

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados por el
periodo de nueve y tres meses
terminados el 30 de septiembre
de 2025 y 2024 (no auditados)

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

Estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 (No auditados)

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

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

Estados de situación financiera intermedios consolidados condensados (No auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(En dólares americanos)

Activos	Notas	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 587,048,369	\$ 184,120,894
Impuestos por recuperar	6	60,142,762	52,832,645
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	8,991,825	4,681,020
Gastos pagados por adelantado y anticipos	7.vi	<u>8,140,683</u>	<u>2,119,545</u>
Total del activo circulante		664,323,639	243,754,104
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	3,915,071,845	3,696,768,269
Equipo de oficina – Neto de depreciación		2,167,032	2,386,285
Inversión en asociadas		3,436,557	-
Activos por derechos de uso – Neto de depreciación	9	1,496,991	533,792
Depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros		<u>14,713,491</u>	<u>14,504,984</u>
Total del activo no circulante		<u>3,936,885,916</u>	<u>3,714,193,330</u>
Total activos		<u>\$ 4,601,209,555</u>	<u>\$ 3,957,947,434</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 166,286,873	\$ 49,856,047
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	9	637,008	408,373
Intereses por pagar		8,618,289	2,911,864
Cuentas por pagar		6,701,751	14,194,300
Impuesto sobre la renta por pagar		514,375	646,812
Gastos acumulados e impuestos		6,459,877	6,637,354
Dividendos por pagar	11.4	<u>34,768,986</u>	<u>16,171,622</u>
Total del pasivo circulante		223,987,159	90,826,372
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	10	1,278,943,537	797,194,627
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	9	869,992	149,743
Depósitos en garantía recibidos		30,522,800	27,409,380
Beneficio a los empleados		3,302,585	2,240,425
Impuestos a la utilidad diferidos	17	<u>490,559,452</u>	<u>442,842,704</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,804,198,366</u>	<u>1,269,836,879</u>
Total del pasivo		2,028,185,525	1,360,663,251
Litigios y compromisos	21		
Capital contable:			
Capital social	11.1	579,978,180	585,487,257
Prima en suscripción de acciones	11.3	884,174,713	905,722,252
Utilidades retenidas		1,146,479,971	1,148,396,077
Reserva de pagos basados en acciones	19	4,876,742	3,884,108
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(42,485,576)</u>	<u>(46,205,511)</u>
Total del capital contable		<u>2,573,024,030</u>	<u>2,597,284,183</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 4,601,209,555</u>	<u>\$ 3,957,947,434</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En dólares americanos)

