

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	21
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	23
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	24
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	32
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	36
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	37
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	38
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	39
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	41
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	42
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	43
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	45
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto .....	49
[800500] Notas - Lista de notas.....	50
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	117
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	141

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

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

#### Comentarios del Director General

##### Enfoque positivo pero prudente

La actual incertidumbre económica global y la volatilidad del mercado, con predicciones variables sobre la escala y la duración de una recesión inminente, está obligando a los líderes a adoptar un enfoque cauteloso y conservador para administrar sus negocios. Desde el punto de vista de la fabricación, el reciente congreso del presidente Xi Jinping dejó rotundamente claro que está más centrado en la seguridad y la estabilidad nacional que en el crecimiento económico. Las empresas ahora están equilibrando los impactos casi devastadores de la pandemia en las cadenas de suministro, incluidas la logística y la distribución, tomando en cuenta los objetivos de Beijing más los riesgos de mercado y posibles sanciones. Por lo tanto, los líderes se están dando cuenta de la necesidad de una nueva jugada si planean satisfacer las necesidades del mercado.

Los mercados inmobiliarios industriales de Norteamérica claramente seguirán beneficiándose: México en particular. Vesta será el principal beneficiario de la demanda explosiva actual de bienes raíces industriales, ya que las empresas globales continúan buscando espacios de última generación y fácilmente disponibles, en ubicaciones premium con acceso a mano de obra especializada y acceso conveniente a las principales vías de transporte. La tecnología y otras industrias de creación de alto valor americanas también están regresando a la región, lo que favorecerá aún más a México y a nuestro sector.

Por lo tanto, el entorno actual marca una oportunidad sin precedentes para el sector inmobiliario industrial y para Vesta. A medida que se erosionan las ventajas para las empresas globales que operan en países asiáticos, el interés por re-shoring y near-shoring continúa aumentando. Las empresas se enfrentan a la necesidad de abordar la demanda, en particular para el e-commerce, así como en las industrias emergentes de dispositivos médicos y electrónicos.

Los resultados de Vesta continúan reflejando la realidad actual con una absorción récord, rentas en aumento y tasas de desocupación históricamente bajas. Creemos que estas tendencias seguirán prevaleciendo durante los próximos años.

Los resultados operativos del tercer trimestre 2022 volvieron a alcanzar máximos históricos, con 3.8 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento; 1.0 millón de pies cuadrados de nuevos arrendamientos y 2.8 millones de pies cuadrados en renovaciones de clientes existentes. La excepcional dinámica actual de oferta y demanda ha resultado en rentar edificios que aún están en construcción, una tendencia que hemos visto en los últimos dos trimestres. Los clientes de Vesta están renovando contratos de arrendamiento con un promedio de siete años, lo que subraya su compromiso a largo plazo dentro de México. Nuestro portafolio total nuevamente alcanzó una ocupación récord de 96.1%, mientras que la ocupación del portafolio estabilizado y mismas tiendas aumento a 96.6% y 96.4%, respectivamente.

De la misma forma, estamos trabajando para que nuestro portafolio en desarrollo siga el ritmo de la fuerte demanda que estamos viendo, de acuerdo con nuestra estrategia Nivel 3. Iniciamos la construcción de cinco nuevos edificios durante el tercer trimestre, agregando 1.3 millones de pies cuadrados para llegar a 3.2 millones de pies cuadrados en desarrollo: una inversión estimada de US\$ 188.9 millones con un retorno sobre costo de 10.0%.

En particular, hemos aumentado nuestra presencia dentro de un área metropolitana clave durante el trimestre. En agosto adquirimos 8.7 acres de tierra en el corazón de la Ciudad de México. Esta propiedad de primer nivel es un activo histórico para Vesta y una de las últimas parcelas de tierra disponibles en el área metropolitana de la Ciudad de México. Esta ubicación única en el centro de la ciudad es altamente deseable para las empresas de e-commerce y logística, dentro de un área metropolitana densamente poblada con una fuerza laboral considerable y una excelente conectividad con autopistas y carreteras principales. Continuaremos construyendo nuestra presencia en los centros urbanos de México, incluidos Guadalajara y Monterrey, alineados con la estrategia Nivel 3 de Vesta.

