

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y
2023, e Informe de los auditores
independientes del 17 de febrero,
2026.



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



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 situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de 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 explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información de las políticas contables materiales.

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 2025, 2024 y 2023, 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 NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos 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 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 la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período 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 éstos, 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.



Valor razonable de las propiedades de inversión — Referirse a las Notas 4 y 8 a los estados financieros consolidados.

La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación, incluyendo el método de flujos de efectivo descontados, el método de capitalización directa, el método de costo de reposición y el método de enfoque de mercado. Al determinar el valor razonable, los valuadores externos también consideran factores y supuestos como tasas de descuento, ingresos netos operativos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Cualquier ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable se reconoce en el estado consolidado de resultados en el período en que ocurre.

Identificamos el valor razonable de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a que su determinación requiere que la administración realice estimaciones significativas relacionadas con supuestos como las rentas de mercado, las tasas de descuento y las tasas de capitalización terminal. Los procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichos supuestos requirieron un alto grado de juicio profesional y un esfuerzo significativo, incluyendo la necesidad de involucrar a nuestros especialistas en valuación.

Procedimientos realizados para abordar la cuestión clave de la auditoría

- Obtuvimos una comprensión de la metodología de la Entidad para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.
- Seleccionamos una muestra de propiedades de inversión para evaluar las determinaciones de valor razonable realizadas por la Entidad.
- Para las propiedades de inversión seleccionadas, realizamos procedimientos de auditoría sobre la valuación, incluyendo, entre otros, la participación de nuestros especialistas en valuación para evaluar las metodologías utilizadas, así como los factores y supuestos clave incluidos en el avalúo de las propiedades de inversión, con énfasis en las rentas de mercado, las tasas de descuento y las tasas de capitalización terminal. Con base en dicha información, nuestros especialistas calcularon rangos independientes de valor razonable y los compararon contra los valores determinados por la Entidad para evaluar la razonabilidad del valor razonable.
- Finalmente, realizamos visitas físicas para validar la existencia de las propiedades de inversión seleccionadas.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la i) la información de sostenibilidad 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"). La información de sostenibilidad y el Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida 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 el Reporte Anual 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 Normas NIIF de Contabilidad 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 empresa 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 consolidada 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, debido 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 debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Alejandro Pérez Contreras
Ciudad de México, México
17 de febrero de 2026



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 336,901,283	\$ 184,120,894	\$ 501,166,136
Impuestos por recuperar	6	47,539,115	52,832,645	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	8,769,879	4,681,020	10,100,832
Pagos anticipados y otros activos corrientes	7.vi	4,141,257	2,119,545	21,299,392
Total del activo circulante		397,351,534	243,754,104	566,431,181
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	4,129,443,925	3,696,768,269	3,212,164,164
Equipo de oficina – Neto		2,256,393	2,386,285	2,541,990
Activos por derecho de uso – Neto	9	1,419,215	533,792	834,199
Inversión en asociadas	3.c	3,533,419	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		8,455,208	14,504,984	10,244,759
Total del activo no circulante		4,145,108,160	3,714,193,330	3,225,785,112
Total activos		\$ 4,542,459,694	\$ 3,957,947,434	\$ 3,792,216,293
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 1,782,124	\$ 49,856,047	\$ 69,613,002
Pasivo por arrendamiento – corto plazo	9	641,300	408,373	607,481
Intereses por pagar		10,038,053	2,911,864	3,148,767
Cuentas por pagar	3.e	30,798,915	14,194,300	13,188,966
Impuesto sobre la renta por pagar		14,154,365	646,812	38,773,726
Gastos acumulados e impuestos		7,280,266	6,637,354	7,078,988
Dividendos por pagar	12.4	17,384,493	16,171,622	15,155,311
Total del pasivo circulante		82,079,516	90,826,372	147,566,241
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	10	1,273,419,269	797,194,627	845,573,752
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	9	814,746	149,743	290,170
Depósitos en garantía recibidos		30,028,335	27,409,380	25,680,958
Cuentas por pagar- largo plazo	3.e	23,413,771	-	7,706,450
Beneficio a los empleados	11	3,662,878	2,240,425	1,519,790
Impuestos a la utilidad diferidos	18.3	381,284,437	442,842,704	276,910,507
Total del pasivo a largo plazo		1,712,623,436	1,269,836,879	1,157,681,627
Total del pasivo		1,794,702,952	1,360,663,251	1,305,247,868
Capital contable:				
Capital social	12	579,978,180	585,487,257	591,600,113
Prima en suscripción de acciones	12.3	884,174,713	905,722,252	934,944,456
Utilidades retenidas		1,320,760,427	1,148,396,077	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones		7,257,867	3,884,108	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(44,414,445)	(46,205,511)	(33,044,712)
Total del capital contable		2,747,756,742	2,597,284,183	2,486,968,425
Total pasivo y capital contable		\$ 4,542,459,694	\$ 3,957,947,434	\$ 3,792,216,293

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 2025, 2024 y 2023

(En dólares americanos)