		Por el periodo de nueve meses terminados en		Por el periodo de tres meses terminados en	
	Nota	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	12	\$ 206,748,294	\$ 186,881,830	\$ 72,420,925	\$ 63,690,201
Cuota administrativa		<u>31,437</u>	<u>413,263</u>	<u>6,789</u>	<u>-</u>
		206,779,731	187,295,093	72,427,714	63,690,201
Gastos de operación relacionados con propiedades que generan ingresos	13.1	(17,274,621)	(14,935,656)	(7,226,843)	(5,673,013)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generan ingresos	13.1	(2,688,623)	(2,239,752)	(1,008,863)	(806,646)
Gastos generales y de administración	13.2	(25,691,559)	(25,182,005)	(8,326,405)	(7,431,606)
Ingreso por intereses		2,031,051	13,140,475	651,746	4,010,121
Otros ingresos	14	3,655,308	3,407,033	1,196,412	1,371,257
Otros gastos	15	(2,053,007)	(4,313,591)	(623,458)	(897,920)
Gastos financieros	16	(34,462,020)	(33,694,009)	(12,289,994)	(11,229,820)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neto		8,665,619	(9,974,705)	2,429,486	(4,305,296)
Participación en los resultados de las asociadas		(5,791)	-	(8,711)	-
(Pérdida) ganancia en venta de propiedades de inversión		(9,946)	250,000	400,000	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>(3,431,376)</u>	<u>231,374,529</u>	<u>4,792,273</u>	<u>23,969,004</u>
Utilidad antes de impuestos		135,514,766	345,127,412	52,413,357	62,696,282
Impuestos a la utilidad	17	<u>(67,892,899)</u>	<u>(58,971,819)</u>	<u>(27,446,316)</u>	<u>(10,712,706)</u>
Utilidad del periodo		67,621,867	286,155,593	24,967,041	51,983,576
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>					
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>3,719,935</u>	<u>(9,488,605)</u>	<u>2,637,034</u>	<u>(8,628,610)</u>
Total otros resultados integrales		<u>3,719,935</u>	<u>(9,488,605)</u>	<u>2,637,034</u>	<u>(8,628,610)</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 71,341,802</u>	<u>\$ 276,666,988</u>	<u>\$ 27,604,075</u>	<u>\$ 43,354,966</u>
Utilidad básica por acción	11.5	<u>\$ 0.0796</u>	<u>\$ 0.2681</u>	<u>\$ 0.0295</u>	<u>\$ 0.1253</u>
Utilidad diluida por acción	11.5	<u>\$ 0.0785</u>	<u>\$ 0.2627</u>	<u>\$ 0.0291</u>	<u>\$ 0.1154</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero del 2024	\$ 591,600,113	\$ 934,944,456	\$ 989,736,218	\$ 3,732,350	\$ (33,044,712)	\$ 2,486,968,425
Dividendos decretados	-	-	(64,686,487)	-	-	(64,686,487)
Acciones adjudicadas	2,377,647	13,654,820	-	(16,032,467)	-	-
Pagos basados en acciones	-	-	-	6,952,514	-	6,952,514
Recompra de acciones	(2,683,828)	(11,652,978)	-	-	-	(14,336,806)
Utilidad integral del periodo	-	-	286,155,593	-	(9,488,605)	276,666,988
Saldos al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	<u>\$ 591,293,932</u>	<u>\$ 936,946,298</u>	<u>\$ 1,211,205,324</u>	<u>\$ (5,347,603)</u>	<u>\$ (42,533,317)</u>	<u>\$ 2,691,564,634</u>
Saldos al 1 de enero del 2025	\$ 585,487,257	\$ 905,722,252	\$ 1,148,396,077	\$ 3,884,108	\$ (46,205,511)	\$ 2,597,284,183
Dividendos decretados	-	-	(69,537,973)	-	-	(69,537,973)
Acciones adjudicadas	2,045,268	6,964,825	-	(9,010,093)	-	-
Pagos basados en acciones	65,627	283,509	-	10,002,727	-	10,351,863
Recompra de acciones	(7,619,972)	(28,795,873)	-	-	-	(36,415,845)
Utilidad integral del periodo	-	-	67,621,867	-	3,719,935	71,341,802
Saldos al 30 de septiembre de 2025 (No auditado)	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>\$ 884,174,713</u>	<u>\$ 1,146,479,971</u>	<u>\$ 4,876,742</u>	<u>\$ (42,485,576)</u>	<u>\$ 2,573,024,030</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre 2025 y 2024
(En dólares americanos)