Me gustaría destacar los sólidos resultados financieros de Vesta para el tercer trimestre del año, habiendo logrado un aumento del 11.0% en los ingresos año contra año a US\$ 45.5 millones, de US\$ 41.0 millones en el 3T21. El NOI del 3T22 alcanzó US\$ 43.2 millones con un margen de NOI de 94.9%, comparado con US\$ 38.5 millones y 94.0%, respectivamente, del 3T21. El UAFIDA alcanzó US\$ 38.7 millones con un margen UAFIDA de 85.0%, comparado con US\$ 83.8 millones y 83.8%, respectivamente, en el 3T21.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estamos asegurando un balance general sólido para financiar nuestro plan de crecimiento y el 1 de septiembre cerramos una línea de crédito revolvente vinculada a la sustentabilidad de US\$ 200 millones. Este fue otro hito importante para nuestra Compañía y un paso para integrar aún más la estrategia ESG en el núcleo de nuestro negocio, alineado con nuestro plan Nivel 3, mientras fortalecemos la posición financiera de nuestra Compañía y la flexibilidad del balance.

Vesta sigue enfocada en el desarrollo de edificios de primera clase estratégicamente ubicados y sustentables para atraer a las principales empresas globales del mundo como inquilinos. Estamos cumpliendo con nuestros objetivos de certificación verde y recibimos la certificación LEED en septiembre para el edificio de Mercado Libre en el Vesta Park Guadalajara y la certificación LEED Silver para el edificio de PepsiCo en el Vesta Park Puebla.

Como siempre, Vesta seguirá identificando las oportunidades, siempre atentos a las condiciones del mercado para encontrar un equilibrio en nuestro enfoque. Continuaremos concentrándonos en mantener un balance sólido que nos permita aprovechar la estrategia comprobada de Vesta para capturar las posibilidades sin precedentes que claramente estamos viendo en el futuro.

Como siempre, gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho Director General

CEO

---

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

---

### Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de septiembre de 2022, Vesta contaba con 194 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 3.00 millones m<sup>2</sup> (32.3 millones ft<sup>2</sup>). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: e-commerce, aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística, dispositivos médicos y plásticos, entre otros. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)

