisco Javier Mancera De Arrigunaga**	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No Miembro	**Navil Rosario Marin Escamilla**	No Miembro	Secretario

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA 2023

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

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA 2023

Aquellos consejeros calificados como “*independientes*”, se debe a que a la fecha no caen en ninguno de los supuestos de las fracciones I a V del artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores.

INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS DURANTE 2022

Comité de Auditoría	
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
Viviana Belaunzarán Barrera	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

Comité de Prácticas Societarias	
Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente
José Guillermo Zozaya Délano	Miembro
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS PARA 2023

Comité de Auditoría		**Comité de Prácticas Societarias**	
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente **	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro	José Guillermo Zozaya Délano	Miembro
Viviana Belaunzarán Barrera	Miembro	José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

** *Requieren aprobación de la asamblea de accionistas*

INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS PARA 2023

(PARA FINES INFORMATIVOS)

Comité de Ética

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

Comité de Inversión

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

INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS PARA 2023

(PARA FINES INFORMATIVOS) cont.

Comité de Deuda y Capital

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
Manuela Molina Peralta	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ESG)

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

COMPENSACIONES MIEMBROS DEL CONSEJO Y COMITÉS PARA 2023

Órgano	Compensación por Sesión
Miembros del Consejo de Administración	US$4,370.00
Presidentes de los Comités	US$4,600.00
Miembros de los Comités	US$3,450.00

1. ***Todos los miembros del consejo de administración tienen derecho a recibir la compensación por sus participaciones tanto en el consejo de administración como en los comités de la Sociedad.***
2. ***A las compensaciones se les sumará el impuesto sobre la renta que les será retenido por la Sociedad.***
3. ***Las compensaciones pueden ser pagadas en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México como aplicable en la fecha de pago.***
4. ***Las compensaciones sólo se pagarán respecto de las sesiones en las que el miembro de que se trate efectivamente este presente.***
5. ***En caso de que asistan propietario y suplente, sólo el miembro propietario tiene derecho a compensación, salvo que el propio consejo o el presidente ejecutivo determine que es necesaria la presencia del suplente para el desarrollo de cualquier tema.***
6. ***Los empleados de la Sociedad que participen en el consejo de administración y/o en los comités, no tendrán derecho a recibir compensación***
7. ***El presidente ejecutivo del consejo de administración sólo recibirá la compensación establecida por el consejo de administración el día 26 de enero de 2023.***

X. Propuesta y, en su caso, aprobación para incrementar el límite de endeudamiento de la Sociedad.

Programa de capital y deuda

Racional

- La empresa ha identificado oportunidades de inversión por US$1.1 billones para los próximos años.
- La empresa requiere flexibilidad y opcionalidad para implementar las mejores alternativas de capital y deuda

DEUDA

- Requiere incrementar la capacidad de apalancamiento en US$500,000,000 millones por los próximos 5 años; por lo que pasaría de US$1,250,000,000 a US$1,750,000,000 millones
- El incremento aprobado para la deuda se dará de forma gradual conforme sea evaluado y aprobado por los órganos corporativos de la Sociedad (comité de deuda y capital y el consejo de administración) durante el plazo del programa
- La deuda se aprobará siempre y cuando la Sociedad mantenga límites de apalancamiento conservadores guardando siempre una sana capitalización de la empresa (ej. aproximadamente 40% LTV, aproximadamente 6 veces Net Debt – EBITDA, cuidando la calificación crediticia de la Sociedad).

XI. Designación de delegados especiales de la Asamblea General Ordinaria.

Las personas que se listan a continuación se proponen como delegados especiales de la asamblea general ordinaria para que actuando conjunta o separadamente emitan las certificaciones que en relación con el acta de esta asamblea sean convenientes o necesarias; así como para que de la misma manera comparezcan ante el notario público de su preferencia para protocolizar el acta de esta asamblea e inscribir los testimonios respectivos en el registro público del comercio:

- Lorenzo Manuel Berho Corona
- Alejandro Pucheu Romero
- José Eduardo Patiño Gutiérrez
- Navil Rosario Marín Escamilla

Apéndice 1

Informe del Director General

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

Ejercicio Social 2022

No podría estar más orgulloso de los resultados del 2022, que muestran un año aún más extraordinario que el anterior, gracias a los logros de nuestro equipo ganador. Celebramos un crecimiento basado en los fundamentos macroeconómicos de México, en el crecimiento orgánico de nuestros clientes y en la recuperación de sus sectores -en particular el automotriz, electrónico, aeroespacial y de dispositivos médicos, entre otros-, el despegue del *nearshoring* en nuestro país, así como la impecable ejecución de nuestra estrategia nivel 3.

El desarrollo estratégico y constante es lo que nos define. Nuestros resultados en arrendamiento, ocupación, desarrollo de nuevas naves, renovaciones e incremento en rentas y en su extensión, así como el resto de nuestros exitosos indicadores financieros, refuerzan nuestra credibilidad.

- Durante 2022 experimentamos una actividad de arrendamiento extraordinaria, llegando a los 1.0 millones de metros cuadrados arrendados aproximadamente, de los cuales 353 mil metros cuadrados fueron a través de nuevos arrendamientos con clientes multinacionales tales como Oxxo, Eaton, Herdez, Home Depot, Polaris, Foxconn y Cummings, entre otros.
- Tuvimos renovaciones por 631 mil metros cuadrados, con un 7.0% de incremento en rentas.
- Entregamos 223 mil metros cuadrados que desarrollamos en el año, llegando a un portafolio total de 3.1 millones de metros cuadrados.
- Por primera vez desde 2017 adquirimos portafolio que consiste en dos edificios en Toluca, con clientes de primer nivel, proveedores de Stellantis. El costo de los edificios fue de 15.4
- Adquirimos reserva territorial en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, para apoyar nuestra penetración en mercados estratégicos.
- Logramos resultados financieros excepcionales, llegando al rango superior de la guía revisada de la Compañía, con 7.5-8% por 270 puntos base para alcanzar US$178.0 millones, un 10.7% de incremento año contra año.
- El margen del NOI llegó a 95.0% excediendo la guía por 100 puntos base, mientras que el margen de EBIDTA llegó a 84.4% por arriba de la guía por 93 puntos base debido a un ajuste en la contabilidad de gastos administrativos derivados del plan de retiro de Vesta.
- Tuvimos el exitoso evento para nuestros inversionistas Vesta Day, en Nueva York; inauguramos nuestro Vesta Park Guadalajara, rentado en su totalidad y que sigue creciendo. También celebramos la inauguración de una de nuestras naves, de la mano de nuestro cliente Eaton en Ciudad Juárez.
- La Estrategia ASG, alineada a la estrategia de negocios nivel 3, fue lanzada ante inversionistas en el Vesta Day y, a través del Grupo de Trabajo ASG, le dimos seguimiento puntual.
- Como parte del cumplimiento de las metas de nuestra estrategia, llegamos a casi 10 millones de pesos en recaudación de fondos incluyendo a nuestro evento ciclista Vesta Challenge y las alianzas estratégicas con clientes, proveedores y aliados para la implementación de nuestros proyectos.
- En cuanto al aspecto ambiental, iniciamos las certificaciones en operación concedidas por BOMA, LEED +M, Edge, y logramos las certificaciones LEED de 5 nuevas construcciones.

Asimismo, creamos la Política de Biodiversidad, así como actualizamos el Manual de Construcción Sustentable y *Checklist* de Vesta, en los cuales incluimos nuevos temas como Biodiversidad y Carbono Embebido, entre otros.

Todo el éxito de lo que hacemos es posible gracias a nuestro gran equipo, que cuenta con una mentalidad de enfoque, de entrega y trabajo basados en objetivos estratégicos. Juntos hacemos posible que nuestras acciones representen logros para todos nuestros grupos de interés, en particular para nuestros inversionistas y nuestros clientes. Nuestro compromiso es con todos y con cada una de las personas con las que interactuamos y seguiremos enfocados para lograr el mejor futuro de nuestro país y de los mexicanos. Gracias por ser parte de esta historia de éxito.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Sociedad y sus subsidiarias, durante el ejercicio fiscal 2022, se llevó a cabo conforme a la matriz de objetivos organizacionales establecidos por la administración para tales efectos y conforme al Plan Estratégico Nivel 3.

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

Me complace informar que todos los acuerdos y resoluciones adoptados en la asamblea de accionistas y en el consejo de administración durante el ejercicio fiscal 2022 fueron debidamente ejecutados y completados, excepto por aquellos que por su propia naturaleza requieren de más tiempo para ser completados; sin embargo, para dichos acuerdos, la Sociedad y sus subsidiarias han tomado las acciones pertinentes para asegurar su debido cumplimiento.

III. Control y Auditoría Interna

Durante el ejercicio fiscal 2022, el departamento de auditoría interna de la Sociedad trabajó conforme al estatuto de auditoría interna aprobado por el consejo de administración y revisó proyectos y áreas específicas de la Sociedad. Los hallazgos fueron periódicamente sometidos a la consideración del comité de auditoría y la administración está tomando las acciones necesarias para atender dichos hallazgos y asegurar que se cumple con los controles internos de la Sociedad.

IV. Información de Eventos de Relevantes

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

V. Operaciones del Fondo de Recompra

En la asamblea general ordinaria de accionistas de 24 de marzo de 2022, se aprobó mantener la cantidad de EUA$100,000,000.00 o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional, como fondo revolvente para el programa de recompra de acciones propias de la Sociedad durante 2022.

Las recompras de acciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2022, fueron hechas en estricto apego a las reglas establecidas por el consejo de administración para el ejercicio del programa.

VI. Acciones de Corrección y Responsabilidad

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del presente reporte, la Sociedad ha aplicado medidas correctivas de sus procesos internos, derivado de los hallazgos de las revisiones realizadas por el departamento de auditoría interna.