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 135,514,766	\$ 345,127,412
Ajustes por:		
Depreciación	693,191	479,225
Depreciación de derechos de uso	550,848	420,129
Pérdida (ganancia) en revaluación de propiedades de inversión	3,431,376	(231,374,529)
Efectos de conversión	(4,945,684)	486,100
Ingreso por intereses	(2,031,051)	(13,140,475)
Gasto por intereses	33,354,325	32,215,343
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,107,695	1,478,666
Ganancia en participación	5,711	-
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	10,351,863	6,952,514
Beneficio a los empleados y plan de pensiones	1,062,160	542,254
Pérdida (ganancia) por venta de propiedades de inversión	9,946	(250,000)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(4,310,805)	2,008,957
Impuestos por recuperar	(7,310,117)	1,119,415
Depósitos en garantía pagados y otros	(208,507)	617,356
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(6,021,138)	14,344,979
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	330,524	(19,768,972)
Gastos acumulados e impuestos	(177,477)	(1,129,748)
Depósitos en garantía recibidos	3,113,420	5,658,031
Intereses cobrados	2,031,051	13,140,475
Impuestos a la utilidad pagados	(20,308,588)	(79,680,953)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	146,243,509	79,246,179
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(226,508,180)	(144,048,988)
Venta de propiedades de inversión	5,500,000	780,000
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(473,938)	(10,444)
Inversión en asociadas	(3,442,268)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(224,924,386)	(143,279,432)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(27,584,857)	(27,416,097)
Deuda obtenida	650,000,000	-
Pago de deuda	(48,636,514)	(68,450,145)
Costos de emisión de deuda	(4,291,445)	-
Dividendos pagados	(50,940,609)	(47,498,555)
Recompra de acciones	(36,415,845)	(14,336,806)
Pagos de arrendamientos financieros	(628,206)	(502,290)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	481,502,524	(158,203,893)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	105,828	2,268,617
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	402,927,475	(219,968,529)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	184,856,206	501,901,448
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 587,783,681	\$ 281,932,919

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

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2025 y 2024
(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

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

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

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2025 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

3. Políticas contables significativas

a. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

iii. *Negocio en Marcha*

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2025 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, *Información financiera intermedia*, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

c. ***Segmento***

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

d. ***Pasivos financieros***

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

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

Modificación de los flujos de caja contractuales

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

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

El saldo al 30 de septiembre de 2025 y diciembre 2024 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Construcción en progreso ⁽¹⁾	\$ 3,289,107	\$ 1,622,188
Tierra ⁽²⁾	-	7,431,219
Propiedades existentes	1,644,535	4,217,995
Otras cuentas por pagar	<u>1,768,109</u>	<u>922,898</u>
Total	<u>\$ 6,701,751</u>	<u>\$ 14,194,300</u>

- (1) Al cierre del ejercicio fiscal de diciembre de 2024, la Entidad inició la construcción de doce propiedades de inversión. El importe representa los anticipos según el contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente. A partir del 30 de septiembre de 2025, la Entidad inició la construcción de una propiedad de inversión en Guadalajara.
- (2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso por un total de \$8,256,912 para ser pagados con vencimientos trimestrales de \$91,744 empezando en marzo de 2023, más un pago final de \$7,431,219 en junio de 2025.

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

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 586,427,420	\$ 183,993,091
Efectivo restringido	<u>620,949</u>	<u>127,803</u>
	587,048,369	184,120,894
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 587,783,681</u>	<u>\$ 184,856,206</u>

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

Transacciones que no son en efectivo

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento que no requieren efectivo se relacionan con una disminución de la amortización de los costos de emisión de deuda por \$4,728,688 y \$474,003 en los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 11.4. Otras actividades de inversión no monetarias relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Adicionalmente, la Entidad reconoció la amortización del costo de apertura de una línea de crédito por \$834,474 y \$370,973 en los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente; incluido en el cambio en saldos de depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros.

6. Impuestos por recuperar

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 37,825,097	\$ 32,763,309
ISR por recuperar	22,261,448	20,014,044
Otros impuestos recuperables	<u>56,217</u>	<u>55,292</u>
Total	<u>\$ 60,142,762</u>	<u>\$ 52,832,645</u>

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

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

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
0-30 días	\$ 8,649,550	\$ 3,926,519
30-60 días	293,574	12,684
60-90 días	10,000	109,356
Más de 90 días	<u>38,701</u>	<u>632,461</u>
Total	<u>\$ 8,991,825</u>	<u>\$ 4,681,020</u>

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido. Como se muestra en la tabla anterior, el 96% y 84% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, respectivamente.

Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; en el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días, pero menos de 60 días representan el 3% y 0.3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 60 días y menos de 90 días representan el 0.1% y 2% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 0.4% y 14% del total del saldo al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

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

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

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

	Montos
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 2,536,893
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	1,075,818
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por bajas de activos financieros en el periodo	<u>(1,540,750)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	<u>\$ 2,071,961</u>
Saldos al 1 de enero de 2025	\$ 2,042,188
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	1,036,029
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por baja de activos financieros en el periodo	<u>(2,032,746)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2025 (No auditado)	<u>\$ 1,045,471</u>

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, uno de los clientes de la Entidad representa el 66% o \$5,639,945 (no auditado) y 63% o \$2,970,380 respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4% (no auditado) y 5% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamiento de la Entidad por el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

iv. *Contratos de arrendamiento*

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

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

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Antes de un año	\$ 258,931,544	\$ 245,419,836
Después de un año y antes de 3 años	435,589,150	408,682,758
Después de 3 años y antes de 5 años	407,787,467	389,084,863
Después de 5 años	<u>224,097,390</u>	<u>222,656,368</u>
	<u>\$ 1,326,405,551</u>	<u>\$ 1,265,843,825</u>

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

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	\$ 2,165,345	\$ 814,508
Gastos de propiedades	4,008,225	498,874
Gastos anticipados	<u>1,967,113</u>	<u>806,163</u>
	<u>\$ 8,140,683</u>	<u>\$ 2,119,545</u>

- (1) Este monto corresponde a mejoras de inquilinos realizadas por Vesta en el Parque Industrial Toluca, Lagos y Querétaro que quedan pendientes de ser cobradas al 30 de septiembre de 2025 y 31 de Diciembre 2024, respectivamente.

8. Propiedades de inversión

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas utilizadas para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad incluyen supuestos, muchos de los cuales no son directamente observables en el mercado. Estos supuestos incluyen: tasas de descuento, tasas de capitalización de salida, NOI a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q3 2025: 8.00% a 12.19% 2024: 7.25% a 12.26%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q3 2025: 6.50% a 9.25% 2024: 6.50% a 9.25%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable.

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
			Tasas de inflación	México: Q3 2025: 3.59% a 4.00% 2024: 3.64% a 4.00% E.U.A: Q3 2025: 2.20% a 3.00% 2024: 2.30% a 3.00%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$218,335 en Q3 2025 \$173,772 en 2024	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:

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Terreno y construcción	\$ 3,747,627,107	\$ 3,686,540,000
Mejoras en terrenos	769,567	769,567
Reserva territorial	<u>214,330,988</u>	<u>114,321,825</u>
	3,962,727,662	3,801,631,392
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(47,655,817)</u>	<u>(104,863,123)</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 3,915,071,845</u>	<u>\$ 3,696,768,269</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024 (No auditado)
Saldo al inicio del año	\$ 3,696,768,269	\$ 3,212,164,164
Adiciones	218,685,105	232,948,847
Efecto de conversión de moneda extranjera	8,559,793	(16,639,636)
Costo de propiedades inversión	(5,100,000)	(2,452,767)
Baja en cuentas por pérdida de propiedades de inversión	(409,946)	-
(Pérdida) ganancia por revaluación	<u>(3,431,376)</u>	<u>270,747,661</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 3,915,071,845</u>	<u>\$ 3,696,768,269</u>

Un total de \$4,933,642 and \$14,799,150 adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas de tierras, propiedades existentes y nuevos edificios adquiridos a terceros que no fueron pagadas al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente, y por lo tanto se excluyeron de los estados consolidados condensados de flujos de efectivo para esos periodos.

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

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

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terreno ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a las ventas fue de \$530,000, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de \$250,000. Adicionalmente, la Entidad vendió una reserva de tierras ubicada en Aguascalientes, por un total de 699,654 pies cuadrados, por \$4,290,000. El costo asociado con esta venta fue de \$1,922,767, lo que resultó en una ganancia de \$2,367,233.