---

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

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Vesta continúa experimentando un crecimiento significativo de rentas en todo el portafolio, con rentas incrementado 11.8 % año contra año, mientras que la tasa de desocupación continúa disminuyendo, alcanzado ocupaciones récord de 96.1 % en el portafolio total, a medida que las tendencias de nearshoring y e-commerce siguen creciendo.
- Vesta nuevamente reportó una actividad de arrendamiento excepcional para el 3T22, alcanzando 3.8 millones de pies cuadrados de GLA de los cuales 1.0 millón de pies cuadrados resultaron de nuevos contratos con empresas de primera calidad como Oxxo, Home Depot y DSV, entre otras. Es importante destacar que los contratos de arrendamiento firmados por Home Depot en Tijuana y por DSV en Guadalajara fueron para edificios aún en construcción. Esta tendencia ha continuado a medida que las tasas de vacancia de bienes raíces industriales en México se mantienen en mínimos históricos; las renovaciones para el 3T22 alcanzaron 2.8 millones de pies cuadrados con plazos de arrendamiento promedio ponderados de siete años y un margen positivo de 6.1%. Vesta renovó importantes arrendamientos durante el trimestre, incluido Nestlé, su cliente más grande, el cual renovó sus contratos por un periodo de cinco años, venciendo en diciembre 2028.
- Durante el trimestre, Vesta adquirió 8.7 acres de tierra en el centro de la Ciudad de México, aumentando aún más su presencia dentro de áreas metropolitanas claves alineadas con su Estrategia Nivel 3. Esta ubicación excepcional en el centro de la ciudad es particularmente atractiva para las empresas globales de logística y comercio electrónico, y se esperan altos rendimientos.
- Vesta entregó 169,984 pies cuadrados adicionales en Querétaro y comenzó la construcción de cinco edificios nuevos durante el tercer trimestre de 2022: dos en Ciudad Juárez que representan un total de 529,389 pies cuadrados, dos en Guadalajara con un total de 735,907 pies cuadrados y una expansión de 81,158 pies cuadrados en Querétaro con su cliente existente Safran. Los proyectos en construcción alcanzaron los 3.2 millones de pies cuadrados reflejando una inversión estimada de US\$ 188.9 millones con un retorno sobre costo de 10.0%.
- Los resultados financieros del tercer trimestre continúan reflejando un desempeño operativo sólido con 11.0% de incremento año contra año en los ingresos, de US\$ 41.0 millones a US\$ 45.5 millones en el 3T21. Este aumento se debe principalmente a US\$ 4.90 millones de nuevos contratos generadores de ingresos y un impacto inflacionario favorable de US\$ 2.47 millones. Los márgenes NOI y UAFIDA del 3T22 alcanzaron 94.9% y 85.0%, respectivamente.
- La Compañía fortaleció aún más su balance durante el 3T22, cerrando una línea de crédito revolvente vinculada a la sustentabilidad de US\$ 200 millones con una tasa de interés de 160 puntos base más SOFR que tiene como objetivo la Certificación de Edificios Verdes asociado con el Área Bruta Arrendable ("GLA") de la Compañía.
- Vesta recibió la certificación LEED para su edificio de Mercado Libre en Vesta Park Guadalajara y su edificio de PepsiCo en Vesta Park Puebla fue certificado LEED Silver durante el tercer trimestre de 2022, alineado al compromiso a largo plazo de la Compañía con los edificios verdes como parte de su estrategia ESG.
- En línea con la Estrategia Nivel 3 de la Compañía, el NAV por acción del 3T22 aumentó 10.6 % a US\$ 2.79, de US\$ 2.53 en el 3T21, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 18.3 % a US\$ 26.9 millones en comparación con los US\$ 22.7 millones en el 3T21. El FFO por acción antes de impuestos del 3T22 aumentó 19.1% a US\$ 0.0391, de US\$ 0.0328 en el 3T21.

## 9 meses

Indicadores Financieros (millones)	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	45.5	41.0	11.0	130.60	119.19	9.6
NOI	43.17	38.54	12.0	124.48	113.29	9.9
<b>Margen NOI %</b>	<b>94.9%</b>	<b>94.0%</b>		<b>95.3%</b>	<b>95.0%</b>	
UAFIDA	38.68	34.38	12.5	110.52	101.50	8.9
<b>Margen UAFIDA %</b>	<b>85.0%</b>	<b>83.8%</b>		<b>84.6%</b>	<b>85.2%</b>	
UAFIDA Por Acción	0.0562	0.0496	13.2	0.1589	0.1465	8.4
Utilidad Integral Consolidada	62.26	4.03	na	167.95	128.79	na
<b>FFO Antes de Impuestos</b>	<b>26.90</b>	<b>22.73</b>	<b>18.3</b>	<b>76.41</b>	<b>62.36</b>	<b>22.5</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0391</i>	<i>0.0328</i>	19.1	<i>0.1099</i>	<i>0.0900</i>	22.0
<b>FFO</b>	<b>20.36</b>	<b>16.06</b>	<b>26.8</b>	<b>48.37</b>	<b>36.67</b>	<b>31.9</b>
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0296</i>	<i>0.0232</i>	27.6	<i>0.0696</i>	<i>0.0530</i>	31.4
<b>UPA</b>	<b>0.0905</b>	<b>0.0058</b>	<b>na</b>	<b>0.2415</b>	<b>0.1860</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	695.48	692.58	0.4