	Nota	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	13	\$ 283,193,370	\$ 251,950,504	\$ 213,448,296
Cuota administrativa		<u>31,437</u>	<u>376,618</u>	<u>1,019,316</u>
		283,224,807	252,327,122	214,467,612
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(24,104,475)	(21,244,160)	(13,476,324)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(4,171,323)	(3,348,273)	(4,763,398)
Gastos generales y de administración	14.2	(35,492,376)	(34,178,243)	(31,719,895)
Ingresos por intereses		5,272,660	15,185,565	9,414,027
Otros ingresos	15	6,818,185	4,307,956	5,138,158
Otros gastos	16	(3,523,537)	(5,152,385)	(3,037,113)
Gastos Financieros	17	(56,226,952)	(44,261,390)	(46,306,975)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta		10,097,353	(10,837,867)	8,906,782
Participación en los resultados de las asociadas		11,538	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de propiedades de inversión		(9,945)	2,617,233	(461,600)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>52,075,064</u>	<u>270,747,661</u>	<u>243,459,821</u>
Utilidad antes de impuestos		233,970,999	426,163,219	381,621,095
Impuesto a la utilidad causado	18.1	(56,138,103)	(31,892,785)	(91,953,099)
Impuesto a la utilidad diferido beneficio (gasto)	18.1	<u>64,069,427</u>	<u>(170,924,088)</u>	<u>26,969,516</u>
Total por impuestos a la utilidad beneficio (gasto)		7,931,324	(202,816,873)	(64,983,583)
Utilidad del año		241,902,323	223,346,346	316,637,512
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>1,791,066</u>	<u>(13,160,799)</u>	<u>7,858,413</u>
Total de otros resultados integrales		<u>1,791,066</u>	<u>(13,160,799)</u>	<u>7,858,413</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 243,693,389</u>	<u>\$ 210,185,547</u>	<u>\$ 324,495,925</u>
Utilidad básica por acción	12.5	<u>\$ 0.2850</u>	<u>\$ 0.2563</u>	<u>\$ 0.4183</u>
Utilidad diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.2809</u>	<u>\$ 0.2529</u>	<u>\$ 0.4118</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(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 de 2023	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234	\$ 733,405,749	\$ 5,984,051	\$ (40,903,125)	\$ 1,639,787,828
Emisión de capital	108,771,608	466,218,277	-	-	-	574,989,885
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,001,830	-	8,001,830
Acciones adjudicadas	2,204,586	8,048,945	-	(10,253,531)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(60,307,043)	-	-	(60,307,043)
Utilidad integral del año	-	-	316,637,512	-	7,858,413	324,495,925
Saldos al 31 de diciembre de 2023	591,600,113	934,944,456	989,736,218	3,732,350	(33,044,712)	2,486,968,425
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,982,488	-	8,982,488
Acciones adjudicadas	2,475,270	6,355,460	-	(8,830,730)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(64,686,487)	-	-	(64,686,487)
Recompra de acciones	(8,588,126)	(35,577,664)	-	-	-	(44,165,790)
Utilidad integral del año	-	-	223,346,346	-	(13,160,799)	210,185,547
Saldos al 31 de diciembre de 2024	585,487,257	905,722,252	1,148,396,077	3,884,108	(46,205,511)	2,597,284,183
Pagos basados en acciones	65,627	283,509	-	12,383,852	-	12,732,988
Acciones adjudicadas	2,045,268	6,964,825	-	(9,010,093)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(69,537,973)	-	-	(69,537,973)
Recompra de acciones	(7,619,972)	(28,795,873)	-	-	-	(36,415,845)
Utilidad integral del año	-	-	241,902,323	-	1,791,066	243,693,389
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 579,978,180	\$ 884,174,713	\$ 1,320,760,427	\$ 7,257,867	\$ (44,414,445)	\$ 2,747,756,742

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 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 233,970,999	\$ 426,163,219	\$ 381,621,095
Ajustes por:			
Depreciación	967,263	753,034	974,291
Depreciación de derecho de uso	757,374	662,992	603,782
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(52,075,064)	(270,747,661)	(243,459,821)
Efectos de conversión	(8,306,287)	(2,322,932)	(1,048,369)
Ingreso por intereses	(5,272,660)	(15,185,565)	(9,414,027)
Gasto por intereses	53,099,773	41,939,489	44,335,420
Amortización de gastos de emisión de deuda	3,127,179	2,321,901	1,971,555
Resultados de las asociadas	(11,538)	-	-
Gasto reconocido por pagos basados en acciones (Ganancia) pérdida por venta de propiedades de inversión	12,732,988	8,982,488	8,001,830
Beneficio a los empleados	9,945	(2,617,233)	461,600
Beneficio impuesto sobre emisión de capital	1,422,453	720,635	1,171,510
	-	-	8,307,906
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(4,088,859)	5,419,812	(2,410,637)
Impuestos por recuperar	5,293,530	(18,967,824)	(3,776,348)
Depósitos en garantía pagados, y otros	18,767	457,961	(1,138,296)
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(2,021,712)	19,179,847	4,008,959
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(787,488)	(8,512,107)	3,258
Gastos acumulados e impuestos	642,912	(441,625)	1,924,362
Depósitos en garantía recibidos	2,618,955	1,728,422	7,347,839
Intereses cobrados	5,272,660	15,185,565	9,414,027
Impuestos a la utilidad pagados	(40,119,390)	(75,011,590)	(64,103,701)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	207,251,800	129,708,828	144,796,235
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(336,934,128)	(231,137,856)	(263,051,665)
Venta de propiedades de inversión	5,500,000	5,070,000	42,057,500
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(837,371)	(597,329)	(2,078,300)
Inversión en asociadas	(3,521,881)	-	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(335,793,380)	(226,665,185)	(223,072,465)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(45,884,170)	(42,087,710)	(45,034,414)
Deuda obtenida	650,000,000	-	-
Pago de deuda	(213,594,745)	(69,613,005)	(16,789,756)
Costos de emisión de deuda	(5,350,706)	(5,563,162)	-
Dividendos pagados	(68,325,102)	(63,670,176)	(59,509,926)
Recompra de acciones	(36,415,845)	(44,165,790)	-
Emisión de capital	-	-	594,375,000
Costos por emisión de capital pagados	-	-	(27,693,021)
Pagos de arrendamientos financieros	(834,281)	(790,811)	(606,279)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	279,595,151	(225,890,654)	444,741,604
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1,726,818	5,801,769	(4,446,323)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	152,780,389	(317,045,242)	362,019,051
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	184,856,206	501,901,448	139,882,397
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 337,636,595	\$ 184,856,206	\$ 501,901,448

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 2025, 2024 y 2023
(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

Ofertas

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió Senior Notes por un principal de \$500,000,000 y vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Notes 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 Notes estaban garantizados sobre una base senior no garantizada. Los Notes devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda fue de \$5,350,706.

El 7 de diciembre de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el "Acuerdo de Suscripción") con Morgan Stanley & CO, LLC, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc., como representante de los aseguradores, en relación con la venta de acciones ordinarias por parte de Vesta (la "Oferta de Seguimiento") de 42,500,000 acciones ordinarias en forma de acciones de depósito estadounidenses ("ADS - American Depositary Shares") cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta ("acciones ordinarias"), a un precio de Oferta de Seguimiento de \$35.00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta de Seguimiento para los ADS tuvo lugar el 13 de diciembre de 2023, recaudando los ingresos brutos de aproximadamente \$148,750,000. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$4,746,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta de Seguimiento para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

El 29 de junio de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el "Acuerdo de Suscripción") con Citigroup Global Markets Inc, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc. como representante de los suscriptores con relación a la oferta pública inicial de Vesta (la "Oferta") de 125,000,000 acciones ordinarias en forma de ADS, cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta ("acciones ordinarias"), que incluían el ejercicio por parte de los suscriptores en su totalidad de la opción de sobreasignación para comprar 18,750,000 acciones ordinarias adicionales de las acciones ordinarias de Vesta, a un precio de Oferta de 31,00 dólares estadounidenses por ADS. El cierre de la Oferta para los ADS tuvo lugar el 5 de julio de 2023, aumentando los ingresos brutos de aproximadamente \$445,625,000, lo que incluyó 18,750,000 acciones vendidas por Vesta tras el ejercicio por parte de los suscriptores de la opción de sobreasignación en su totalidad. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$22,950,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.