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

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ 1,276,841	\$ -	\$ 3,828,962
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>1,154,358</u>	<u>237,206</u>	<u>-</u>	<u>1,391,564</u>
Costo de derechos de uso	<u>\$ 3,706,479</u>	<u>\$ 1,514,047</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,220,526</u>
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	\$ (2,395,065)	\$ (323,520)	\$ -	\$ (2,718,585)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(777,622)	(227,328)	-	(1,004,950)
Depreciación acumulada	<u>(3,172,687)</u>	<u>(550,848)</u>	<u>-</u>	<u>(3,723,535)</u>
Total	<u>\$ 533,792</u>	<u>\$ 963,199</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,496,991</u>
Activos por derechos de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791,773</u>
Costo de derechos de uso	<u>\$ 3,343,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,343,894</u>
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	\$ (1,961,025)	\$ (328,962)	\$ -	\$ (2,289,987)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(548,670)	(91,170)	-	(639,840)
Depreciación acumulada	<u>(2,509,695)</u>	<u>(420,132)</u>	<u>-</u>	<u>(2,929,827)</u>
Total	<u>\$ 834,199</u>	<u>\$ (420,132)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 414,067</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$ 1,514,047</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 63,043</u>	<u>\$ (628,206)</u>	<u>\$ 1,507,000</u>
	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 897,651</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,780</u>	<u>\$ (502,281)</u>	<u>\$ 441,150</u>

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Menor a un año	\$ 710,677	\$ 445,054
De un año a 5 años	<u>914,023</u>	<u>161,166</u>
	1,624,700	606,220
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(117,700)</u>	<u>(48,104)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,507,000</u>	<u>\$ 558,116</u>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	\$ 637,008	\$ 408,373
Arrendamiento financiero – a largo plazo	<u>869,992</u>	<u>149,743</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,507,000</u>	<u>\$ 558,116</u>

10. Deuda a largo plazo

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Bonos se emitieron de conformidad con un contrato celebrado entre la Entidad y The Bank of New York Mellon, que actuó como fideicomisario, registrador, agente de pagos y agente de transferencia. Los Bonos estaban garantizados sobre una base senior no garantizada y devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. A finales de septiembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda era de \$4,291,445.

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó una Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global de \$545,000,000 (la "Línea") compuesta por un préstamo a plazo de \$345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un período de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Renovable de \$200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Renovable Ligada a Sustentabilidad no utilizada de \$200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales conjuntos de la transacción. Tramo I - Préstamo a plazo de \$172,500,000 a tres años, al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 130 puntos básicos. Tramo II - Préstamo a plazo de \$172,500,000 a cinco años con el cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos básicos. Línea de crédito revolvente: línea de crédito a cuatro años por \$200,000,000 al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos base. Los tres tramos de la Línea de Crédito están sujetos a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables, equivalente a una reducción de cinco puntos básicos, que está sujeto al cumplimiento por parte de Vesta de su objetivo anual de KPI relacionado con el área bruta alquilable total certificada de los edificios con certificación de sostenibilidad de la Entidad. Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$5,563,162. El 8 de abril de 2025, la Entidad retiró \$100,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$50,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Posteriormente, los días 30 y 31 de julio de 2025, la Entidad realizó un retiro adicional de \$50,000,000 del préstamo de la Facilidad, prorrateados en dos tramos de \$25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente.

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

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 139,689,573	\$ 141,711,651
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie A	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	-	45,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	101,067,328	102,334,454
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	24,836,172	25,183,482
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(6)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000
Línea Tramo I	75,000,000	SOFR + 130 b. p.	(7)	Diciembre 2027	75,000,000	-
Línea Tramo II	75,000,000	SOFR + 150 b. p.	(7)	Diciembre 2029	75,000,000	-
Nota Senior 2033	500,000,000	5.50%	(8)	Enero 2033	500,000,000	-
					1,455,593,073	854,229,587
Menos: Porción circulante					(166,286,873)	(49,856,047)
Menos: costos directos de emisión deuda					(10,362,663)	(7,178,913)
Total deuda a largo plazo					\$ 1,278,943,537	\$ 797,194,627

- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente. En marzo de 2021, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad.
- (2) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito es garantizado por 19 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía.
- (3) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. El primer tramo de Bonos Senior Serie A por un monto de \$65,000,000 se liquidó en agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el segundo tramo, por un monto de \$45,000,000 y con vencimiento en mayo de 2025, se clasificó en la porción actual de deuda a largo plazo y se liquidó anticipadamente en marzo de 2025.
- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RC de 10 años para varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son solidariamente responsables de pagar estos pagarés en virtud de estas Senior Notes.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas notas.