- La Utilidad Operativa Neta ("NOI") aumentó 12.0% a US\$ 43.2 millones en el 3T22, en comparación con US\$ 38.5 millones en el 3T21. El margen NOI del tercer trimestre de 2022 fue del 94.9%, un aumento de 88 puntos base debido a menores costos de las propiedades que generaron ingreso año contra año.
- El UAFIDA aumentó 8.0% a US\$ 38.7 millones en el tercer trimestre de 2022, en comparación con los US\$ 34.3 millones del 3T21. El margen de UAFIDA del 3T22 fue de 85.0%; un incremento de 115 puntos básicos debido a una mayor utilidad bruta que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T22 incrementaron 18.3%, a US\$ 26.9 millones de US\$ 22.7 millones en el mismo periodo de 2021. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0391 en 3T22, comparado con US\$ 0.0328 en 3T21, un incremento de 19.1%. FFO después de impuestos resultó en US\$ 20.4 millones en el 3T22, comparado con US\$ 16.1 millones durante 3T21. Este incremento se debió al aumento en UAFIDA y a la disminución de los impuestos operativos en el tercer trimestre del 2022.
- La ganancia consolidada para el 3T22 fue de US\$ 62.3 millones, contra US\$ 4.0 millones en el mismo periodo del 2021. Esto se debió principalmente a un incremento en la valuación de las propiedades y un decremento en impuestos del 3T22.
- Al cierre del 30 de septiembre 2022, el valor de las propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.58 billones, un incremento de 13.9% respecto a los US\$ 2.26 billones al 31 de diciembre de 2021

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

### Resumen financiero del tercer trimestre

#### Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2022 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

## Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	45.51	41.01	11.0	130.60	119.19	9.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.93)</b>	<b>(2.83)</b>	<b>3.8</b>	<b>(7.67)</b>	<b>(6.88)</b>	<b>11.4</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.34)	(2.47)	(5.3)	(6.12)	(5.90)	3.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.59)	(0.35)	67.3	(1.55)	(0.98)	57.4
<b>Utilidad bruta</b>	<b>42.57</b>	<b>38.18</b>	<b>11.5</b>	<b>122.93</b>	<b>112.31</b>	<b>9.5</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>43.17</b>	<b>38.54</b>	<b>12.0</b>	<b>124.48</b>	<b>113.29</b>	<b>9.9</b>

Los ingresos al 3T22 por arrendamiento incrementaron 11.0% a US\$ 45.51 millones comparados con US\$ 41.01 millones al cierre del tercer trimestre de 2021. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 4.5 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.90 millones, o 12.0%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2021 y se rentaron en el tercer trimestre de 2022; [ii] US\$ 2.47 millones o un incremento de 6.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un aumento de US\$ 1.22 millones, o 3.0% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.12 millones, o 5.3% relacionado a las propiedades vendidas al cierre de 2021; [ii] una disminución de US\$ 1.69 millones, o 4.1%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T22; [iii] una disminución de US\$ 0.23 millones, o 0.6%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T22 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; [iv] una disminución de US\$0.05 millones, o 0.1% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [v] una disminución de US\$ 0.01 millones por la administración del portafolio vendido en 2019 que ya no sigue activa.

82.0% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), el cual disminuyó de 83.9% respecto del tercer trimestre de 2021, debido a un mayor cobro en otros ingresos los cuales se cobran en pesos. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

## Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 3T22 fueron de US\$ 2.93 millones comparado con US\$ 2.83 millones en el 3T21, lo que representa un incremento de US\$ 0.11 millones, o de 3.8% proveniente de los costos de las propiedades vacantes.

Durante el tercer trimestre del 2022 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.34 millones, mientras que en el mismo periodo del 2021 fue de US\$ 2.47 millones. Esto se

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

debió principalmente a una disminución en los impuestos inmobiliarios, mantenimiento y otros gastos relacionados con la propiedad.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T22 aumentaron a US\$ 0.59 millones comparado con US\$ 0.35 millones del mismo periodo de 2021. Este incremento se debe principalmente a un aumento en mantenimiento y otros gastos relacionados con la propiedad.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 12.0% a US\$ 43.2 millones año contra año, mientras el margen de NOI aumentó 88 puntos base a 94.9% a causa de menores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

### Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Gastos de administración	(5.53)	(5.14)	7.5	(17.38)	(15.01)	15.8
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Depreciación	(0.41)	(0.39)	3.8	(1.09)	(1.16)	(6.5)
<b>UAFIDA</b>	<b>38.68</b>	<b>34.38</b>	<b>12.5</b>	<b>110.52</b>	<b>101.50</b>	<b>8.9</b>