Líneas de Crédito

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó un Crédito Sindicado Sostenible Global de \$545,000,000 (la "Línea") compuesta por un préstamo 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 de la transacción. La Línea está sujeta a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables. Vesta incurrió y pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$5,563,162 relativos a la Línea. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad realizó dos desembolsos: el primero por 100.000.000 de dólares el 8 de abril de 2025 y el segundo por 50.000.000 de dólares el 31 de julio de 2025.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC")

Modificaciones a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la NIC 21 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7

Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros

Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11

Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7

Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza

NIIF 18

Presentación e información a revelar en los estados financieros

NIIF 19

Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

Enmiendas a las NIIF 9 e NIIF 7—Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”. Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente. Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.



NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.



NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Políticas contables materiales

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

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

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.

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2025	2024	2023	
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
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados
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. A partir del 8 de enero de 2026, Grupo Financiero Invex sustituyó a CIB como fideicomisario.

Las inversiones en empresas asociadas se contabilizan mediante el método de participación. Al 31 de diciembre de 2025, la inversión en asociadas, que no está consolidada, es la siguiente:

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Evergreen Grid Solutions, S. de R. L. de C. V.	55%	-	-	Soluciones energéticas renovables para la Entidad



d. *Activos financieros*

Todas las compras o ventas ordinarias de activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la transacción. Las compras o ventas ordinarias son aquellas que requieren la entrega de los activos dentro del plazo establecido por la regulación o la práctica del mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea al costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de dichos activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros de la Entidad se clasifican y se miden al costo amortizado, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recaudar los flujos de efectivo contractuales, y dichos flujos representan únicamente pagos de capital e intereses.

Los activos financieros de la Entidad medidos al costo amortizado incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo,
- Efectivo restringido,
- Cuentas por cobrar de arrendamientos operativos,
- Otras cuentas por cobrar, y
- Depósitos de garantía pagados.

La Entidad no mantiene activos financieros dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre tanto mediante la recaudación de flujos de efectivo contractuales como mediante la venta de los activos financieros, y todos sus activos financieros tienen términos contractuales que generan en fechas específicas flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente. Por lo tanto, la Entidad no posee activos financieros posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI, por sus siglas en inglés FVTOCI) ni a valor razonable con cambios en resultados (VRR, por sus siglas en inglés FVTPL).

(i) Medición al costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un procedimiento para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar el ingreso por intereses durante el período correspondiente.

Para los activos financieros que no fueron adquiridos ni originados como activos financieros con deterioro crediticio (por ejemplo, aquellos que ya estaban deteriorados al momento del reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del instrumento de deuda o, si corresponde, en un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros adquiridos u originados con deterioro crediticio, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por riesgo de crédito, descontando los flujos de efectivo futuros estimados —incluyendo las pérdidas crediticias esperadas— al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

El ingreso por intereses se reconoce conforme se devenga en los estados financieros consolidados de resultados y otro resultado integral (pérdida), y se presenta en la partida de ingresos por intereses.



Las ganancias y pérdidas por tipo de cambio

El importe en libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera se determina en dicha moneda y se convierte al tipo de cambio vigente al cierre de cada período de reporte.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en la partida de ganancia (pérdida) cambiaria neta en el estado de resultados y otro resultado integral (pérdida).

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida (“ECL”) para las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos.

Las pérdidas crediticias esperadas sobre estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores específicos de los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la situación actual como de la dirección prevista de las condiciones a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando corresponda. La pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que corresponden 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 una cuenta por cobrar de arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición de la cuenta por cobrar de arrendamiento de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

Las provisiones por pérdidas para otras cuentas por cobrar se reconocen únicamente cuando el riesgo de crédito ha aumentado significativamente.

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

Baja en reconocimiento de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo, 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, reconoce el interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes adeudados. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un financiamiento garantizado por los recursos recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en resultados.

e. ***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 período 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.

Ganancias y pérdidas cambiarias

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 efectivo 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 antes del cambio y el importe en libros revaluado se reconoce inmediatamente en el resultado.

Baja de pasivos financieros

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



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

El saldo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Construcción en proceso ⁽¹⁾	\$ 5,062,001	\$ 1,622,188	\$ 6,421,225
Terrenos ^{(2) (3)}	23,937,534	7,431,219	275,230
Propiedades existentes	1,149,283	4,217,995	5,107,983
Otras cuentas por pagar	<u>650,097</u>	<u>922,898</u>	<u>1,384,528</u>
	<u>\$ 30,798,915</u>	<u>\$ 14,194,300</u>	<u>\$ 13,188,966</u>

- (1) Al cierre del ejercicio 2025, 2024 y 2023, la Entidad inició la construcción de tres, doce y diez propiedades de inversión, respectivamente. 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 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; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$7,706,450 y \$7,889,937, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 el monto restante de \$7,431,219 se clasifica como un pasivo a corto plazo.
- (3) Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de \$97,020,817, la Entidad pagó \$46,827,543, el saldo pendiente de \$47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 es de \$23,413,771. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

f. **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.

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

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso sólo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 10). 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 de seguridad 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.

h. ***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 Entidad 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.

i. ***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.

2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho 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 seguro 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.

Los activos por derecho 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 acumulada y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de dismantelar 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 NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos son incluidos en el activo por derecho de uso relacionado.

Los activos por derecho 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 derecho de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

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

La Entidad aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derecho 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 derecho 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 y otros resultados integrales.

Como expediente práctico, la NIIF 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamiento asociados como un sólo 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.

j. ***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”), que considera al peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y se considera como una “operación extranjera” bajo NIIF. 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 dólares americanos 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.

k. **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

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.

Beneficios posteriores al empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados

Las prestaciones posteriores al empleo y otras prestaciones a largo plazo de los empleados, que se consideran partidas monetarias, incluyen las obligaciones relativas a los planes de pensiones y jubilación y las primas de antigüedad. En México, los beneficios económicos de las prestaciones laborales y las pensiones de jubilación se otorgan a los empleados con 10 años de servicio y una edad mínima de 60 años. De acuerdo con la Ley Laboral Mexicana, la Entidad proporciona beneficios de prima de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero que no exceda el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados despedidos involuntariamente antes de la adquisición de su beneficio de prima de antigüedad.

En el caso de los planes de jubilación de beneficios definidos y otros beneficios a largo plazo para los empleados, como los planes de pensiones y jubilación patrocinados por la Entidad y las primas de antigüedad, el costo de proporcionar beneficios se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, y las valoraciones actuariales se llevan a cabo al final de cada período sobre el que se informa. Todos los efectos de remediación de la obligación por beneficios definidos de la Entidad, como las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen directamente en Otros resultados integrales – Neto de impuestos. La Entidad presenta los costos de servicio dentro de los gastos generales y administrativos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La Entidad presenta el costo neto de intereses dentro de los costos financieros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La obligación por prestaciones proyectada reconocida en el estado de situación financiera consolidado representa el valor presente de la obligación por prestaciones definidas al final de cada ejercicio sobre el que se informa.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)

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



Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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.

Ausencias compensadas

La Entidad crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.