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

VII. Contribuciones de Capital

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

VIII. Pago de Dividendos

Los dividendos declarados por la Sociedad provenientes del ejercicio fiscal anterior han sido totalmente pagados. Los dividendos declarados por la asamblea de accionistas de 24 de marzo de 2024, fueron pagados en 4 exhibiciones, las primeras tres durante el año de 2022 y la última en enero de 2023, lo anterior en estricto cumplimiento a lo resuelto por los accionistas según la recomendación del consejo de administración.

IX. Sistema de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Compañía y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Buró Internacional de Reglas Contables (*International Accounting Rules Bureau*) y demás leyes y reglamentos aplicables a la Sociedad.

X. Información Financiera

Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que la marcha del negocio de la Compañía y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y metas estratégicas establecidas por la administración al inicio de cada año calendario y conforme al Plan Estratégico Nivel 3.

Como Anexo "1" de este informe, se acompañan (i) los estados financieros interinos y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, (ii) el estado de resultados consolidado de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, (iii) un estado de cambios en la posición financiera de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de

diciembre de 2022, (iv) un estado de cambios en los rubros que constituyen el patrimonio de la Sociedad expresado sobre una base consolidada durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, y (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceros

Durante el ejercicio social al cierre del 31 de diciembre de 2022, ni la Sociedad, ni ninguna de sus subsidiarias inició procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Sociedad y/o a cualquiera de las subsidiarias, fuera de aquellos procedimientos de litigio y cobranza incurridos en el curso ordinario del negocio de la Sociedad y sus subsidiarias.

Ciudad de México, a 15 de febrero de 2023

_____

Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Apéndice 2

Estados Financieros Auditados y Consolidados de la Sociedad y reporte del auditor externo

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e Informe de los auditores independientes del 10 de marzo de 2023

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2022, 2021 y 2020

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB", por sus siglas inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la revisión de la administración de los supuestos relevantes utilizados en los flujos de efectivo descontados, aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión y los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones; ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión realizadas durante el año; iii) utilizar el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; iv) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). Esta información distinta de los estados financieros consolidados no ha sido recibida a la fecha de este informe de auditoría y el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos la otra información emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

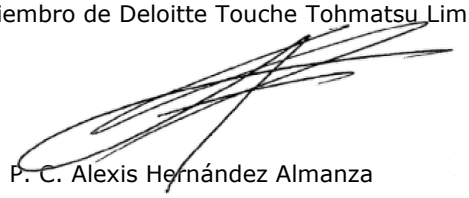
Deloitte.

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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Alexis Hernández Almanza

10 de marzo de 2023

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 139,147,085	$ 452,821,132	$ 120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	6	-	-	684,936
Impuestos por recuperar	7	30,088,473	19,377,562	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	7,690,195	9,039,147	6,360,901
Pagos anticipados	8.vi	25,308,351	483,581	420,057
Total del activo circulante		202,234,104	481,721,422	142,869,146
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9	2,738,465,276	2,263,170,941	2,103,214,762
Equipo de oficina – Neto		1,437,981	2,119,589	2,854,654
Activos por derecho de uso	10	1,417,945	1,344,417	657,837
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		9,601,094	11,510,701	4,506,526
Total del activo no circulante		2,750,922,296	2,278,145,648	2,111,233,779
Total activos		$ 2,953,156,400	$ 2,759,867,070	$ 2,254,102,925
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	$ 4,627,154	$ 2,880,592	$ 1,923,573
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	10	606,281	464,456	510,417
Intereses por pagar		3,847,752	3,840,079	2,832,174
Cuentas por pagar	3.f	24,518,725	3,011,415	1,825,850
Impuesto sobre la renta por pagar		14,824,658	27,838,872	3,516,026
Gastos acumulados e impuestos		5,154,626	15,246,156	4,309,640
Dividendos por pagar	12.4	14,358,194	13,944,232	13,534,555
Total del pasivo circulante		67,937,390	67,225,802	28,452,235
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	925,872,432	930,652,624	837,837,479
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	10	897,658	915,957	220,868
Instrumentos financieros derivados	17.8	-	-	4,132,836
Depósitos en garantía recibidos		18,333,119	15,868,704	13,924,249
Beneficio a los empleados		348,280	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	16.3	299,979,693	291,578,576	260,873,091
Total del pasivo a largo plazo		1,245,431,182	1,239,015,861	1,116,988,523
Total del pasivo		1,313,368,572	1,306,241,663	1,145,440,758

	Notas	Diciembre 31, 2022	Diciembe 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Litigios y compromisos	20			
Capital contable:				
Capital social	12	480,623,919	482,858,389	422,437,615
Prima en suscripción de acciones	12.3	460,677,234	466,230,183	297,064,471
Utilidades retenidas		733,405,749	547,213,771	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	19	5,984,051	7,149,453	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(40,903,125)	(49,826,389)	(44,981,398)
Valuación de instrumentos financieros derivados	17.8	-	-	(2,892,985)
Total del capital contable		1,639,787,828	1,453,625,407	1,108,662,167
Total pasivo y capital contable		$ 2,953,156,400	$ 2,759,867,070	$ 2,254,102,925

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	13	$ 178,025,461	$ 160,698,385	$ 149,535,887
Cuota administrativa		-	87,973	319,446
		178,025,461	160,786,358	149,855,333
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(8,940,789)	(8,543,961)	(8,925,518)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(2,482,605)	(2,182,796)	(1,229,137)
Gastos generales y de administración	14.2	(24,414,428)	(21,400,917)	(18,661,892)
Ingreso por intereses		2,640,687	76,871	311,959
Otros ingresos – Neto		956,862	27,795	7,852
Gastos Financieros	15	(46,396,156)	(50,263,493)	(39,052,739)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		1,939,848	(1,109,567)	(171,566)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		5,027,826	13,992,675	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	185,491,518	164,649,959	45,370,264
Utilidad antes de impuestos		291,848,224	256,032,924	127,504,556
Impuesto a la utilidad causado	16.1	(41,981,391)	(50,262,466)	(26,150,480)
Impuesto a la utilidad diferido	16.1	(6,242,079)	(31,828,085)	(34,397,994)
Total impuestos a la utilidad		(48,223,470)	(82,090,551)	(60,548,474)
Utilidad del año		243,624,754	173,942,373	66,956,082
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
Ganancias (pérdidas) de valor razonable por instrumentos financieros derivados	17.8	-	2,892,985	(3,007,456)
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		8,923,264	(4,844,991)	(1,890,465)
Total de otros resultados integrales		8,923,264	(1,952,006)	(4,897,921)
Utilidad integral del año		$ 252,548,018	$ 171,990,367	$ 62,058,161
Utilidad básica por acción	12.5	$ 0.3569	$ 0.2683	$ 0.1182
Utilidad diluida por acción	12.5	$ 0.3509	$ 0.2636	$ 0.1167

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 426,300,951	$ 303,741,438	$ 416,230,463	$ 7,828,591	$ (43,090,933)	$ 114,471	$ 1,111,124,981
Pagos basados en acciones	-	-	-	4,413,135	-	-	4,413,135
Acciones adjudicadas	1,238,891	3,016,698	-	(4,255,589)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Recompra de acciones	(5,102,227)	(9,693,665)	-	-	-	-	(14,795,892)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	66,956,082	-	(1,890,465)	(3,007,456)	62,058,161
Saldos al 31 de diciembre de 2020	422,437,615	297,064,471	429,048,327	7,986,137	(44,981,398)	(2,892,985)	1,108,662,167
Emisión de capital	58,773,174	164,422,275	-	-	-	-	223,195,449
Pagos basados en acciones	-	-	-	5,554,353	-	-	5,554,353
Acciones adjudicadas	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	173,942,373	-	(4,844,991)	2,892,985	171,990,367
Saldos al 31 de diciembre de 2021	482,858,389	466,230,183	547,213,771	7,149,453	(49,826,389)	-	1,453,625,407
Pagos basados en acciones	-	-	-	6,650,487	-	-	6,650,487
Acciones adjudicadas	2,014,895	5,800,994	-	(7,815,889)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(57,432,777)	-	-	-	(57,432,777)
Recompra de acciones	(4,249,365)	(11,353,943)	-	-	-	-	(15,603,308)
Utilidad integral del año	-	-	243,624,754	-	8,923,264	-	252,548,018
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 480,623,919	$ 460,677,234	$ 733,405,748	$ 5,984,051	$ (40,903,125)	$ -	$ 1,639,787,827