Los gastos de administración del 3T22 fueron de US\$ 5.53 millones comparados con los US\$ 5.14 millones del tercer trimestre del 2021, lo que representa un incremento de 7.5%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el beneficio a los empleados durante el 3T22, debido a la implantación de un fondo para pensiones de retiro y un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2022 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.64 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2022 fueron de US\$ 0.41 millones comparados con US\$ 0.39 millones del tercer trimestre de 2021 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

### UAFIDA

El UAFIDA incrementó 12.5% a US\$ 38.68 millones en 3T22, de US\$ 34.38 millones en 3T21, mientras que el margen UAFIDA incrementó 115 puntos base a 85.0%, comparado al mismo periodo del año pasado de 83.8%. Este aumento se debió a una mayor utilidad bruta en comparación con 2021.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1.38	0.02	na	1.55	0.05	na
Otros (gastos) ingresos	0.26	0.12	na	0.64	0.20	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.78)	(11.65)	1.1	(34.12)	(39.14)	(12.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.75)	(0.48)	58.2	(0.32)	(0.23)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	62.99	26.61	136.7	139.78	113.89	22.7
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>52.08</b>	<b>14.62</b>	<b>na</b>	<b>112.56</b>	<b>83.33</b>	<b>35.1</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2022 resultaron en un ingreso de US\$ 52.08 millones comparado con un ingreso de US\$14.62 millones al cierre del tercer trimestre del 2021. El aumento se debe principalmente a una mayor ganancia por revaluación de propiedades.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 1.38 millones año sobre año, de US\$ 0.02 millones en el tercer trimestre de 2021, debido a mayores tasas de interés y mayor saldo en caja.

Otros gastos resultaron en una ganancia de US\$ 0.26 millones en el 3T22, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 11.78 millones, al cierre del tercer trimestre de 2022 comparado con US\$ 11.65 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja los gastos de la nueva línea revolvente que fue cerrada durante el 3T22.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2022 fue de US\$ 0.75 millones comparada con una pérdida en el tercer trimestre del 2021 de US\$ 0.48 millones. La pérdida cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante 3T22, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T22 resultó en una ganancia de US\$ 62.99 millones comparado con ganancia de US\$ 26.61 millones en el 3T21. Este incremento se debió a mejores términos en los contratos de renovación, mejores tasas de descuento y capitalización, así como el arrendamiento de ciertos edificios durante el trimestre y una mayor cantidad de edificios en construcción.

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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>88.72</b>	<b>47.27</b>	<b>87.7</b>	<b>217.02</b>	<b>179.47</b>	<b>20.9</b>
Impuestos a la utilidad	(26.74)	(42.50)	na	(52.09)	(51.98)	0.2
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	na	(28.03)	(25.69)	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuesto Diferido	(20.21)	(35.83)	na	(24.06)	(26.29)	(8.5)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>61.97</b>	<b>4.77</b>	<b>na</b>	<b>164.93</b>	<b>127.49</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.29	(0.74)	na	3.02	(1.59)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>62.26</b>	<b>4.03</b>	<b>na</b>	<b>167.95</b>	<b>128.79</b>	<b>na</b>

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2022 fue de US\$ 88.72 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 47.27 millones del tercer trimestre de 2021.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 26.74 millones al cierre del tercer trimestre de 2022 comparado con un gasto de US\$ 42.50 millones al cierre del tercer trimestre de 2021. El impuesto corriente del 3T22 fue de US\$ 6.53 millones, comparado con un gasto de US\$ 6.67 millones del 3T21. Este decremento se debe a mayores impuestos operativos relacionado con el tipo de cambio durante 3T21.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 2022 y del 2021; [ii] el impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

### Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el tercer trimestre 2022 fue de US\$ 61.97 millones, comparado con una ganancia de US\$ 4.77 millones en el 3T21.

### Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2022, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 62.26 millones comparada con una ganancia de US\$ 4.03 millones al cierre del 3T21, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por una ganancia de US\$ 0.29 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Resumen del Resultado 9-Meses 2022

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	45.51	41.01	11.0	130.60	119.19	9.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.93)</b>	<b>(2.83)</b>	<b>3.8</b>	<b>(7.67)</b>	<b>(6.88)</b>	<b>11.4</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.34)	(2.47)	(5.3)	(6.12)	(5.90)	3.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.59)	(0.35)	67.3	(1.55)	(0.98)	57.4
<b>Utilidad bruta</b>	<b>42.57</b>	<b>38.18</b>	<b>11.5</b>	<b>122.93</b>	<b>112.31</b>	<b>9.5</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>43.17</b>	<b>38.54</b>	<b>12.0</b>	<b>124.48</b>	<b>113.29</b>	<b>9.9</b>
Gastos de administración	(5.53)	(5.14)	7.5	(17.38)	(15.01)	15.8
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Depreciación	(0.41)	(0.39)	3.8	(1.09)	(1.16)	(6.5)
<b>UAFIDA</b>	<b>38.68</b>	<b>34.38</b>	<b>12.5</b>	<b>110.52</b>	<b>101.50</b>	<b>8.9</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	1.38	0.02	na	1.55	0.05	na
Otros (gastos) ingresos	0.26	0.12	na	0.64	0.20	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.78)	(11.65)	1.1	(34.12)	(39.14)	(12.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.75)	(0.48)	58.2	(0.32)	(0.23)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	62.99	26.61	136.7	139.78	113.89	22.7
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>52.08</b>	<b>14.62</b>	<b>na</b>	<b>112.56</b>	<b>83.33</b>	<b>35.1</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>88.72</b>	<b>47.27</b>	<b>87.7</b>	<b>217.02</b>	<b>179.47</b>	<b>20.9</b>
Impuestos a la utilidad	(26.74)	(42.50)	na	(52.09)	(51.98)	0.2
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	na	(28.03)	(25.69)	na
Impuesto Diferido	(20.21)	(35.83)	na	(24.06)	(26.29)	(8.5)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>61.97</b>	<b>4.77</b>	<b>na</b>	<b>164.93</b>	<b>127.49</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.29	(0.74)	na	3.02	(1.59)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>62.26</b>	<b>4.03</b>	<b>na</b>	<b>167.95</b>	<b>128.79</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	695.48	692.58	0.4
UPA	0.0905	0.0058	na	0.2415	0.1860	na

Los ingresos aumentaron 9.6% a US\$ 130.60 millones en el acumulado de nueve meses de 2022, en comparación con US\$ 119.19 millones en 2021, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 7.67 millones, o un 11.4% más en comparación con US\$ 6.88 millones en 2021, principalmente debido al aumento en otros gastos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto de los nueve meses de 2022 fue de US\$ 124.48 millones en comparación con US\$ 113.29 millones en el mismo período de 2021.

La utilidad bruta por los nueve meses de 2022 aumentó 9.5% año contra año a US\$ 122.93 en comparación con US\$ 112.31 millones durante el mismo período de 2021.

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, los gastos de administración aumentaron 15.8% a US\$ 17.38 millones en 2022, de US\$ 15.01 millones en 2021, debido a mayores beneficios a los empleados y otros gastos de administración.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El total de otros ingresos para los primeros nueve meses de 2022 fue de US\$ 112.56 millones, en comparación con US\$ 83.33 millones del año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia por revalorización de propiedades de inversión de US\$ 139.78 millones durante 2022 frente a US\$ 113.89 millones en 2021.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 217.02 millones en el período de nueve meses de 2022.

El impuesto a las ganancias al cierre del 30 de septiembre de 2022 fue de US\$ 52.09 millones, comparado con US\$ 51.98 millones al cierre del 30 de septiembre de 2021. El mayor gasto por impuesto a las ganancias se debe principalmente a mayores impuestos corrientes durante 2022.