- (6) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fueron de \$7,746,222.
- (7) El 8 de abril de 2025, la Entidad retiró \$100,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$50,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Posteriormente, los días 30 y 31 de julio de 2025, la Entidad realizó un retiro adicional de \$50,000,000 del préstamo de la Facilidad, prorateados en dos tramos de \$25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2025, la amortización de los costos de emisión de deuda fue \$834,474.
- (8) El 30 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 de Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los intereses se pagan semestralmente. El costo incurrido para esta emisión fue de \$4,291,445.

Estos contratos de crédito requieren que la Entidad mantenga ciertos compromisos financieros y cumpla con ciertos convenios afirmativos y negativos. La Entidad se encuentra en cumplimiento de dichos pactos al 30 de septiembre de 2025.

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

11. Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)		Diciembre 31, 2024	
	Número de acciones	Importe	Número de Acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>846,012,932</u>	<u>579,974,484</u>	<u>857,129,276</u>	<u>585,483,561</u>
Total	<u>846,017,932</u>	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>857,134,276</u>	<u>\$ 585,487,257</u>

2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las acciones en tesorería son como sigue:

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Acciones en tesorería (1)	29,870,992	18,937,036
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>8,667,693</u>	<u>8,415,124</u>
Total de acciones en tesorería	<u>38,538,685</u>	<u>27,352,160</u>

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

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

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de enero de 2024	870,109,128	\$ 591,600,113	\$ 934,944,456
Acciones adjudicadas	4,257,018	2,475,270	6,355,460
Recompra de acciones	<u>(17,231,870)</u>	<u>(8,588,126)</u>	<u>(35,577,664)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2024	857,134,276	585,487,257	905,722,252
Acciones adjudicadas	4,227,426	2,045,268	6,964,825
Pagos basados en acciones	126,226	65,627	283,509
Recompra de acciones	<u>(15,469,996)</u>	<u>(7,619,972)</u>	<u>(28,795,873)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2025 (No auditado)	<u>846,017,932</u>	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>\$ 884,174,713</u>

4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 19 de marzo de 2025, la Entidad declaró dividendos por un total de \$69,537,973, aproximadamente \$0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$17,384,493 cada una. La primera y segunda cuota se pagó el 15 de abril y el 15 de julio de 2025. Al 30 de septiembre de 2025, el dividendo restante no pagado, que asciende a \$34,768,986, se pagará en dos cuotas el 15 de octubre de 2025 y el 19 de enero de 2026.

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2024, la Entidad declaró dividendos por un total de \$64,686,487, aproximadamente \$0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$16,171,622 cada una. Las tres primeras cuotas se pagaron el 16 de abril de 2024, el 15 de julio de 2024 y el 15 de octubre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el dividendo restante no pagado asciende a \$16,171,622 y se pagó el 15 de enero de 2025.

5. Utilidad por acción

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

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Utilidad básica por acción:		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 67,621,867	\$ 234,173,128
Número de acciones promedio ponderado	<u>849,627,605</u>	<u>868,983,607</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$ 0.0796</u>	<u>\$ 0.2681</u>

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Utilidad diluida por acción:		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	\$ 67,621,867	\$ 234,173,128
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	<u>861,431,526</u>	<u>891,341,227</u>
Utilidad diluida por acción	<u>\$ 0.0785</u>	<u>\$ 0.2627</u>