1. ***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 21.

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.

m. ***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 fiscales 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. 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.

n. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, cuando es probable que la Entidad se vea obligada a liquidar la obligación, y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres asociados a la obligación.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión se recuperen de un tercero, un crédito por cobrar se reconoce como un activo si es prácticamente seguro que se recibirá el reembolso y el importe del crédito puede medirse con fiabilidad.

o. *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 por energía y 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.

p. *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 sólo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene sólo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.



q. **Otros ingresos y otros gastos**

Otros ingresos y otros gastos consisten en transacciones que se apartan sustancialmente de los ingresos por alquiler de arrendamientos operativos de la Entidad; estos incluyen principalmente los ingresos y gastos derivados del cobro y gasto del consumo de energía a través de la infraestructura de la Entidad por parte de terceros, recuperación de seguros y otros.

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 revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. A continuación, se detallan los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, que la Administración ha realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

- **Valuación de propiedades de inversión**

Como se describe en la Nota 8, 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 8 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 8 y 19.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valoración elegidas y los supuestos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado consolidado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, así como netos de sobregiros bancarios. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 336,881,470	\$ 183,993,091	\$ 501,093,921
Efectivo restringido circulante	19,813	127,803	72,215
	<u>336,901,283</u>	<u>184,120,894</u>	<u>501,166,136</u>
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 337,636,595</u>	<u>\$ 184,856,206</u>	<u>\$ 501,901,448</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 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 2025 y 2024 fueron de \$1,642,797 y \$362,585, respectivamente. La Entidad no tuvo adiciones a los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento durante 2023. Otras actividades de inversión no monetaria relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

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 \$3,127,179, \$2,321,901 y \$1,971,555 en 2025, 2024 y 2023 respectivamente y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por \$362,585 y \$635,956 en 2024 y 2022, respectivamente.

Las adiciones de propiedades de inversión y los dividendos a pagar se revelan en las Notas 8 y 12.4, respectivamente.

6. Impuestos por recuperar

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 41,444,744	\$ 32,763,309	\$ 33,733,662
ISR por recuperar	6,000,168	20,014,044	-
Otros impuestos recuperables	<u>94,203</u>	<u>55,292</u>	<u>131,159</u>
	<u>\$ 47,539,115</u>	<u>\$ 52,832,645</u>	<u>\$ 33,864,821</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto

- 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
0-30 días	\$ 8,091,816	\$ 3,926,519	\$ 9,338,540
30-60 días	19,157	12,684	335,498
60-90 días	46,649	109,356	146,708
Más de 90 días	<u>612,257</u>	<u>632,461</u>	<u>280,086</u>
Total	<u>\$ 8,769,879</u>	<u>\$ 4,681,020</u>	<u>\$ 10,100,832</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 92%, el 84% y el 92% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.



Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; en el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días pero menos de 60 días representan el 0.2%, el 0.3% y el 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo pendientes de más de 60 y menos de 90 días representan el 1%, 2% y 1% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 7%, 14% y 3% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

ii. *Movimientos en la reserva para pérdidas esperadas*

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 de la reserva en las pérdidas crediticias esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	2025	2024	2023
Saldos al 1 de enero	\$ 2,042,188	\$ 2,536,893	\$ 1,916,124
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,051,920	1,652,716	1,615,852
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	<u>(2,063,723)</u>	<u>(2,147,421)</u>	<u>(995,083)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,030,385</u>	<u>\$ 2,042,188</u>	<u>\$ 2,536,893</u>

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, uno de los clientes de la Entidad representa el 51% o \$4,515,994, 63% o \$2,970,380, y 45% o \$4,525,100, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4%, 5% y 5% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

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 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:

	2025	2024	2023
Antes de un año	\$ 262,387,963	\$ 245,419,836	\$ 204,723,974
Después de un año y antes de 2 años	232,726,281	219,689,252	185,428,586
Después de 2 años y antes de 3 años	205,507,984	188,993,507	159,216,035
Después de 3 años y antes de 4 años	174,301,343	159,770,222	131,910,956
Después de 4 años y antes de 5 años	142,297,376	129,818,124	109,066,450
Después de 5 años	<u>332,774,369</u>	<u>322,152,884</u>	<u>273,646,065</u>
	<u>\$ 1,349,995,316</u>	<u>\$ 1,265,843,825</u>	<u>\$ 1,063,992,066</u>

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

A diciembre 31,	2025	2024	2023
Anticipos ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 19,308,297
Otras cuentas por cobrar	1,644,252	814,508	328,082
Gastos de propiedad	1,486,890	498,874	1,638,607
Gastos anticipados	<u>1,010,115</u>	<u>806,163</u>	<u>24,406</u>
	<u>\$ 4,141,257</u>	<u>\$ 2,119,545</u>	<u>\$ 21,299,392</u>

- ⁽¹⁾ Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad celebró un acuerdo para la contratación y la concesión de permisos bajo ciertas condiciones para adquirir varios terrenos; si las condiciones se hubieran cumplido dentro de un periodo de 18 meses, o una prórroga adicional de 18 meses, el pago anticipado se consideraría parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente un millón se perdería y se contabilizaría como gasto. Al 31 de diciembre de 2024 se recuperó el monto.

8. **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 directa. 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 por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconoce 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 NIIF. 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	2025: 8.00% a 12.14% 2024: 7.25% a 12.26% 2023: 7.00% a 12.21%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2025: 6.50% a 9.25% 2024: 6.50% a 9.25% 2023: 6.50% a 8.99%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.64% a 4.0%, en 2025 3.64% a 4.0%, en 2024 3.6% a 4.25%, en 2023 U.S.: 2.2% a 3.0%, en 2025 2.3% a 3.0%, en 2024 2.1% a 3.0% en 2023	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Comparable de mercado	Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$256,565 en 2025, \$173,772 en 2024 y \$195,196 en 2023.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

Sensibilidad al valor razonable:

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto del aumento de 10 puntos base ("pbs") de las tasas de descuento y la tasa de capitalización terminal y el impacto agregado de estos dos en los valores razonables de las propiedades de inversión: terrenos y edificios que representan terrenos arrendados y edificios valorados utilizando el método de flujos de efectivo descontados. Un aumento/disminución de las tasas de descuento y de la tasa de capitalización de terminal disminuirá/incrementará la valoración de edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

31 de diciembre, 2025		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización terminal	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 24,833,471	\$ 25,561,773
		Impacto de +10 bps en tasa de capitalización terminal y tasa de descuento
		\$ 49,910,035
31 de diciembre, 2024		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización terminal	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 24,274,027	\$ 25,108,166
		Impacto de +10 bps en tasa de capitalización terminal y tasa de descuento
		\$ 49,480,971
31 de diciembre, 2023		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización terminal	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 14,622,874	\$ 15,652,178
		Impacto de +10 bps en tasa de capitalización terminal y tasa de descuento
		\$ 36,530,020