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	2022	2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	$ 291,848,224	$ 256,032,924	$ 127,504,556
Ajustes por:			
Depreciación	901,492	1,143,134	1,031,214
Depreciación de derecho de uso	562,428	458,082	446,199
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(185,491,518)	(164,649,959)	(45,370,264)
Efectos de conversión	(1,939,848)	1,109,567	171,566
Ingreso por intereses	(2,640,687)	(76,871)	(311,959)
Gasto por intereses	44,852,043	45,482,028	37,924,366
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,544,113	4,781,465	1,128,373
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	6,650,487	5,554,353	3,678,097
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(5,027,826)	(13,992,675)	-
Beneficio a los empleados	348,280	-	-
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	1,348,952	(2,678,246)	1,911,192
Impuestos por recuperar	(10,710,911)	(4,516,452)	(4,495,989)
Depósitos en garantía pagados	1,909,607	(7,004,175)	(44,661)
Pagos anticipados	(24,824,770)	(63,524)	847,836
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(1,619,312)	(230,177)	(713,267)
Gastos acumulados e impuestos	(10,091,530)	10,936,516	(143,085)
Depósitos en garantía cobrados	2,464,415	1,944,455	668,786
Activos financieros con fines de negociación	-	684,936	120,031
Intereses cobrados	2,640,687	76,871	311,959
Impuestos a la utilidad pagados	(54,995,605)	(27,062,220)	(24,092,663)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	57,728,721	107,930,032	100,572,287
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(269,222,961)	(108,394,270)	(72,523,331)
Venta de propiedades de inversión	14,771,389	124,565,539	-
Adquisición de equipo de oficina	(219,884)	(219,143)	(822,218)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(254,671,456)	15,952,126	(73,345,549)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(44,844,370)	(44,474,123)	(37,986,844)
Préstamos obtenidos	-	350,000,000	125,000,000
Pago de deuda a largo plazo	-	(252,500,000)	(794,904)
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(1,667,278)	(7,746,222)	-
Dividendos pagados	(57,018,815)	(55,367,252)	(53,975,583)
Recompra de acciones	(15,603,308)	-	(14,795,892)
Emisión de capital	-	229,215,419	-
Costos por emisión de capital	-	(6,019,970)	-
Pagos de arrendamientos financieros	(647,961)	(564,677)	(534,920)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(119,781,732)	212,543,175	16,911,857
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	3,050,420	(4,146,343)	1,339,954
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(313,674,047)	332,278,990	45,478,549
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	453,556,444	121,277,454	75,798,905
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	$ 139,882,397	$ 453,556,444	$ 121,277,454

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

1.1 Eventos significativos

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. La Entidad recibio recursos brutos de la oferta global por $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 2022 por un total de 14,797,307 acciones por un monto de $29,215,419. Los costos relacionados con la colocación ascienden a la cantidad de $6,019,970.

Con fecha 13 de mayo de 2021, Vesta emitió una Serie de notas senior, Vesta ESG Global bond 35/8 05/31 por $350,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de mayo de 2031. Las notas generan intereses a una tasa fija anual del 3.62%. Los costos relacionados ascienden a la cantidad de $7,746,222.

El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de $ 200,000,000 con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito revolvente, Vesta pagó costos de emisión de deuda por un monto de $1,339,606. Al 31 de diciembre de 2022 aún no se ha dispuesto ningún monto.

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 ingresos por arrendamiento, de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del 2020 y el 16% fueron recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2021, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 9 "Propiedades de Inversión" para mayor detalle. Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia; no hubo impacto en los Estados Financieros Consolidados al y por el período terminado el 31 de diciembre de 2021 derivado de estas acciones.

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

a. *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marc*o Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.
Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*. Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos. Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2020	La Entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas.
IFRS 9 Instrumentos Financieros	La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	*Revelación de las políticas contables*
Enmiendas a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Enmiendas a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

Vesta Management anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones urgen.

3. Políticas contables significativas

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b. *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2021, 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 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizo las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

iv. Presentación Cuenta de Resultados Consolidada

Durante 2022 la Compañía modificó su presentación del Estado de Resultados Consolidado; la Compañía considera que esta nueva presentación refleja una mayor relevancia y con la misma confiabilidad en una sola medida de ganancias y pérdidas los resultados de las actividades gerenciales de la Compañía para los usuarios de la información financiera.

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

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

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

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

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

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

	Porcentaje de participación			
Subsidiaria / Entidad	**2022**	**2021**	**2020**	**Actividad**
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2022)
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2022)
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

d. ***Instrumentos financieros***

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

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

e. ***Activos financieros***

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y

- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

(ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

(iii) Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del 'ingreso financiero' en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

(iv) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas"; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera, las condiciones económicas generales y una evaluación de ambos en la fecha de presentación del informe, incluido el valor del dinero en el tiempo, cuando corresponda.

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.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce ECL de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en un monto igual a la ECL de 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

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

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

f. ***Pasivos financieros***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de Cuentas por Pagar era:

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Construcción en progreso [(1)]	$ 13,369,927	$ 354,012
Tierra[(2)]	8,256,913	-
Propiedades existentes	2,239,163	385,369
Otras cuentas por pagar	652,722	2,270,034
	$ 24,518,725	$ 3,011,415

(1) Al cierre del ejercicio 2022, la Entidad inició la construcción de seis propiedades de inversión, el monto representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente.

(2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso de pago con vencimientos trimestralmente.

g. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 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 consolidados a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

h. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura con respecto al riesgo de interés en coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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

j. ***Equipo de oficina***

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

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

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

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

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

l. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. La Compañía no capitaliza los costos financieros durante la fase de construcción de las propiedades de inversión. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

m. ***Deterioro de activos distintos al crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

n. ***Arrendamientos***

1) La Entidad como arrendador

Vesta, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de las propiedades de inversión y contabiliza sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

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

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.
Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

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

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

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

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

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

o. ***Transacciones en moneda extranjera***

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

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

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en US$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

p. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

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

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

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

PTU

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

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

q. ***Pagos basados en acciones***

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 19.

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

r. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. *Impuesto a la utilidad causado*

   El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

   El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

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

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

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

s. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

t. ***Reconocimiento de ingresos***

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

u. ***Segmentos***

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 139,056,863	$ 452,802,049	$ 119,731,799
Efectivo restringido circulante	90,22	19,083	810,343
	139,147,085	452,821,132	120,542,142
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	$ 139,882,397	$ 453,556,444	$ 121,277,454

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

Transacciones que no son en efectivo

Las adiciones a los activos por derecho de uso durante el año por $1,144,662, fueron financiadas a través de nuevos arrendamientos.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirieron efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por $4,781,465 y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por $1,144,662. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 12.4.

6. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se relaciona con las inversiones utilizadas por la Entidad para gestionar su superávit de efectivo. Dichos activos financieros se adquirieron en mercados activos y se componen principalmente de fondos de inversión sin fecha de vencimiento y que invierten principalmente en instrumentos de deuda AAA, como bonos del gobierno. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

7. Impuestos por recuperar

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	$ 18,440,884	$ 6,193,929	$ 5,359,817
ISR por recuperar	9,531,645	9,530,937	517,928
ISR por dividendos por recuperar	1,818,971	3,533,983	8,737,362
Otras cuentas por cobrar	296,973	118,713	246,003
	$ 30,088,473	$ 19,377,562	$ 14,861,110

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	Diciembre 31 , 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
0-30 días	$ 6,732,985	$ 8,345,097	$ 5,986,117
30-60 días	260,832	263,033	259,016
60-90 días	610,770	269,054	46,475
Más de 90 días	85,608	161,963	69,293
Total	$ 7,690,195	$ 9,039,147	$ 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 88%, 92% y94% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 3%, 3% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 8%, 3% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1%, 2% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente.

ii. *Movimientos en la reserva para cuentas incobrables*

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

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

	Montos
Saldos al 1 de enero de 2021	$ 3,507,156
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,516,248
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	(3,065,469)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 1,957,935
Saldos al 1 de enero de 2021	$ 1,957,935
Incremento en la reserve para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	760,072
Disminución en la reserve para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	801,883
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 1,916,124

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, uno de los clientes de la Entidad representa el 42% o $3,249,692, 43% o $3,863,928 y 36% o $2,267,628, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6%, 6% and 5% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

iv. *Contratos de arrendamiento*

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de recisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

	2022	**2021**	**2020**
Antes de un año	$ 155,267,112	$ 140,816,013	$ 138,281,031
Después de un año y antes de 3 años	250,043,235	213,202,071	238,267,534
Después de 3 años y antes de 5 años	209,592,871	169,944,066	193,877,884
Después de 5 años	154,909,895	102,405,961	105,963,985
	$ 769,813,113	$ 626,368,111	$ 676,390,434

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

	31/12/2022	**31/12/2021**
Anticipos [(1)]	$ 17,201,933	$ -
Otras cuentas por cobrar [(2)]	7,486,147	-
Gastos de propiedad	543,804	-
Gastos anticipados	76,467	483,581
	$ 25,308,351	$ 483,581

(1) Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad firmó contratos de promesa de compraventa de transacciones futuras; una vez realizada la adquisición, los anticipos se considerarán parte del precio final de la transacción.

(2) Como se indica en Nota 9 la Entidad vendió reserva de terrenos ubicados en Querétaro, y a diciembre de 2022 existe un saldo pendiente que será liquidado en el primer trimestre de 2023.

9. Propiedades de inversión

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados ("NOI" por sus siglas en inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2022: 7.50% a 12.24% 2021: 7.75% a 12.15% 2020: 8.25% a 11.96%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2022: 6.50% a 8.99% 2021: 6.75% 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	Mexico: 3.4% a 5.0% en 2022, 3.55% a 4.15% en 2021 y 3.48% a 3.9% en 2020 U.S.: 2.1% a 3.5% en 2022, 2.3% a 3.0% en 2021 y 2.1% a 2.5% en 2020	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Comparable de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2022 $239,266,155, 2021 $149,153 y en 2020 $136,947	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	2022	2021	2020
Terreno y construcción	$ 2,657,513,766	$ 2,167,895,680	$ 1,963,602,133
Mejoras en terrenos	7,562,174	7,975,906	38,471,121
Reserva territorial	208,910,000	133,859,180	124,098,159
	2,873,985,940	2,309,730,766	2,126,171,413
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(135,520,664)	(46,559,825)	(22,956,651)
Saldo al final del año	$ 2,738,465,276	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762	$ 1,989,131,091
Adiciones	292,349,582	109,032,511	72,523,331
Efecto de conversión de moneda extranjera	7,196,797	(3,742,001)	(3,809,924)
Bajas por venta de propiedades de inversión	(9,743,562)	(109,984,290)	-
Ganancia por revaluación	185,491,518	164,649,959	45,370,264
Saldo al final del año	$ 2,738,465,276	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762

Un total de $23,866,003 $739,381 y $101,140 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años. Los $933,571 de adiciones de 2020 fueron pagadas durante 2021 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2021. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2022.