La utilidad de los nueve meses del 2022 fue de US\$ 164.93 millones, frente a US\$ 127.49 millones del mismo periodo de 2021, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró los nueve meses del 2022 con US\$ 167.95 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 128.79 millones al cierre de los nueve meses de 2021, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos aumentaron con una ganancia de US\$ 3.02 millones en operaciones en moneda funcional.

Las actividades de inversión aumentaron a US\$ 182.64 millones para los nueve meses del 2022 relacionado con el desarrollo de propiedades de inversión.

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

### Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	62.26	4.03	1444.8	167.95	128.79	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.29)	0.74	na	(3.02)	1.59	(290.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(62.99)	(26.61)	na	(139.78)	(113.89)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(5.03)	(8.56)	na
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.75	0.48	58.2	0.32	0.23	na
Depreciación	0.41	0.39	na	1.09	1.16	(6.5)
Otros (gastos) ingresos	(0.26)	(0.12)	na	(0.64)	(0.20)	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	(2.89)	na
Ingreso por intereses	(1.38)	(0.02)	5589.7	(1.55)	(0.05)	na
Impuestos a la utilidad	26.74	42.50	na	52.09	51.98	na
<b>FFO antes de impuestos</b>	<b>26.90</b>	<b>22.73</b>	<b>18.3</b>	<b>76.41</b>	<b>62.36</b>	<b>22.5</b>
<b>FFO antes de impuestos por acción</b>	0.0391	0.0328	19.1	0.1099	0.0900	22.0
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	(2.1)	(28.0)	(25.69)	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>20.36</b>	<b>16.06</b>	<b>26.8</b>	48.4	<b>36.67</b>	<b>31.9</b>
<b>FFO por acción</b>	0.0296	0.0232	27.6	0.0696	0.0530	31.4

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T22 totalizaron una ganancia de US\$ 20.36 millones, o US\$ 0.0296 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 16.06 millones, o US\$ 0.0232 por acción con el 3T21.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 26.90 millones durante 3T22 un incremento de 18.3% comparado con US\$ 22.73 millones en 3T21.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.53 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 6.53 millones, el impuesto en las propiedades vendidas resultó en un gasto de US\$ 3.52 millones y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.05 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T22</b>	<b>2T22</b>	<b>3T22</b>
Impuesto operativo	(8.57)	(10.97)	(10.05)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.06)	3.52
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)	0.00
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(9.14)</b>	<b>(12.35)</b>	<b>(6.53)</b>

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>3M22</b>	<b>6M22</b>	<b>9M22</b>
Impuesto operativo	(8.57)	(19.54)	(29.61)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.63)	2.89
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)	(1.31)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(9.14)</b>	<b>(21.48)</b>	<b>(26.72)</b>

## Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte y Bajío y la adquisición de tierra. Las inversiones totales del trimestre fueron US\$ 73.64 millones.

## Deuda

Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de la deuda fue de US\$ 931.46 millones, de los cuales US\$ 2.72 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 928.74 millones está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 37% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T22, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

---

### Control interno [bloque de texto]

---

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevadas a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a auditorías internas, periódicas y nuestros sistemas de control interno están sujetos a una revisión anual por nuestros auditores externos.

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

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

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

---

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

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vesta actualmente reporta la ocupación de portafolio estabilizada y ocupación de mismas tiendas, ya que la gerencia cree que estas métricas son indicadores útiles del desempeño de la cartera operativa de la Compañía. Las métricas adicionales están destinadas a reflejar las prácticas del mercado y ayudar a comparar el desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos.

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

Región	3T21		Crecimiento SF	3T22	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,007,291	22.4%	920	7,008,211	21.8%
Bajío	15,231,131	48.6%	229,045	15,460,176	48.2%
Norte	9,069,820	29.0%	558,735	9,628,555	30.0%
<b>Total</b>	<b>31,308,242</b>	<b>100%</b>	<b>788,700</b>	<b>32,096,942</b>	<b>100%</b>

Región	3T21		3T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,341,791	90.5%	6,940,388	99.0%
Bajío	13,831,759	90.8%	14,435,344	93.4%
Norte	8,972,172	98.9%	9,628,555	100.0%
<b>Total</b>	<b>29,145,722</b>	<b>93.1%</b>	<b>31,004,287</b>	<b>96.6%</b>

### Portafolio Mismas Tiendas

Según el cálculo actualizado, esta métrica solo incluirá propiedades dentro de la cartera de la Compañía que se hayan estabilizado durante la totalidad de dos períodos comparables. Esta definición modificada pretende reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar en la comparación del desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos. Vesta proporciona a continuación una conciliación de la definición actualizada con la definición anterior.