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

12. Ingresos por arrendamiento

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Rentas	\$ 188,870,307	\$ 171,854,221	\$ 66,043,923	\$ 58,377,122
Reembolsables	11,356,730	9,531,776	3,898,828	2,701,432
Energía	<u>6,521,257</u>	<u>5,495,833</u>	<u>2,478,174</u>	<u>2,611,647</u>
	<u>\$ 206,748,294</u>	<u>\$ 186,881,830</u>	<u>\$ 72,420,925</u>	<u>\$ 63,690,201</u>

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

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

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

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 2,760,699	\$ 2,390,250	\$ 990,932	\$ 807,024
Seguros	1,177,830	1,015,118	422,423	318,780
Mantenimiento	1,540,594	1,596,024	651,847	605,518
Mantenimiento estructural	-	88,762	-	29,690
Otros gastos relacionados con las propiedades	4,775,625	4,152,273	1,825,019	1,732,496
Costos de energía	<u>7,019,873</u>	<u>5,693,229</u>	<u>3,336,622</u>	<u>2,179,505</u>
	<u>\$ 17,274,621</u>	<u>\$ 14,935,656</u>	<u>\$ 7,226,843</u>	<u>\$ 5,673,013</u>

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

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Impuesto predial	\$ 424,409	\$ 406,300	\$ 150,209	\$ 136,556
Seguros	67,820	37,060	23,038	11,796
Mantenimiento	412,386	410,169	152,934	172,715
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,784,008</u>	<u>1,386,223</u>	<u>682,682</u>	<u>485,579</u>
	<u>2,688,623</u>	<u>2,239,752</u>	<u>1,008,863</u>	<u>806,646</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 19,963,244</u>	<u>\$ 17,175,408</u>	<u>\$ 8,235,706</u>	<u>\$ 6,479,659</u>

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

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2025	Septiembre 30, 2024
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 11,583,306	\$ 13,698,337	\$ 3,873,473	\$ 3,679,491
Otros gastos administrativos	3,182,751	694,779	826,277	694,779
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,524,915	1,608,872	353,855	225,236
Honorarios de valuación de propiedades y otras cuotas	445,514	453,658	150,843	147,997
Gastos de mercadotecnia	564,497	748,795	180,221	233,339
Otros	<u>40,950</u>	<u>125,696</u>	<u>(29,870)</u>	<u>(122,754)</u>
	<u>17,341,933</u>	<u>17,330,137</u>	<u>5,354,799</u>	<u>4,858,088</u>
Depreciación	1,244,039	899,354	494,869	425,616
Incentivo a largo plazo - Nota 19.4	<u>7,105,587</u>	<u>6,952,514</u>	<u>2,476,737</u>	<u>2,147,902</u>
	<u>\$ 25,691,559</u>	<u>\$ 25,182,005</u>	<u>\$ 8,326,405</u>	<u>\$ 7,431,606</u>

14. Otros ingresos

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 2,446,521	\$ 2,782,042	\$ 974,254	\$ 925,766
Recuperación de seguros	969,032	138,906	-	121,198
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	53,313	327,044	53,123	238,557
Otros	<u>186,442</u>	<u>159,041</u>	<u>169,035</u>	<u>85,736</u>
Total	<u>\$ 3,655,308</u>	<u>\$ 3,407,033</u>	<u>\$ 1,196,412</u>	<u>\$ 1,371,257</u>

15. Otros gastos

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Gastos de electricidad de terceros	\$ 1,828,215	\$ 2,494,807	\$ 525,908	\$ 810,917
Comisiones pagadas	115,483	163,252	28,734	53,717
Otros	<u>109,309</u>	<u>1,655,532</u>	<u>68,816</u>	<u>33,286</u>
Total	<u>\$ 2,053,007</u>	<u>\$ 4,313,591</u>	<u>\$ 623,458</u>	<u>\$ 897,920</u>

16. Gastos financieros

	Por el periodo de nueve meses terminado en Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Intereses de los prestamos	\$ 32,519,853	\$ 32,285,679
Comisión por prestamos	<u>1,942,167</u>	<u>1,408,330</u>
Total	<u>\$ 34,462,020</u>	<u>\$ 33,694,009</u>

17. Impuestos a la utilidad

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

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

La tasa efectiva consolidada de la Entidad para el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 (No auditados) fue del 50.1% y 17.1%, respectivamente.