Durante 2022, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos terrenos de reserva ubicados en Querétaro por un total de 115,101 pies cuadrados por $909,005 y también vendió terrenos de reserva ubicados en Cd. Juárez totalizando 1,297,508 pies cuadrados por $13,862,383, el costo asociado a las dos ventas fue de $9,743,562, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de $5,027,826.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por $16,317,539, el costo asociado con la venta fue de $7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de $8,922,112.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender propiedades de inversión ubicadas en Querétaro y Ciudad Juárez por un total de 1,371,129 pies cuadrados por $108,248,000, el costo asociado con la venta fue de $103,177,437, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de $5,070,563.

Durante 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 2022, el tiempo remanente es de 32 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a entidades en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 33 años al 31 de diciembre de 2022). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. ("Nissan") para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan ("Parque DSP") localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un Fideicomiso (Fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como Fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el Beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 40 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 33,714,370 pies cuadrados (3,132,168 metros cuadrados), 31,081,746 pies cuadrados (2,887,589 metros cuadrados) and 31,221,035 pies cuadrados (2,900,529 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 94.1%, 90.7% y 91.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 3,865,491pies cuadrados (359,116 metros cuadrados), 1,636,465 pies cuadrados (152,033 metros cuadrados) y 1,096,541 pies cuadrados (101,872 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 11.5%, 5.2% and 3.5% del total del área rentable de la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantí a como colateral de la deuda a largo plazo. El préstamo esta garantizado por 69 propiedades de inversión que representan el 24% (no auditado) del valor de Terreno y construcción al cierre de diciembre 2022.

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	**1 de enero de 2022**	**Altas**	**Bajas**	**31 de diciembre de 2022**
Oficinas	$ 2,296,581	$ 255,540	$ -	$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	411,357	380,416	-	791,773
Costo de derechos de uso	$ 2,707,938	$ 635,956	$ -	$ 3,343,894
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	$ (1,078,035)	$ (430,836)	$ -	$ (1,508,871)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(285,486)	(131,592)	-	(417,078)
Depreciación acumulada	(1,363,521)	(562,428)	-	(1,925,949)
Total	$ 1,344,417	$ 73,528	$ -	$ 1,417,945

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
Oficinas	$ 1,260,626	$ 1,035,955	$ -	$ 2,296,581
Equipo de transporte y equipo de oficina	302,650	108,707	-	411,357
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ 1,144,662	$ -	$ 2,707,938
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	$ (717,375)	$ (360,660)	$ -	$ (1,078,035)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
Depreciación acumulada	(905,439)	(458,082)	-	(1,363,521)
Total	$ 657,837	$ 686,580	$ -	$ 1,344,417

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Oficinas	$ 1,260,626	$ -	$ -	$ 1,260,626
Equipo de transporte y equipo de oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ -	$ -	$ 1,563,276
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	$ (365,208)	$ (352,167)	$ -	$ (717,375)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(94,032)	(94,032)	-	(188,064)
Depreciación acumulada	(459,240)	(446,199)	-	(905,439)
Total	$ 1,104,036	$ (446,199)	$ -	$ 657,837

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2022
Pasivo por arrendamiento	$ 1,380,413	$ 635,956	$ -	$ 135,531	$ (647,971)	$ 1,503,939

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	$ 731,285	$ 1,144,662	$ -	$ 69,143	$ (564,677)	$ 1,380,413

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	2022
Menor a un año	$ 709,901
De un año a 5 años	963,487
	1,673,388
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(169,449)
Total pasivo por arrendamiento	$ 1,503,939
Arrendamiento financiero - a corto plazo	$ 606,281
Arrendamiento financiero - a largo plazo	897,658
Total pasivo por arrendamiento	$ 1,503,939

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. El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso $85,000,000 y $40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

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

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

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

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

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de $150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar La deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

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

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	146,723,915	149,071,012	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	-%	(2)	Abril 2022	-	-	45,756,834
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	117,867,109	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,041,321	26,441,925	26,600,000
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(7)	Agosto 2024	-	-	80,000,000
Crédito Sindicado	125,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2022	-	-	125,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.625%	(9)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000	-
					940,632,345	943,512,937	845,356,834
Menos: Proción circulante					(4,627,154)	(2,880,592)	(1,923,573)
Menos: costos directos de emisión de deuda					(10,132,759)	(9,979,721)	(5,595,782)
Total deuda a largo plazo					$ 925,872,432	$ 930,652,624	$ 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. En marzo de 2021, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por $ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad.

(2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. 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 pagan mensulamente. 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.

(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. 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. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

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

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

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

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2022.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Metlife a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda, así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

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

2024	$ 69,811,407
2025	50,081,269
2026	165,594,809
2027	170,517,706
Después	480,000,000
Menos: Costo de emisión directa	(10,132,759)
Total de la deuda a largo plazo	$ 925,872,432

12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es como sigue:

	2022		2021		2020	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696
Capital variable						
Series B	679,697,740	480,620,223	684,247,628	482,854,693	564,209,433	422,433,919
Total	679,702,740	$480,623,919	684,252,628	$482,858,389	564,214,433	$422,437,615

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las acciones en tesorería son como sigue:

	2022	2021	2020
Acciones en tesorería (1)	10,077,405	5,652,438	34,880,880
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	8,456,290	8,331,369	7,361,766
Total de acciones en tesorería	18,533,695	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 de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2022 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2021. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 19), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2020	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)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	564,214,433	422,437,615	297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,637	1,647,600	4,743,437
Emisión de acciones	116,779,558	58,773,174	164,422,275
Saldo al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	482,858,389	466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,111	2,014,895	5,800,995
Recompra de acciones	(8,710,999)	(4,249,365)	(11,353,944)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	679,702,740	$ 480,623,919	$ 460,677,234

4. Dividendos decretados

Mediante resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 24 de marzo de 2022, la Entidad declaró un dividendo de $57,432,777, aproximadamente $0.0.08306 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de $14,358,194 con vencimiento el 15 de abril de 2022, 15 de julio de 2022, 15 de octubre de 2022 y 15 de enero de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, los dividendos no pagados ascienden a $14,358,944.

La primera cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de abril de 2022, fue de aproximadamente $0.0207 por acción, para un dividendo total de $14,358,194.

La segunda cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de julio de 2022, fue de aproximadamente $0.02086 por acción, para un dividendo total de $14,358,194.

La tercera cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de octubre de 2022, fue de aproximadamente $0.02086 por acción, para un dividendo total de $14,358,194.

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 2022, el 15 de julio de 2022, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son $13,944,232.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de abril de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de cctubre 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 20212. Al de 31 diciembre de 2021, el dividendo no pagado es de $13,534,555.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2021, 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 utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2020 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	$ 204,265,028	$ 204,265,028	$ 204,265,028	$ -	$ -
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	88,264,623	37,765,558	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-
2019	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	-
2022	291,848,224	291,848,224	-	-	-

(1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017. Los dividendos pagados en 2021 y 2022 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2013 y 2017.

5. Utilidad por acción

Actualización de la utilidad por acción básica y diluida de 2020 y 2021

Durante 2022 se corrigió el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas para tener en cuenta los posibles instrumentos de participación en el capital no considerados anteriormente, así como el período en circulación de estos y las acciones ordinarias en circulación.

	Presentado Diciembre 31, 2021	Ajuste	Reexpresado December 31, 2021
Utilidad básica por acción	$ 0.2511	$ 0.0172	$ 0.2683
Utilidad diluida por acción	0.2511	0.0125	0.2636

	Presentado Diciembre 31, 2020	Ajuste	Reexpresado December 31, 2020
Utilidad básica por acción	$ 0.1170	$ 0.0012	$ 0.1182
Utilidad diluida por acción	0.1170	0.0001	0.1169

The amounts used to determine earnings per share are as follows:

	2022	2021	2020
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	$ 243,624,754	$ 173,942,373	$ 66,956,082
Número de acciones promedio ponderado	682,642,927	684,418,962	566,674,202
Utilidad básica por acción	0.3569	0.2683	0.1182
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	$ 243,624,754	$ 173,942,373	$ 66,956,082
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	694,253,758	692,934,852	573,596,398
Utilidad diluida por acción	0.3509	0.2636	0.1167

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones. Las utilidades utilizadas las utilidades básica y diluida por acción se ajustan por dichos dividendos.