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

	2025	2024	2023
Terreno y construcción	\$ 3,854,280,000	\$ 3,686,540,000	\$ 3,167,770,000
Mejoras en terrenos	769,567	769,567	16,277,544
Reserva territorial	<u>315,650,000</u>	<u>114,321,825</u>	<u>138,380,000</u>
	4,170,699,567	3,801,631,392	3,322,427,544
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(41,255,642)</u>	<u>(104,863,123)</u>	<u>(110,263,380)</u>
Saldo al final del año	\$ <u>4,129,443,925</u>	\$ <u>3,696,768,269</u>	\$ <u>3,212,164,164</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 3,696,768,269	\$ 3,212,164,164	\$ 2,738,465,276
Adiciones	377,740,002	232,948,847	259,757,058
Efecto de conversión de moneda extranjera	8,370,535	(16,639,636)	13,001,109
Bajas por venta de propiedades de inversión	(5,100,000)	(2,452,767)	(42,519,100)
Baja por siniestro en propiedades de inversión	(409,945)	-	-
Ganancia por revaluación	<u>52,075,064</u>	<u>270,747,661</u>	<u>243,459,821</u>
Saldo al final del año	\$ <u>4,129,443,925</u>	\$ <u>3,696,768,269</u>	\$ <u>3,212,164,164</u>

Un total de \$53,562,589, \$13,271,401, y \$19,510,889 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 2025, 2024 y 2023, respectivamente, y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años.

Las adiciones de \$12,756,715, \$11,460,410 y \$15,884,322 de 2024, 2023 y 2022 se pagaron durante 2025, 2024 y 2023 y se incluyeron en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2025, 2024 y 2023.

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 \$409,945.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terrenos ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a la venta fue de \$530,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$250,000, la Entidad vendió una reserva de tierra localizada en Aguascalientes por un total de 699,654 pies cuadrados por \$4,290,000, el costo asociado a la venta fue de \$1,922,767, generando una pérdida en venta de propiedades de inversión de \$2,367,233.

Durante 2023, la Entidad llegó a un acuerdo para vender una reserva de terrenos ubicada en Aguascalientes por un total de 914,932 pies cuadrados por \$5,057,500. Adicionalmente, la Entidad vendió un edificio de 313,410 pies cuadrados en Tijuana por \$37,000,000, el costo asociado a las ventas fue de \$42,519,100, generando una pérdida de \$461,600 en venta de propiedades de inversión.

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; el tiempo remanente es aproximadamente 39 años al 31 de diciembre de 2025.



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 32 años al 31 de diciembre de 2025). 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 tiempo equivalente al plazo restante de la concesión (aproximadamente 38 años al 31 de diciembre de 2025). La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad han sido pignoradas como garantía para garantizar su deuda a largo plazo, la deuda a largo plazo está garantizada por 20 propiedades de inversión con un valor presente de \$264,320,000 al 31 de diciembre de 2025.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ 1,276,841	\$ -	\$ 3,828,962
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>1,154,358</u>	<u>365,956</u>	<u>-</u>	<u>1,520,314</u>
Costo por derecho de uso	<u>\$ 3,706,479</u>	<u>\$ 1,642,797</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,349,276</u>
Depreciación por derecho de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	\$ (2,395,065)	\$ (441,123)	\$ -	\$ (2,836,188)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(777,622)</u>	<u>(316,251)</u>	<u>-</u>	<u>(1,093,873)</u>
Depreciación acumulada	<u>(3,172,687)</u>	<u>(757,374)</u>	<u>-</u>	<u>(3,930,061)</u>
Total	<u>\$ 533,792</u>	<u>\$ 885,423</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,419,215</u>
Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>362,585</u>	<u>-</u>	<u>1,154,358</u>
Costo por derecho de uso	<u>\$ 3,343,894</u>	<u>\$ 362,585</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,706,479</u>



Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Depreciación por derecho de uso				
Oficinas	\$ (1,961,025)	\$ (434,040)	\$ -	\$ (2,395,065)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(548,670)</u>	<u>(228,952)</u>	<u>-</u>	<u>(777,622)</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,509,695)</u>	<u>(662,992)</u>	<u>-</u>	<u>(3,172,687)</u>
Total	<u>\$ 834,199</u>	<u>\$ (300,407)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533,792</u>
Activos por derecho de uso	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
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 derecho de uso	<u>\$ 3,343,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,343,894</u>
Depreciación por derecho de uso				
Oficinas	\$ (1,508,871)	\$ (452,154)	\$ -	\$ (1,961,025)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(417,078)</u>	<u>(131,592)</u>	<u>-</u>	<u>(548,670)</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,925,949)</u>	<u>(583,746)</u>	<u>-</u>	<u>(2,509,695)</u>
Total	<u>\$ 1,417,945</u>	<u>\$ (583,746)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 834,199</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2025
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$1,642,797</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 89,414</u>	<u>\$ (834,281)</u>	<u>\$1,456,046</u>
	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 897,651</u>	<u>\$ 362,585</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,691</u>	<u>\$ (790,811)</u>	<u>\$ 558,116</u>
	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,503,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 103,611</u>	<u>\$ (709,899)</u>	<u>\$ 897,651</u>



3. Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Al 31 de Diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023
Menor a un año	\$ 717,288	\$ 445,054	\$ 662,388
De un año a 5 años	864,080	161,166	301,099
	<u>1,581,368</u>	<u>606,220</u>	<u>963,487</u>
Menos: Costo de financiamientos futuros	<u>(125,322)</u>	<u>(48,104)</u>	<u>(65,836)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,456,046</u>	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$ 897,651</u>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	641,300	408,373	607,481
Arrendamiento financiero - a largo plazo	<u>814,746</u>	<u>149,743</u>	<u>290,170</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,456,046</u>	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$ 897,651</u>

10. Deuda a largo plazo

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

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

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a sostenibilidad no garantizada a tres años por \$200,000,000. Este préstamo devenga intereses a una tasa de SOFR más 1.60 puntos base. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2024 el crédito revolvente fue sustituido por la Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global mencionado en el párrafo anterior.

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

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



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

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

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

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026.