Las tasas efectivas de ISR para el período fiscal finalizado el 30 de septiembre de 2025 y diciembre de 2024 difieren de la tasa legal de la siguiente manera:

	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Diciembre 31, 2024
Tasa legal	30%	30%
Efectos de los tipos de cambio en valores fiscales	24%	22%
Efectos de la inflación	<u>(4%)</u>	<u>(4%)</u>
Tasa efectiva	<u>50%</u>	<u>48%</u>

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

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

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

	Por el periodo de nueve meses terminados en Septiembre 30, 2025 Septiembre 30, 2024 (No auditado) (No auditado)		Por el periodo de tres meses terminados en Septiembre 30, 2025 Septiembre 30, 2024 (No auditado) (No auditado)	
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 5,206,845	\$ 5,382,281	\$ 1,760,899	\$ 1,860,820
Gasto por compensación basada en acciones	<u>6,691,671</u>	<u>6,952,515</u>	<u>2,336,235</u>	<u>2,147,902</u>
	<u>\$ 11,898,516</u>	<u>\$ 12,334,796</u>	<u>\$ 4,097,134</u>	<u>\$ 4,008,722</u>
Número de ejecutivos clave	28	24	28	24

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

	Por el periodo de nueve meses terminados en Septiembre 30, 2025 Septiembre 30, 2024 (No auditado) (No auditado)		Por el periodo de tres meses terminados en Septiembre 30, 2025 Septiembre 30, 2024 (No auditado) (No auditado)	
Gasto por compensación basada en acciones	<u>413,915</u>	<u>-</u>	<u>140,502</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 413,915</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 140,502</u>	<u>\$ -</u>
Número de ejecutivos clave	16	-	16	-

19. Pagos basados en acciones

19.1 Acciones otorgadas durante el período

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: un total de 3,978,481 y 3,722,427 acciones fueron otorgadas durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente (No auditados).

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

19.2 Acciones adjudicadas durante el período

Un total de 4,353,652 y 4,257,018 acciones fueron adjudicadas durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente bajo los planes de incentivo a largo plazo y corto plazo (No auditados).

19.3 Acciones pendientes de adjudicar al final del período

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, existen 8,597,214 (no auditado) y 8,277,974 acciones pendientes de adjudicar con una vida contractual remanente ponderada de 24 meses.

19.4 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo para ejecutivos por el periodo de nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 6,691,671	\$ 6,952,514	\$ 2,336,235	\$ 2,147,900

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

El gasto por la remuneración de los consejeros en acciones por el periodo de nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Gasto por compensación basada en acciones	\$ 413,915	\$ -	\$ 140,502	\$ -

20. Administración del riesgo de tasas de interés

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

21. Litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

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

22. Eventos subsecuentes

El tercer pago de los dividendos declarados para 2025, se programó a pago el 15 de octubre de 2025 y será de aproximadamente \$0.0814 por acción, para un dividendo total de \$17,384,493.

El 9 de octubre de 2025, la Entidad pagó por adelantado los préstamos MetLife a 10 años y MetLife a 8 años, originalmente programados para vencer en agosto de 2026 por aproximadamente \$164,480,097.

El 22 de octubre de 2025, la Entidad adquirió 133.5 hectáreas de terreno en Monterrey, en el corredor clave Monterrey-Apodaca, con un pago inicial por US\$ 46.9 millones, equivalente al 50% del precio final. La operación incluyó un financiamiento del vendedor a 2 años, lo que permite una inversión flexible del capital. El terreno está ubicado estratégicamente junto al Aeropuerto Internacional de Monterrey y el Parque de Investigación e Innovación Tecnológica de Nuevo León, lo que ofrece una conectividad excepcional y acceso directo a una fuerza laboral altamente calificada.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 23 de Octubre de 2025.

* * * * *