13. Ingresos por arrendamiento

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Rentas	$ 168,707,094	$ 154,954,624	$ 144,052,296
Reembolsables	9,318,367	5,743,765	5,483,591
	$ 178,025,461	$ 160,698,389	$ 149,535,887

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

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

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Impuesto predial	$ 1,831,436	$ 1,887,480	$ 1,671,299
Seguros	691,462	655,883	384,837
Mantenimiento	1,624,366	1,559,539	1,374,592
Mantenimiento estructural	110,403	105,228	104,344
Honorarios de fideicomiso	110,439	106,752	104,826
Otros gastos relacionados con las propiedades	4,572,683	4,229,079	5,285,620
	$ 8,940,789	$ 8,543,961	$ 8,925,518

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Impuesto predial	$ 328,919	$ 449,403	$ 288,766
Seguros	42,973	63,388	24,920
Mantenimiento	458,178	403,167	133,326
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,652,535	1,266,838	782,125
	2,482,605	2,182,796	1,229,137
Total de los gastos de propiedades de inversión	$ 11,423,394	$ 10,726,757	$ 10,154,655

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 13,501,686	$ 11,744,548	$ 10,773,381
Gastos legales, de auditoría y consultoría	971,629	815,843	1,268,212
Honorarios de adquisición de propiedades	682,905	683,681	812,962
Gastos de mercadotecnia	1,026,804	871,705	557,267
Otros	116,997	129,571	94,560
	16,300,021	14,245,348	13,506,382
Depreciación	1,463,920	1,601,216	1,477,413
Incentivo a largo plazo - Nota 19.3	6,650,487	5,554,353	3,678,097
	$ 24,414,428	$ 21,400,917	$ 18,661,892

15. Gastos Financieros

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Intereses de los prestamos	$ 44,852,043	$ 45,482,028	$ 37,924,366
Comision por pregago de prestamos	1,544,113	4,781,465	1,128,373
Total	$ 46,396,156	$ 50,263,493	$ 39,052,739

16. Impuestos a la utilidad

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

16.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Gasto por ISR:			
Causado	$ 41,981,391	$ 50,262,466	$ 26,150,480
Diferido	6,242,079	31,828,085	34,397,994
Total de impuestos	$ 48,223,470	$ 82,090,551	$ 60,548,474

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(20%)	7%	9%
Efectos de la inflación	7%	9%	8%
Tasa efectiva	17%	32%	47%

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	$ (302,909,300)	$ (291,729,224)	$ (264,464,006)
Pérdidas fiscales por amortizar	5,461	-	70,927
Otras provisiones y pagos anticipados	2,924,146	150,648	3,519,988
Total del pasivo por ISR diferido	$ (299,979,693)	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)

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

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)	$ (228,906,984)
Movimientos incluidos en resultados	(6,242,079)	(31,828,085)	(34,397,994)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(2,159,038)	1,122,600	2,431,887
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	$ (299,979,693)	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)

17. Instrumentos financieros

17.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

17.2 Índice de endeudamiento

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

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

	2022	2021	2020
Deuda	$ 930,499,586	$ 933,533,216	$ 839,761,052
Efectivo y equivalentes de efectivo	(139,147,085)	(452,821,132)	(120,542,142)
Activos financieros con fines de negociación	-	-	(684,936)
Deuda neta	791,352,501	480,712,084	718,533,974
Capital	$ 1,639,787,828	$ 1,453,652,407	$ 1,108,662,167
Índice de deuda neta a capital	48%	33%	65%

17.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 11.

17.4 Administración del riesgo financiero

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

17.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 17.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 17.6). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

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

17.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	19.3615	20.5835	19.9487
Pesos por dólar promedio durante el año	20.1249	20.2818	21.4961
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	$ 229,361,977	$ 249,437,217	$ 447,966,664
Dólares Americanos	263,033	1,486,635	1,153,979
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	$ 260,708,893	$ 195,227,796	$ 291,458,863
Dólares Americanos	30,979,579	33,081,624	31,656,730

17.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	$ 147,185	$ (239,421)	$ (713,229)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	(179,893)	292,626	871,724
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(59,471,840)	(65,033,544)	(60,849,023)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	59,471,840	65,033,544	60,849,023

17.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2020	Valor principal nacional 2020	Activos de valor razonable (pasivos) 2020
Swap de tasa de interés	1.645	$ 80,000,000	$ (4,132,836)

En mayo del 2021 el swap de tasa de interés fue cancelado debido a que los préstamos se liquidaron de manera anticipada.

17.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente, la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 6% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y 43%, 43%, y 26% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 5.6%, 5.6% y 5.8% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

17.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		$ 1,183,062	$ 3,444,093	$ 501,005,191	$ 435,000,000	$ 940,632,346
Intereses	4.28%	17,700,067	21,144,641	143,645,742	46,594,158	229,084,608
		$ 18,883,129	$ 24,588,734	$ 644,650,933	$ 481,594,158	$ 1,169,716,954

17.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

El swap de tasas de interés de la Entidad está clasificado en el nivel 2 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, ya que se deriva de los insumos y precios de mercado. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importantes.

17.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es de $912,330,632, $951,153,932 y $891,930,307, respectivamente. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Compensación del personal clave de la administración:

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

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

	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 6,217,721	$ 4,704,415	$ 4,281,418
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 19.3)	6,650,487	5,554,353	3,678,097
	$ 12,868,208	$ 10,258,768	$ 7,959,515
Número de ejecutivos clave	21	23	18

19. Pagos basados en acciones

19.1 Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

i. En 2018 se constituyó un fideicomiso por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 6 de enero de 2015, como el "Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20", este plan de compensación fue prorrogado para el período 2021 a 2025, "Nivel 3 Largo Plazo Plan de Incentivos", por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 13 de marzo de 2020.

ii. El plan se basa en acciones y se calcula comparando el rendimiento total relativo de Vesta, la apreciación del precio de las acciones y los pagos de dividendos durante los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares. Según el plan, si Vesta está en la mediana del grupo, el otorgamiento sería igual al otorgamiento de acciones esperada; si Vesta es el de peor desempeño, no habría otorgamiento, y si Vesta es el de mejor desempeño, el otorgamiento sería del 150% del monto esperado de acciones. Adicionalmente, para algunos ejecutivos, una porción del bono anual se otorga siguiendo los lineamientos del Bono de lago plazo, es decir, se devengará el desembolso durante los siguientes tres años, "Bono anual diferido", y por lo tanto se le otorga un "premio adicional" del 20% en acciones.

iii. El otorgamiento y la prima de capital se entregan a la gerencia durante tres años después del año del otorgamiento, lo que proporciona una sólida herramienta de retención de ejecutivos. Las acciones otorgadas son depositadas en un Fideicomiso que gestiona la entrega de las acciones a los trabajadores de acuerdo con los cronogramas antes descritos.

iv. La Asamblea de Accionistas de enero de 2015 aprobó 10.4 millones de acciones para el plan Vesta Vision 2020 LTI. En marzo de 2020, los accionistas aprobaron 13.8 millones de acciones para el plan Level 3 LTI.

	Rendimiento					Parámetros del plan en Acciones		
Año	**Total Relativo (*)**	**Acciones otorgadas a largo plazo**	**Acciones del Bono anual diferido mas premio**	**Acciones ejercidas acumuladas**	**Acciones en Fideicomiso**	**Mín**	**Objetivo**	**Méx**
2015	-%	-	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	55%	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	40%	637,200	944,674	(1,581,874)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(2,710,771)	1,355,384	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,493	(1,409,480)	2,818,962	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,183	(4,089)	4,281,944	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	-	-	-	1,100,000	2,750,000	4,125,000
Total		19,706,503	3,743,254	(11,230,017)	8,456,290			

(*) Calculado por los tres años previos.

19.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: basado en el rendimiento total relativo, el rendimiento del precio de las acciones de la entidad más los dividendos en relación con el rendimiento de su conjunto de pares, durante los últimos tres años calendario, finalizado el 31 de diciembre de 2022. El cálculo resultó en una concesión de 3,763,449 acciones, con un valor de mercado de $9,040,519.

19.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es como sigue:

	Diciembre 31, 2022	**Diciembre 31, 2021**	**Diciembre 31, 2020**
Plan de Incentivo Vesta 20-20	$ 6,650,487	$ 5,554,353	$ 3,678,097
Total	$ 6,650,487	$ 5,554,353	$ 3,678,097

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

19.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 existen un total de 8,456,290, 8,331,369 y 7,361,766, respectivamente de acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses; Todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

20. 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.

21. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 10 de marzo de 2023, la emisión de los estados financieros consolidados fue autorizada por Juan Sottil, Chief Financial Officer en Vesta, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a dicha fecha. Los estados financieros consolidados están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, quienes puedes modificar dichos estados financieros consolidados de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de Mexico.

* * * * * *

Apéndice 3

Reporte Anual del Consejo de Administración

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

Ejercicio Fiscal 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente ejecutivo del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, me permito someter a su consideración el reporte anual del consejo de administración relativo al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio social de 2022, el consejo de administración estuvo integrado de la siguiente manera:

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

El trabajo del consejo de administración durante el ejercicio fiscal de 2022 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de

principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración se reunió en 4 (cuatro) ocasiones, y en tal virtud se presenta este:

INFORME ANUAL

I. Informe del Comité de Prácticas Societarias.

Como Anexo "1" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

II. Informe del Comité de Auditoría.

Como Anexo "2" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de auditoría de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

III. Opinión respecto del Informe del Director General.

Como Anexo "3" de este documento, se acompaña el informe presentado por el Director General de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, mismo que incluye los estados financieros consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias elaborados con motivo del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

Asimismo, con base en el informe del Director General, se concluye que: (1) las políticas y criterios y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la Sociedad, (2) dichas políticas y criterios han sido consistentemente aplicadas en la información que ha presentado el director general, y (3) la información presentada por el director general refleja razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2022.

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

IV. Informe del Comité de Inversión.

Como Anexo "4" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de inversión de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

V. Informe del Comité de Ética

Como Anexo "5" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de ética de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

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

Como Anexo "6" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité ambiental, social y de Gobierno Corporativo de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

VII. Informe del Comité de Deuda y Capital

Como Anexo "7" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de deuda y capital de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

VIII. Principales Políticas y Criterios Contables y de Información.

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

a) Los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias han sido preparados por la administración de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") (*por sus siglas en inglés*).

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

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

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

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

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

g) Las responsabilidades laborales son registradas conforme se devengan.

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y adoptó resoluciones específicas en relación con los temas que a continuación se listan, los cuales no corresponden al curso ordinario de la administración de la Sociedad.

- La aprobación de alternativas de capitalización para la Sociedad.
- Completó, exitosamente, la adquisición de un portafolio que abarca casi 30,000 metros cuadrados, por $22.9 millones de dólares, que incluye 3 edificios.
- Aprobó entrar a nuevos mercados tales como la zona norte y oriente de la Ciudad de México, a través de la adquisición de tierra estratégicamente ubicada.
- Aprobó el desarrollo del parque industrial Vesta Park Apodaca, NL.