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

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Referencia	Vencimiento	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ -	\$ 141,711,651	\$ 144,266,224
Nota Senior de la Serie A	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	-	-	65,000,000
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie A	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	-	45,000,000	45,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	100,634,841	102,334,454	103,955,374
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	-	25,183,482	25,620,991
Serie RC Nota Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Serie RD Nota Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	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	350,000,000
Línea Tramo I	75,000,000	SOFR + 130 bp	(7)	Diciembre 2027	75,000,000	-	-
Línea Tramo II	75,000,000	SOFR + 150 bp	(7)	Diciembre 2029	75,000,000	-	-
Nota Senior 2033	500,000,000	5.50%	(8)	Mayo 2031	500,000,000	-	-
					<u>1,290,634,841</u>	<u>854,229,587</u>	<u>923,842,589</u>
Menos: Proción circulante					(1,782,124)	(49,856,047)	(69,613,002)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					<u>(15,433,448)</u>	<u>(7,178,913)</u>	<u>(8,655,835)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 1,273,419,269</u>	<u>\$ 797,194,627</u>	<u>\$ 845,573,752</u>

- (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 47 de las propiedades de la Entidad. El 9 de octubre de 2025, la Entidad liquidó su deuda antes de lo previsto.
- (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 20 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía.
- (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 Senior Notes A, por un valor de 65,000,000, se liquidó en agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el segundo tramo, que asciende a \$45,000,000 vence en mayo de 2025, y se incluye en la porción circulante de la deuda a largo plazo y se liquidó por adelantado 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 solidarias 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 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente.
- (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. Los costos incurridos relativos con esta emisión fueron de \$5,350,706.

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 2025.

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:

2027	\$ 233,852,717
2028	45,000,000
2029	145,000,000
2030	-
En adelante	865,000,000
Menos: Costo de emisión directa	<u>(15,433,448)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 1,273,419,269</u>

11. Beneficios a los empleados

El análisis de los pasivos por beneficios a los empleados registrados en los estados financieros consolidados se detalla a continuación:

Supuestos: La Entidad realiza una evaluación anual de la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de las obligaciones por beneficios definidos, los beneficios post-empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados.



Las principales hipótesis a largo plazo utilizadas para determinar el plan de jubilación, la prima de antigüedad y el costo actual del servicio son las siguientes:

Al 31 de diciembre,	2025	2024	2023
Financiero:			
Tasa de descuento	9.60%	11.40%	9.80%
Incremento de salario	5.00%	5.00%	5.00%
Incremento de salario mínimo	4.00%	5.00%	5.00%
Tasa de Inflación	4.00%	4.00%	4.00%
Biométrico:			
Mortalidad	EMSSA-09	EMSSA-09	EMSSA-09
Incapacidad	EMSSIH-97	EMSSIH-97	EMSSIH-97
Edad de retiro	65 años	65 años	65 años
Rotación	20% / 100%	20% / 100%	20% / 100%

En México, la metodología utilizada para determinar la tasa de descuento fue el Rendimiento o Tasa Interna de Retorno ("TIR"), que incluye una curva de rendimiento. En este caso, las tasas esperadas se tomaron de una curva de rendimiento del Certificado de Tesorería de la Federación (conocido en México como CETES), debido a que no existe un mercado profundo para obligaciones corporativas de alta calidad en pesos mexicanos.

Saldo de pasivos por obligaciones por prestaciones definidas:

Al 31 de diciembre,	2025	2024	2023
Prima de Antigüedad:			
Pasivo por beneficios definidos netos	\$ 99,674	\$ 58,160	\$ 40,453
Plan de retiro:			
Pasivo por beneficios definidos netos	<u>3,563,204</u>	<u>2,182,265</u>	<u>1,479,337</u>
Beneficios a empleados	<u>\$ 3,662,878</u>	<u>\$ 2,240,425</u>	<u>\$ 1,519,790</u>

Considerando la materialidad de los pasivos laborales, Vesta no incluye análisis de sensibilidad de los supuestos actuariales, ya que esto no presenta beneficios significativos para los usuarios de los estados financieros consolidados.

Vesta presenta un análisis de vencimientos para facilitar la comprensión del efecto del plan de beneficios definidos sobre el momento, el importe y la incertidumbre en los flujos de efectivo futuros de la entidad:

Con base en nuestros supuestos, los montos de beneficios que se espera pagar en los siguientes años son como sigue:

Supuesto	Prima de antigüedad	Plan de retiro
2026	28,938	2,404,063
2027	9,354	258,547
2028	7,328	132,533
2029	6,182	114,640
2030	12,953	491,415
2031 en adelante	34,919	162,006



12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	2025		2024		2023	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo:						
Series A	5,000	\$ 3,696	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>	<u>870,104,128</u>	<u>591,596,417</u>
Total	<u>846,017,932</u>	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>857,134,276</u>	<u>\$ 585,487,257</u>	<u>870,109,128</u>	<u>\$ 591,600,113</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las acciones en tesorería son como sigue:

	2025	2024	2023
Acciones en tesorería (1)	29,870,992	18,937,036	5,721,638
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>8,605,614</u>	<u>8,415,124</u>	<u>8,655,670</u>
Total de acciones en tesorería	<u>38,476,606</u>	<u>27,352,160</u>	<u>14,377,308</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 Entidad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 21), 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 2023	679,702,740	480,623,919	460,677,234
Acciones adjudicadas	4,156,388	2,204,586	8,048,945
Recompra de acciones	<u>186,250,000</u>	<u>108,771,608</u>	<u>466,218,277</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	870,109,128	591,600,113	934,944,456



	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Acciones adjudicadas	4,257,018	2,475,270	6,355,460
Emisión de capital	<u>(17,231,870)</u>	<u>(8,588,126)</u>	<u>(35,577,664)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 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>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<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. Las tres primeras cuotas se pagaron el 15 de abril de 2025, el 15 de julio de 2025 y el 15 de octubre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el dividendo restante no pagado asciende a \$17,384,493.

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.

Mediante resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2023, la Entidad declaró un dividendo de \$60,307,043, aproximadamente \$0.08782 por acción. El dividendo se pagó en cuatro cuotas iguales de \$15,076,761 el 17 de abril de 2023, 15 de julio de 2023, 15 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los dividendos no pagados ascienden a \$15,155,311.

La primera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de abril de 2023, fue de aproximadamente \$0.0218 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La segunda cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de julio de 2023, fue de aproximadamente \$0.0180 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La tercera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 16 de octubre de 2023, fue de aproximadamente \$0.0182 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal, la Ley General de Sociedades Mercantiles exige que al menos el 5% de la utilidad neta del año se transfiera a la reserva legal hasta que la reserva equivalga al 20% de las acciones ordinarias a valor nominal. La reserva legal puede ser capitalizada, pero no puede distribuirse a menos que la entidad se disuelva. La reserva legal debe reponerse si se reduce por cualquier motivo.

El capital contable, excepto las acciones ordinarias reexpresadas y las utilidades retenidas por impuestos, incurrirá en el impuesto sobre la renta pagadero por la Entidad a la tasa vigente en el momento de su distribución. Cualquier impuesto pagado sobre dicha distribución puede acreditarse contra los ingresos del año en que se paga el impuesto sobre dividendos y, en los dos años siguientes, contra el impuesto del año y los pagos estimados relacionados.