Ciudad de México, a 15 de febrero de 2023

_____

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

Apéndice 4

Informe del Comité de Auditoría

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

Ejercicio Fiscal 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio social de 2022, el comité de auditoría estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Consejero Independiente
Viviana Belaunzarán Barrera	Miembro	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Presidente Ejecutivo del Consejo

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2022 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022, el comité de auditoría se reunió en 4 ocasiones: i) 10 de febrero, ii) 18 de abril iii) 19 de julio y iv) 18 de octubre de 2022.

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

I. Se revisaron los estados financieros interinos y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2022. En virtud de lo anterior, el comité recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros, para ser posteriormente sometidos a la asamblea general ordinaria de accionistas para su aprobación definitiva.

Toda la información financiera antes mencionada, fue preparada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, en cumplimiento con lo establecido en las regulaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

II. Se corroboró por parte del comité de auditoría el cumplimiento de obligaciones fiscales de todas y cada una de las entidades que integran Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.

III. Evaluación respecto del plan de auditoría externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2022 y los dos primeros trimestres de 2023.

IV. Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2022 y los dos primeros trimestres de 2023; así como la determinación del monto máximo permitido a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.

V. Con base en la aprobación del consejo de administración, se procedió a concretar la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) para llevar a cabo una auditoría de los estados financieros de la Sociedad de acuerdo con los estándares del Consejo de Vigilancia Contable de Empresas Públicas (*"Public Company Accounting Oversight Board - PCAOB"*) conforme a las condiciones y honorarios aprobados por el propio consejo de administración.

VI. Se confirmó el cumplimiento de los requisitos de independencia de la firma de auditoría y del equipo de auditoría, de conformidad con lo previsto en las regulaciones aplicables.

VII. Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.

VIII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.

IX. Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.

X. Aprobación del presupuesto de operación de la Sociedad para el ejercicio fiscal 2023.

XI. Análisis respecto a las disposiciones fiscales relacionadas a la figura de beneficiario controlador.

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

Control Interno de la Sociedad

La Sociedad y sus subsidiarias, tienen políticas y procedimientos de control interno, diseñadas para asegurar el registro y reporte correcto de las operaciones de acuerdo con los

estándares de información adoptados por la Sociedad, que son las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules)* emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*).

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

La Sociedad cuenta con un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos, conforme a un plan de auditoría interna debidamente aprobado.

Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2022, la administración desarrollo y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos del área de auditoría interna de la Sociedad, a fin de establecer los controles necesarios.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Alexis Hernández Almanza, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022. Cabe mencionar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen con los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión, en términos de lo previsto por la legislación aplicable.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, el auditor externo proveyó servicios relacionados con el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2022, estudios de precios de transferencia para el 2022, revisión de valuaciones de propiedades de inversión realizadas por valuadores externos y revisión de controles internos, los cuales fueron prestados en las condiciones previamente pactadas y correspondieron a los servicios que el consejo de administración de la Sociedad determinó al aprobar la contratación de dicho auditor externo.

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

Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, cerciorándose que no existió modificación alguna a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

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

Quejas

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

Diferencias con la Administración

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

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general ordinaria de accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y que fue circulado previamente a todos los órganos de gobierno, se destaca que resume de manera clara y oportuna lo ocurrido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2022. En virtud de lo anterior, el informe a presentar por el director general muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad.

Ciudad de México, a 13 de febrero de 2023

Javier Solloa (Feb 14, 2023 09:34 MST)

Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría

Adobe Acrobat Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAAnfj79LWbq6nmsqmsfittLQfiG3Ju7hJK

Apéndice 5

Informe del Comité de Prácticas Societarias

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

Ejercicio Social 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

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

El trabajo del comité de prácticas societarias durante el ejercicio fiscal de 2022 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022, el comité de prácticas societarias adoptó resoluciones los días: (i) 14 de enero, (ii) 14 de febrero y (iii) 14 de octubre.

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

I. Desempeño de los empleados y ejecutivos de la Sociedad durante el ejercicio 2021.
II. Revisión de los objetivos para los ejecutivos de la Sociedad para el ejercicio 2022.
III. Compensación para el director general, presidente ejecutivo del consejo de administración y alta administración para el 2022, incluyendo salarios, bonos de corto y largo plazo.
IV. Integración del consejo de administración y de los comités de la Sociedad y sus compensaciones para el 2022.
V. Revisión de presupuesto de nómina para 2023.
VI. Revisión de la política de partes relacionadas y
VII. Revisión de políticas aplicables a las transacciones con acciones llevadas a cabo por consejeros, directivos y personas con acceso a información privilegiada.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, el comité no recibió ninguna notificación de transacciones con partes relacionadas a los ejecutivos de la Sociedad, ni otorgó o recomendó ninguna dispensa para que cualquier ejecutivo pudiera beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 11 de enero de 2023.

Javier Mancera (Jan 12, 2023 10:01 CST)

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga
Presidente del Comité de Prácticas Societarias de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Adobe Acrobat Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAA_5HIeFk66dt FojwAWUNv74iOISHwzOQ

Apéndice 6

Informe del Comité de Ética

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

Ejercicio Social 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de ética de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a su consideración el reporte anual del comité de ética durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

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

El trabajo del comité de ética durante el ejercicio fiscal de 2022 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en las resoluciones del consejo de administración de la Sociedad que dieron origen a este comité y conforme a lo previsto en el código de ética de la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022, los miembros del comité de ética se reunieron en persona y a través de medios de comunicación remota (i) el día 14 de febrero de 2022, (ii) el día 17 de febrero de 2022 y (iii) el día 7 de julio de 2022.

En las mencionadas reuniones, el comité adoptó resoluciones en relación con:

1) Ciertas quejas recibidas a través de la línea de denuncia por ciertos colaboradores y recomendó las acciones conducentes a la administración; y
2) Finalizó la revisión, emitió y distribuyó el Código de Ética actualizado para la Sociedad.

Es importante subrayar que ninguna de las quejas recibidas y analizadas por este comité a través de la línea de denuncia tuvo que ver con alguna violación grave al Código de Ética de la Sociedad, y que por tercer año consecutivo, el número de quejas recibidas a través de la línea de denuncia ha disminuido.

Asimismo, se mantuvo un contacto directo con los miembros del programa "*embajadores*" para dar permanente seguimiento a las inquietudes de los colaboradores en las diferentes regiones.

Ciudad de México, a 11 de enero de 2023

JOSE ANTONIO PUJALS (Jan 11, 2023 11:50 CST)

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

Adobe Acrobat Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAAuhUNZtJI-K7g_jKaHZVysu_qtzuupEri

Apéndice 7

Informe del Comité de Inversión

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

Ejercicio Fiscal 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de inversión de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité de inversión durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022. Durante el ejercicio social de 2022, el comité de inversión estuvo integrado de la siguiente manera:

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

Durante las sesiones del comité, estuvieron presentes la mayoría de sus miembros, excepto por el Sr. Raúl Gallegos Navarro, quién sólo participó en una reunión durante el año 2022.

El trabajo del comité de inversión durante el ejercicio fiscal de 2022 se llevó a cabo de acuerdo con las reglas aplicables establecidas por el consejo de administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, el comité de inversión se reunió en 6 (seis) ocasiones: (i) el 3 de marzo, (ii) 31 de mayo, (iii) 15 de agosto, (iv) 1 de septiembre, (v) 4 de octubre; y (vi) 8 de noviembre. Los asuntos relevantes que se atendieron en este comité tuvieron enfoque en determinar las aprobaciones y recomendaciones de adquisiciones y desarrollos por parte de la Sociedad.

Los proyectos y montos de inversión aprobados para este ejercicio fiscal fueron los siguientes:

N.P.	PROYECTO	MONTO DE INVERSIÓN APROBADO
1	Desarrollo de la infraestructura de la segunda fase del Vesta Park Guadalajara	US$17,100,000.00
2	Desarrollo de un edificio inventario de 346,824 SF en el Vesta Park Guadalajara	US$14,700,000.00
3	Desarrollo de (i) un edificio inventario de 157,713 SF y (ii) un edificio inventario de 222,974 SF en el Vesta Park Megaregión	US$17,040,000.00
4	Desarrollo de dos edificios inventario de 169,981 SF en el Vesta Park Querétaro	US$14,840,000.00

N.P.	PROYECTO	MONTO DE INVERSIÓN APROBADO
5	Desarrollo de un edificio inventario de 256,000 SF en el Vesta Park Apodaca	US$10,560,000.00
6	Adquisición de aproximadamente 29.6 hectáreas de tierra adyacentes al Vesta Park Apodaca	US$24,100,000.00
7	Adquisición de aproximadamente 37 hectáreas de tierra en Ciudad Juárez, Chihuahua para desarrollar el Vesta Park Juárez Oriente	US$29,200,000.00
8	Adquisición de aproximadamente 3.5 hectáreas de terreno en la Ciudad de México para el desarrollo del Vesta Park La Villa	US$17,500,000.00
9	Adquisición de aproximadamente 20.9 hectáreas de terreno en el Estado de México para el desarrollo del Vesta Park SMO	US$34,800,000.00
10	Autorización para explorar una transacción con PSP Investment, fondo de inversiones de Canadá	NA
11	Adquisición de una superficie aproximada de 12,205.19 m^2, dentro del Parque Industrial Santa Fe III, Puerto Interior, Silao	US$829,953.05
12	Adquisición de una superficie aproximada de 32,667 m^2, dentro del Parque Industrial Santa Fe III, Puerto Interior, Silao	US$1,927,377.80
13	Desarrollo de Infraestructura del Vesta Park Juárez Oriente	US$14,800,000.00
14	Desarrollo del edificio inventario 1 del Vesta Park Juárez Oriente, con una superficie total rentable de 279,000 SF	US$12,190,000.00
15	Desarrollo del edificio inventario 2 del Vesta Park Juárez Oriente con una superficie total rentable de 250,000 SF	US$11,280,000.00
16	Desarrollo de infraestructura eléctrica adicional del Vesta Park Guadalajara	US$1,810,000.00
17	Desarrollo del edificio inventario 6 del Vesta Park Guadalajara con una superficie total rentable de 342,000 SF	US$15,100,000.00
18	Desarrollo del edificio inventario 7 del Vesta Park Guadalajara con una superficie total rentable de 394,000 SF	US$17,010,000.00
19	Desarrollo del edificio inventario 5 del Vesta Park Megaregión con una superficie total rentable de 395,000 SF	US$18,100,000.00
20	Desarrollo del edificio inventario 6 del Vesta Park Megaregión con una superficie total rentable de 115,000 SF	US$6,800,000.00
21	Desarrollo de infraestructura eléctrica adicional del Vesta Park Megaregión	US$5,200,000.00