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 Impuesto Sobre la Renta (ISR) adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

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 2018	\$ 93,060,330	\$ 93,060,330	\$ 93,060,330	\$ -	\$ -
2019	134,610,709	134,610,709	63,705,615	70,905,094	-
2020	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	-
2022	243,624,754	243,624,754	-	243,624,754	-
2023	316,637,512	316,637,512	-	316,637,512	-
2024	223,346,346	223,346,346	-	223,346,346	-
2025	241,902,323	241,902,323	-	241,902,323	-

(1) Los dividendos pagados en 2025, 2024 y 2023 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2019 y 2018.

5. Utilidad por acción

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 241,902,323	\$ 223,346,346	\$ 316,637,512
Número de acciones promedio ponderado	848,886,574	871,369,551	756,961,868
Utilidad básica por acción	0.2850	0.2563	0.4183
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 241,902,323	\$ 223,346,346	\$ 316,637,512
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	861,120,880	883,292,759	768,845,264
Utilidad diluida por acción	0.2809	0.2529	0.4118

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.



13. Ingresos por arrendamiento

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Rentas	\$ 259,170,211	\$ 231,222,791	\$ 200,267,401
Reembolsables	14,438,374	13,155,755	11,240,202
Ingreso por energía	<u>9,584,785</u>	<u>7,571,958</u>	<u>1,940,693</u>
	<u>\$ 283,193,370</u>	<u>\$ 251,950,504</u>	<u>\$ 213,448,296</u>

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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto predial	\$ 3,745,186	\$ 3,202,144	\$ 2,658,183
Seguros	1,599,220	1,323,142	1,062,027
Mantenimiento	2,209,226	2,521,060	2,083,252
Mantenimiento estructural	-	115,727	111,851
Honorarios de fideicomiso	-	117,953	114,062
Otros gastos relacionados con las propiedades	6,690,622	5,959,809	5,344,889
Costos de energía	<u>9,860,221</u>	<u>8,004,325</u>	<u>2,102,060</u>
	<u>\$ 24,104,475</u>	<u>\$ 21,244,160</u>	<u>\$ 13,476,324</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 son:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto predial	\$ 611,498	\$ 551,697	\$ 683,843
Seguros	95,607	49,521	33,298
Mantenimiento	662,752	637,403	625,648
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>2,801,466</u>	<u>2,109,652</u>	<u>3,420,609</u>
	<u>4,171,323</u>	<u>3,348,273</u>	<u>4,763,398</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 28,275,798</u>	<u>\$ 24,592,433</u>	<u>\$ 18,239,722</u>

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 15,831,962	\$ 15,243,386	\$ 14,751,539
Otros gastos administrativos	4,464,675	4,528,998	3,131,556
Gastos legales, de auditoría y consultoría	2,305,781	2,341,323	2,357,281
Honorarios de adquisición de propiedades	598,305	599,347	572,207
Gastos de mercadotecnia	839,851	998,198	948,211
Otros	<u>96,700</u>	<u>68,477</u>	<u>379,198</u>
	<u>24,137,274</u>	<u>23,779,729</u>	<u>22,139,992</u>
Depreciación	1,724,637	1,416,026	1,578,073
Incentivo a largo plazo - Nota 21.3	<u>9,630,465</u>	<u>8,982,488</u>	<u>8,001,830</u>
Total	<u>\$ 35,492,376</u>	<u>\$ 34,178,243</u>	<u>\$ 31,719,895</u>



15. Otros ingresos

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 3,600,064	\$ 3,669,456	\$ 2,191,789
Recuperación de seguros	969,032	139,412	2,447,112
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	2,057,928	328,128	188,750
Otros	<u>191,161</u>	<u>170,960</u>	<u>310,507</u>
Total	<u>\$ 6,818,185</u>	<u>\$ 4,307,956</u>	<u>\$ 5,138,158</u>

16. Otros gastos

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gastos de electricidad de terceros	\$ 3,233,510	\$ 3,266,224	\$ 1,834,479
Comisiones pagadas	140,804	228,050	127,513
Otros	<u>149,223</u>	<u>1,658,111</u>	<u>1,075,121</u>
Total	<u>\$ 3,523,537</u>	<u>\$ 5,152,385</u>	<u>\$ 3,037,113</u>

17. Gastos Financieros

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Intereses de los préstamos	\$ 53,099,773	\$ 41,939,489	\$ 44,335,420
Comisión por prepago de préstamos	<u>3,127,179</u>	<u>2,321,901</u>	<u>1,971,555</u>
Total	<u>\$ 56,226,952</u>	<u>\$ 44,261,390</u>	<u>\$ 46,306,975</u>

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del ISR es del 30%.

18.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 56,138,103	\$ 31,892,785	\$ 91,953,099
Diferido	<u>(64,069,427)</u>	<u>170,924,088</u>	<u>(26,969,516)</u>
Total de impuestos	<u>\$ (7,931,324)</u>	<u>\$ 202,816,873</u>	<u>\$ 64,983,583</u>

18.2 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(38)%	22%	(2)%
Efectos de la inflación	<u>5%</u>	<u>(4)%</u>	<u>(11)%</u>
Tasa efectiva	<u>(3)%</u>	<u>48%</u>	<u>17%</u>



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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (384,260,701)	\$ (463,955,158)	\$ (279,051,207)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	18,872,423	6,076
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>2,976,264</u>	<u>2,240,031</u>	<u>2,134,624</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (381,284,437)</u>	<u>\$ (442,842,704)</u>	<u>\$ (276,910,507)</u>

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

Los beneficios del efecto de pérdidas fiscales pendientes de amortizar que se han reconocido un activo por impuesto diferido pueden recuperarse cumpliendo determinados requisitos. El monto de la pérdida fiscal por amortizar asciende a \$62,908,075, que vence en 2034. A 31 de diciembre de 2025, las pérdidas fiscales se aplicaron completamente.

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (442,842,704)	\$ (276,910,507)	\$ (299,979,693)
Movimientos incluidos en resultados	64,069,427	(170,924,088)	26,969,522
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(2,511,160)</u>	<u>4,991,891</u>	<u>(3,900,336)</u>
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	<u>\$ (381,284,437)</u>	<u>\$ (442,842,704)</u>	<u>\$ (276,910,507)</u>

19. Instrumentos financieros

19.1 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 10 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.

19.2 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:

	2025	2024	2023
Al 31 de diciembre:			
Deuda	\$ 1,275,201,393	\$ 847,050,674	\$ 915,186,754
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(336,901,283)	(184,120,894)	(501,166,136)
Deuda neta	<u>938,300,110</u>	<u>662,929,780</u>	<u>414,020,618</u>
Capital	<u>\$ 2,747,756,742</u>	<u>\$ 2,597,284,183</u>	<u>\$ 2,486,968,425</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>34%</u>	<u>26%</u>	<u>17%</u>

19.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como equivalentes de efectivo y efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 7. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 10.

19.4 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.

19.5 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 19.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 19.6).