N.P.	PROYECTO	MONTO DE INVERSIÓN APROBADO
22	Someter a consideración del consejo de administración analizar y autorizar el desarrollo de un edificio "*Built to suit*" en el Vesta Park Apodaca	NA
23	Desarrollo de la infraestructura del Vesta Park Apodaca	US$19,600,000.00
24	Sujeto a la condición de que los edificios 1 y 2 se encuentren rentados, el desarrollo del edificio inventario 3 del Vesta Park Apodaca con una superficie total rentable de 223,000 SF	US$9,100,000.00
25	Sujeto a la condición de que los edificios 1 y 2 se encuentren rentados, el desarrollo del edificio inventario 4 del Vesta Park Apodaca con una superficie total rentable de 223,000 SF	US$9,100,000.00
26	Desarrollo de una expansión de 81,000 SF al edificio de Safran/Saesa en el Parque Aeroespacial Querétaro	US$4,450,000.00
27	Desarrollo de una expansión de 111,000 SF al edificio de OXXO en el Parque Industrial Querétaro	US$5,490,000.00
28	Adquisición de un portafolio arrendado compuesto por tres edificios en Toluca, Estado de México con una superficie total rentable de 268,577 SF	US$22,960,000.00
29	Desarrollo del edificio inventario 08 del Vesta Park Guadalajara con una superficie total rentable de 680,333 SF	US$29,100,000.00
30	Desarrollo del edificio inventario 01 del Vesta Park La Villa con una superficie total rentable de 207,963 SF	US$11,700,000.00
31	Desarrollo del edificio inventario 07 del Vesta Park Querétaro con una superficie total rentable de 264,275 SF	US$11,570,000.00
32	Desarrollo del edificio inventario 03 del Vesta Park Guanajuato con una superficie total rentable de 231,252 SF	US$9,680,000.00
	Inversión Total Aprobada	**US$417,637,330.85**

Ciudad de México a 11 de enero de 2023

Douglas M. Arthur (Jan 16, 2023 07:38 PST)

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

Adobe Acrobat Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAAXk1LwYgaMoVWSabFCMyZ0FUyxJ1PfQDm

Apéndice 8

Informe del Comité de Deuda y Capital

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

Ejercicio Social 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Deuda y Capital de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del Comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio social de 2022, el Comité de Deuda y Capital estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
Raúl Gallegos Navarro	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración

El Comité de Deuda y Capital actuó de conformidad con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración de la Sociedad al momento de constituir dicho Comité y durante el ejercicio social 2022 se reunió en 2 (dos) ocasiones: (i) 29 de junio; y (ii) 4 de octubre.

Durante el ejercicio social de 2022, no tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento a los lineamientos y políticas de financiamiento de la Sociedad ni de sus subsidiarias.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este Comité de Deuda y Capital resolvió y/o emitió recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

I. Revisión y en su caso aprobación para la contratación de una línea de crédito revolvente a 3 años.
II. Aprobación de la contratación de banqueros, abogados, contadores y cualquier otro asesor para analizar y proponer el establecimiento de un programa de ADR's (*American Depositary Receipts*) para cotizar en una o más bolsas de valores en los Estados Unidos de América.

El Comité se aseguró que el financiamiento y el capital obtenido por la Sociedad durante el ejercicio de 2022 fuera consistente con los planes estratégicos de mediano y largo plazo de la Sociedad.

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

Ciudad de México, a 12 de enero de 2023

Jose Manuel Domínguez (Jan 12, 2023 11:26 CST)

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
Presidente del Comité de Deuda y Capital de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Adobe Acrobat Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAAmHGbFrXmMDUy6iotWVVSjSV0mOPKmDTU

Apéndice 9

Informe del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo

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

Ejercicio Fiscal 2022

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

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio social de 2022, el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo estuvo integrado de la siguiente manera:

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

El trabajo del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo durante el ejercicio fiscal de 2022 se llevó a cabo con base en el compromiso con la satisfacción de nuestros clientes y accionistas, el interés por nuestros colaboradores y de la comunidad en general, el cumplimiento de las leyes ambientales en cada una de las regiones en las que operamos y una estricta normatividad ética con la finalidad de lograr el desarrollo económico, social y el cuidado del medio ambiente, como parte fundamental de nuestra competitividad.

Con base en un alto sentido de responsabilidad social, eficiencia y oportunidad, desarrollamos programas en los ámbitos de la educación, empleo, salud, nutrición, justicia social, cultural, desarrollo humano, desarrollo económico, protección y conservación del medio ambiente, que contribuyeron a mejorar la calidad de vida de la población de todas las edades en las regiones en donde tenemos presencia de negocios, promoviendo la formación de capital humano y generando oportunidades que propicien el desarrollo integral de las personas, así como de sus comunidades.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo se reunió en 1 (una) ocasión, el día 8 de diciembre de 2022, sesión en la que se revisó el avance de los diferentes programas que desarrolla la Sociedad, así como el ejercicio de los presupuestos correspondientes.

A continuación, se mencionan algunos de los programas que desarrollamos durante el ejercicio fiscal de 2022:

Proyectos de Inversión Social

- 100% de regiones con proyectos sociales
- 12 proyectos
- 11 estados
- 2 líneas de acción:
  - Educación
  - Desarrollo comunitario
- Beneficiarios de los Proyectos:
  - 2,083 niñas y niños beneficiados
  - 120 docentes beneficiados
  - 486 emprendedores sociales
  - 1,522 integrantes de comunidad
  - 1,978 jóvenes
  - 120 padres y madres de familia
  - 31 familias
  - 252 mujeres
  - 323 adultos mayores de 60 años
  - 24 personas con discapacidad
- Dinero Recaudado en Alianzas Estratégicas:
  - UPAEP
  - Fomento Social Banamex
  - Alianza Microwd
  - PNUD
  - Mercado Libre
  - El Municipio El Salto
  - Instituto de Alfabetización y Educación Básica para Adultos (INAEBA)
  - Universidad Instituto Irapuato
  - Enseña por México AC
  - Home Depot
  - Instituto para las Mujeres Guanajuatenses
  - Centro de Atención Múltiple CAM
  - Dirección de Fomento Económico de Ciudad Fernández SLP
  - Fundación Caarem
  - Merck
  - Roof Master
  - Centros de Ciencias de la Complejidad
  - UNAM Campus Juriquilla
  - DIF/INMUJER/PROSALUD
  - Universidad Autónoma de Baja California
  - Artes sin Fronteras AC
  - Instituto de la Mujer de Guadalupe
  - MONTO RECAUDO POR ALIANZAS ESTRATÉGICAS: $6,318,220.25 PESOS
- Vesta Challenge 2022:
  - FECHA: 5 de noviembre del 2022

- MEDIA: Presencial
- COSTO: $700.00 pesos para niños y $1,450.00 pesos adultos
- DISTANCIA: 100 KM, 66Km y 3.7 Km
- PARTICIPANTES: 450 ciclistas
- PATROCINADORES: 18
- MONTO EN PATROCINIOS: $2,811,840.00 Pesos

- MONTO TOTAL RECAUDADO PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN SOCIAL (Alianzas Estratégicas y Vesta Challenge): $9,130,060.25 Pesos

- Creación del Programa de Voluntariado Vesta (voluntariado profesional y físico)

Ambiental

- Se mejoró la colección y calidad de los datos ambientales de las áreas comunes, clientes y oficinas.
- Se realizaron las siguientes actividades:
  - Webinar Arrendatarios y envío de Guía ASG para Inquilinos (Sensibilizarlos en temas de ASG)
  - Certificaciones en operación (BOMA, LEED O+M, EDGE) y Certificaciones de Nuevas Construcciones (LEED)
  - Actualización del manual de construcción y checklist
  - Creación de la Política de Biodiversidad.
  - Actualización del Manual de Construcción Sustentable y Checklist, en donde se están incluyendo temas nuevos como Biodiversidad, Carbono Embedido, entre otros temas relevantes.
- KPIs Ambientales: Se está realizando de la mano del área de Asset Management y Desarrollo para establecer líneas base de los consumos ambientales de la Sociedad y establecer porcentajes de reducción.
- Pre Auditorías Ambientales en los Parques de la Sociedad, al obtener Calidad Ambiental de PROFEPA, los parques pueden acceder a las certificaciones de AMPIP:
  - Parque Industrial Sustentable
  - Parque Industrial Limpio (depende del cumplimiento de los inquilinos)

Actividades de Gobierno Corporativo

- Se presentó la Estrategia ASG ante inversionistas en el mes de junio en el Vesta Day en Nueva York:
  - Seguimiento puntual de la Estrategia ASG, a través del Grupo de Trabajo ASG.
- Actualización del Análisis de Materialidad 2022
- Riesgos ASG:
  - Actualización y continuidad a la Matriz de Resiliencia y Cambio Climático y Planes de Acción.
  - Creación de la Matriz de Riesgos Físicos por propiedad.
  - Inicio del proceso de Debida Diligencia en materia de Derechos Humanos.
- Creación del Sistema de Gestión ASG con base en la norma ISO 14001 y la Norma IQ SR10 Responsabilidad Social