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

19.6 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	\$ 17.9667	\$ 20.2683	\$ 16.8935
Pesos por dólar promedio durante el año	19.2245	18.3024	17.7576
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 160,173,519	\$ 133,306,435	\$ 120,056,104
Dólares Americanos	405,501	187,685	21,161
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 10,858	\$ 3,258,294	\$ 14,408,011
Dólares Americanos	3,200	30,313,189	30,777,579

19.7 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ (1,485,134)	\$ (1,107,520)	\$ 100,921
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	1,815,164	1,353,635	(123,347)
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	722,802	(61,059,275)	(51,958,356)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	(722,802)	61,059,275	51,958,356

19.8 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, y se celebran las operaciones consumadas con las contrapartes aprobadas. El riesgo de crédito máximo de la Entidad es el total de sus activos financieros incluidos en su estado de situación financiera.

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.



19.9 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 financieros, 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.

La mayoría de los pasivos financieros de la Entidad se liquidan en un plazo inferior a doce meses. Los vencimientos de la deuda de largo plazo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son los siguientes:

31 de diciembre de 2025	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		\$ 437,641	\$ 1,192,725	\$ 424,004,475	\$ 865,000,000	\$ 1,290,634,841
Cuentas por pagar a largo plazo		-	23,937,534	23,413,771	-	47,351,305
Intereses	4.98%	9,663,036	35,633,179	205,603,696	57,291,667	308,191,578
		<u>\$ 10,100,677</u>	<u>\$ 60,763,438</u>	<u>\$ 653,021,942</u>	<u>\$ 922,291,667</u>	<u>\$ 1,646,177,724</u>
31 de diciembre de 2024	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		\$ 1,219,162	\$ 2,417,352	\$ 485,593,073	\$ 365,000,000	\$ 854,229,587
Intereses	4.98%	6,349,288	19,356,107	109,696,698	21,873,658	157,275,751
		<u>\$ 7,568,450</u>	<u>\$ 21,773,459</u>	<u>\$ 595,289,771</u>	<u>\$ 386,873,658</u>	<u>\$ 1,011,505,338</u>
31 de diciembre de 2023	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		\$ 1,143,783	\$ 67,306,362	\$ 420,392,444	\$ 435,000,000	\$ 923,842,589
Intereses	4.98%	17,523,667	20,701,788	118,441,437	29,034,658	185,701,550
		<u>\$ 18,667,450</u>	<u>\$ 88,008,150</u>	<u>\$ 538,833,881</u>	<u>\$ 464,034,658</u>	<u>\$ 1,109,544,139</u>

19.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

19.10.1 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 NIIF 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

19.10.2 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 2025, 2024 y 2023 es de \$1,288,045,678, \$872,529,999 y \$881,873,634 respectivamente. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de NIIF 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.



20. 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, así como el incentivo a largo plazo y porción de capital que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 7,139,037	\$ 6,973,526	\$ 7,128,490
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 21.3)	<u>9,072,796</u>	<u>8,982,488</u>	<u>8,001,830</u>
	<u>\$ 16,211,833</u>	<u>\$ 15,956,014</u>	<u>\$ 15,130,320</u>
Número de ejecutivos clave	25	25	23

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:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basada en acciones	<u>557,668</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 557,668</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Número de ejecutivos clave	16	-	-

Transacciones entre partes relacionadas con inversiones en asociadas

A 31 de diciembre de 2025, las operaciones de ingresos y gastos eran de \$42,923 y \$144,531, con saldos de cuentas por cobrar y cuentas a pagar de \$25,995 y \$33,353 dólares, respectivamente.

21. Pagos basados en acciones

21.1 *Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad*

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

- 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; y prorrogado para el período 2024 a 2028, como el "Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo" por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas de marzo de 2024.
- 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 largo 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. En marzo de 2024, el accionista aprobó 20.0 millones de acciones para el nuevo plan LTI.
- v. La Asamblea de Accionistas de enero de 2025 modificó la metodología para calcular la compensación basada en acciones a la comparación del Retorno Relativo Total de Vesta, la apreciación del precio de la acción, más los pagos de dividendos de los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares en el sector inmobiliario industrial e incorpora índices inmobiliarios industriales de NYSE y BMV. Al principio de cada año se asigna un número objetivo de acciones y se conceden acciones al final del año desde un mínimo del 50% hasta un máximo del 150% de las acciones esperadas según la comparación. Se mantiene la bonificación adicional por acciones con una prima de capital plus del 20% de acciones adicionales.

						Parámetros del plan en Acciones		
Año	Rendimiento Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	Mín	Objetivo	Máx
2015	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,738,037	\$ 2,600,000
2016	55%	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	40%	637,200	944,674	(1,581,874)	-	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	(4,066,155)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,492	(4,228,441)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,181	(4,286,032)	-	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	592,318	(2,906,325)	1,449,442	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2023	143%	3,722,427	379,372	(1,367,266)	2,734,533	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2024	128%	3,978,481	435,056	-	4,413,537	1,545,642	3,091,283	4,636,925
2025	50%	<u>1,752,389</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	1,545,642	3,091,283	4,636,925
Total		<u>\$ 29,159,800</u>	<u>\$ 5,149,997</u>	<u>\$ (23,959,896)</u>	<u>\$ 8,597,512</u>			

- Calculado por los tres años previos

21.2 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 2025, 2024 y 2023. El cálculo resultó en una concesión de 1,752,389, 3,978,481 y 3,722,427 acciones, con un valor de mercado de \$5,373,224, \$10,444,634 y \$14,857,978 respectivamente.

21.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basado en acciones	\$ <u>9,072,796</u>	\$ <u>8,982,488</u>	\$ <u>8,001,830</u>
Gasto total por compensación basado en acciones	\$ <u>9,072,796</u>	\$ <u>8,982,488</u>	\$ <u>8,001,830</u>



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

El gasto por la remuneración de los consejeros en acciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basado en acciones	\$ 557,668	\$ -	\$ -
Gasto total por compensación basado en acciones	\$ 557,668	\$ -	\$ -

21.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 existen un total de 8,597,512, 8,415,124 y 8,655,670 de acciones pendientes, respectivamente, para 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.

22. 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 8, los derechos de construcción, mejoras e infraestructura construida por la Entidad en el Parque Aeroespacial 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.

23. Eventos ocurridos después del periodo de reporte

La cuarta cuota de los dividendos declarados de 2025, pagados el 19 de enero de 2026, fue aproximadamente \$0.0814 por acción, para un dividendo total de \$17,384,493.

El 17 de febrero de 2026, la Entidad pagó por adelantado el préstamo MetLife a 10 años, originalmente previsto para vencer en diciembre de 2027, por un total de 101,020,837.

24. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 17 de febrero de 2026, la emisión de los estados financieros consolidados fue autorizada por Juan Sottit, 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 pueden modificar dichos estados financieros consolidados de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de México.

* * * * *