- Revisión para actualizar la cláusula verde en contratos e inclusión de la Cláusula ASG en el Manual de Mantenimiento de las propiedades.
- Capacitación a nuestros Grupos de Interés: Colaboradores, Inquilinos, Proveedores y Grupo de Trabajo.
    - Capacitaciones ASG para Colaboradores: Cambio Climático y Resiliencia; debida diligencia de derechos humanos y diversidad e inclusión.
- En materia del Programa de Compromiso con nuestros grupos de interés, con el cual se busca crear un diálogo constructivo entre la Sociedad y éstos, para compartir la forma en que se gestionan los aspectos de ASG, y aprovechar las oportunidades de negocio asociadas con los retos en dicha materia. En este aspecto, se tienen los siguientes avances:

    - <u>Auditorías para Proveedores en materia de ASG:</u>
        - Selección de proveedores: 67 invitados (fueron los proveedores más representativos para la Sociedad en materia de negocio).
    - <u>Clientes:</u>
        - En 2022, el 82% de los contratos se celebraron con la inclusión de la cláusula verde.
        - Participación del área de ASG en el 100% de las Asambleas de Inquilinos en el 2022.
        - Se hizo el envío de la Guía ASG a Inquilinos 2022
    - <u>Mapa ASG:</u>
        - Con base en la revisión detallada de cada una de las certificaciones e índices en los que participa la Sociedad, se desarrolló un Mapa de oportunidades y riesgos ASG.
        - El objetivo principal es el identificar las oportunidades que tiene Vesta en términos de ASG e identificar el impacto que puede tener el incumplimiento o carencia de una estrategia o programa en términos de ASG.

<u>Rankings y Relación con Inversionistas</u>

- Participamos en los siguientes rankings:
    - CSA: Subimos 3 puntos totales vs 2021
    - GRESB: Se mantuvo la calificación en 69 puntos y seguimos contando con 2 Green Stars. Se obtuvieron 5 puntos por arriba del promedio de los peers.
    - S&P/ BMV Total ESG Index: Este 2022, Vesta fue una de las 29 emisoras que formaron parte de este índice.
    - MSCI: Obtuvimos calificación A.
    - CDP: Obtuvimos calificación de C.
    - GEI Bloomberg: Formamos parte del Ranking 2023.
- Formamos parte de:
    - Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas
    - Red del Pacto Mundial
    - TCFD: Nos adherimos de manera formal
    - WEPs (Women's Empowerment Principles): Somos signatarios oficiales de los Principios de Empoderamiento de la Mujer.
    - Iniciativas:
        - Target Gender Equality
        - Comunidad Práctica de Derechos Humanos

- Respondimos cuestionarios de inversión de los siguientes fondos:
  - Ashmore
  - Banorte
  - Bradesco
  - Clarity
  - Fitch
  - Lazar Emerging Markets
  - MSCI
  - Scotiabank

Ciudad de México, a 11 de enero de 2022

Jorge Alberto de Jesus Delgado Herrera (Jan 16, 2023 13:24 CST)

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera
Presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Adobe Acrobat Sign Transaction Number: CBJCHBCAABAA2fW3YoZuX42zNHVPm7W8ydqifHHwUlAb

Apéndice 10

Semblanza de los miembros propuestos para el Consejo de Administración

BOARD OF DIRECTORS OF VESTA / CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VESTA
Ejercicio 2023 / Year 2023
(*Proprietary Members / Miembros Propietarios*)

Lorenzo Manuel Berho Corona

Mr. Berho is one of the founders of Vesta and was our Chief Executive Officer for 20 years and since August 1st, 2019 serves as Executive Chairman. From 2007 to 2009, he served as President of the Mexican Association of Industrial Parks. From 1991 to 1992, and from 1997 to 1998 he acted as Vice President of the Mexican Chamber of the Manufacturing Industry. He serves as President of the Mexico-Germany Business Committee of the Mexican Business Council for Foreign Trade. He was Regional Chair at the YPO/WPO Real Estate Network of Latin America. Mr. Berho holds a degree in Industrial Engineering at Universidad Anahuac and finished the Owner/President Management Program at Harvard Business School in 1994. He has more than 36 years of experience in the real estate industry.

El Sr. Berho es uno de los fundadores de Vesta, fue nuestro Director General durante 20 años y desde el 1º de Agosto de 2019 es Presidente del Consejo de Administración. De 2007 a 2009, se desempeñó como Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. De 1991 a 1992 y de 1997 a 1998, fue Vicepresidente de la Cámara Mexicana de la Industria Manufacturera. Se desempeña como Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior. Ocupó también el cargo de Presidente Regional en la Red de Bienes Raíces YPO / WPO de América Latina. El Sr. Berho es Ingeniero Industrial de la Universidad Anáhuac y finalizó el Programa de Administración de Dueños/Presidentes de *Harvard Business School* en 1994. Tiene más de 36 años de experiencia en la industria de bienes raíces.

Stephen B. Williams

Mr. Williams is co-founder of Vesta and founder of SENTRE Partners, a real estate investment and services company which owns, manages and/or leases a commercial real estate portfolio in San Diego and Orange County, California, he sits on both company's Board of Directors. Mr. Williams is also a co-founder of Bandwidth Now, which transforms commercial buildings into "next gen" environments. Mr. Williams was formerly a partner with Trammell Crow Company, where he was responsible for the San Diego division. Mr. Williams graduated from UCLA in 1972 and received an MBA from USC in 1974. He is a licensed CPA and licensed real estate salesman. He is active in ULI and was a former national board member of NAIOP. He is active in the community and currently serves on the boards of the San Diego Regional Economic Development Corporation and CONNECT. He is also the past Co-Chair of the Southern California Leadership Council along with Former Governor, Pete Wilson. He has previously served as Chair of LEAD San Diego. He has also previously served on the boards of the San Diego Chamber of Commerce, the Burnham Institute and the Reuben H. Fleet Science Center.

El Sr. Williams es cofundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una compañía de servicios e inversiones inmobiliarias que posee, administra y / o arrienda una cartera de bienes raíces comerciales en San Diego y el condado de Orange, California, es miembro del Consejo de Administración de ambas compañías. El Sr. Williams también es cofundador de Bandwidth Now, que transforma edificios comerciales en entornos de "próxima generación". El Sr. Williams fue anteriormente socio de Trammell Crow Company, donde era responsable de la división de San Diego. El Sr. Williams se graduó de UCLA en 1972 y recibió un MBA de USC en 1974. Es contador público autorizado y vendedor de bienes raíces con

CONFIDENCIAL

licencia. Está activo en ULI y fue miembro de la junta nacional de NAIOP. El Sr. Williams es activo en la comunidad y actualmente es miembro de las juntas directivas de la Corporación de Desarrollo Económico Regional de San Diego y CONNECT. También fue co-presidente del Consejo de Liderazgo del Sur de California junto con el exgobernador Pete Wilson. Anteriormente se desempeñó como presidente de LEAD San Diego. También se ha desempeñado anteriormente en las juntas directivas de la Cámara de Comercio de San Diego, el Instituto Burnham y el Centro de Ciencias Reuben H. Fleet.

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

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

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

Craig Wieland

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

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

CONFIDENCIAL

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

Daniela Berho Carranza

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

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

Luis Javier Solloa Hernández

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

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

CONFIDENCIAL

Loreanne Helena García Ottati

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

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

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

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

Oscar Francisco Cázares Elías

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

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

Douglas M. Arthur

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

CONFIDENCIAL

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

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

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

Luis de la Calle Pardo

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

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

****

CONFIDENCIAL

(***Alternate Members / Miembros Suplentes***)

Lorenzo Dominique Berho Carranza

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

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

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera

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

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

José Guillermo Zozaya Délano

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

CONFIDENCIAL

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

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

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

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

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

Enrique Carlos Lorente Ludlow

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

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

CONFIDENCIAL

Elías Laniado Laborín

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

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

Mr. Laniado was appointed Honorary Consul of Norway for the States of Baja California and Sonora in 1990, honorary position granted by that country to date. He was also the President of the accredited consular corps in Baja California. He is currently a board member of the Smart Border Coalition, he´s a board member for CDT and board member of Scotia Bank Inverlat.

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

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

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

Viviana Belaunzaran Barrera

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

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

CONFIDENCIAL

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

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

José Antonio Pujals Fuentes

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

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

Rocío Ruiz Chávez

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

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

Rocío Ruíz se desempeñó como Subsecretaria de Competitividad y Normatividad Secretaría de Economía hasta el año 2018, en dónde fue responsable de la política de mejora del ambiente de negocios para

CONFIDENCIAL

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

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

Manuela (Nelly) Molina Peralta

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

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

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

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

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

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

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga *(también conocido como Javier Mancera Arrigunaga)*

Mr. Mancera is a founding partner at De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C. He is responsible for the area of international trade, strategic planning, and government relations for the firm. Before founding CMM, Mr. Mancera was director at Public Strategies de México, an international public affairs company. Prior entering the private sector, Mr. Mancera held several high-level government posts. In 1999-2002 he was Trade and Nafta Minister at the Embassy of Mexico in Washington, D.C., where he defended and expanded

CONFIDENCIAL

Mexico's gains under Nafta and helped develop media, government, financial, and business alliances across the U.S. Mr. Mancera also served as senior Nafta counselor at the Mexican Embassy.

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

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

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

****Fin de texto / End of text****

CONFIDENCIAL

VESTA

¡Gracias!

www.vesta.com.mx