Región	3T21		Crecimiento SF	3T22	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,489,771	21.9%	518,440	7,008,211	23.4%
Bajío	14,207,766	48.0%	346,476	14,554,242	48.6%
Norte	8,925,082	30.1%	-538,929	8,386,153	28.0%
<b>Total</b>	<b>29,622,619</b>	<b>100%</b>	<b>325,987</b>	<b>29,948,606</b>	<b>100%</b>

Región	3T21		3T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,824,271	89.7%	6,940,388	99.0%
Bajío	13,043,876	91.8%	13,529,410	93.0%
Norte	8,827,434	98.9%	8,386,153	100.0%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>Total</b>	<b>27,695,580</b>	<b>93.5%</b>	<b>28,855,951</b>	<b>96.4%</b>
--------------	-------------------	--------------	-------------------	--------------

## Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, nuestro portafolio consistía en 194 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 3.00 millones m<sup>2</sup> (32.3 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte, Centro y del Bajío. Durante el tercer trimestre del 2022, el 82.0% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	2T22		Crecimiento SF SF	3T22	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,008,211	21.8%	0	7,008,211	21.7%
Bajío	15,451,284	48.2%	178,876	15,630,160	48.4%
Norte	9,628,555	30.0%	0	9,628,555	29.8%
<b>Total</b>	<b>32,088,050</b>	<b>100%</b>	<b>178,876 *</b>	<b>32,266,926</b>	<b>100%</b>

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2022 fue de 3.9%.

Región	2T22		3T22	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	101,848	1.5%	67,823	1.0%
Bajío	1,191,952	7.7%	1,194,816	7.6%
Norte	47,998	0.5%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>1,341,798</b>	<b>4.2%</b>	<b>1,262,639</b>	<b>3.9%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 293,124 m<sup>2</sup> (3,155,157 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Cuidad	Región
Mega Región 01*	195,591	18,171	10,897	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 02*	139,199	12,932	8,774	Inventario	Nov-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 03	157,713	14,652	10,960	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 04	222,974	20,715	13,791	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Apodaca 01*	297,418	27,631	14,697	Inventario	Apr-23	Monterrey	Región Norte
Apodaca 02*	279,001	25,920	14,504	Inventario	May-23	Monterrey	Región Norte
Juárez Oriente 1	279,117	25,931	18,241	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
Juárez Oriente 2	250,272	23,251	16,335	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
GDL 05	346,824	32,221	21,367	Inventario	Dec-22	GDL	Región Bajío
GDL 06	341,969	31,770	21,790	Inventario	Jun-23	GDL	Región Bajío
GDL 07	393,938	36,598	24,843	Inventario	Jul-23	GDL	Región Bajío
Querétaro 5	169,984	15,792	8,247	Inventario	Nov-22	QRO	Región Bajío
Safran Exp	81,158	7,540	4,446	BTS	May-23	QRO	Región Bajío
<b>Total</b>	<b>3,155,157</b>	<b>293,124</b>	<b>188,891</b>				

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

\* TBD sujeto a negociación final con el cliente

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

## Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía cuenta con 40.80 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	30 de junio 2022	30 de septiembre 2022	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	1,457,477	1,457,477	0.0%
Querétaro	5,246,100	5,246,100	0.0%
Tijuana	2,731,031	1,760,180	-35.5%
Monterrey	3,811,268	3,811,268	0.0%
Cd. Juarez	5,571,099	5,571,099	0.0%
Guanajuato	3,358,171	3,841,176	14.4%
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.0%
SMA	3,870,234	3,870,234	0.0%
Guadalajara	3,196,048	1,824,306	-42.9%
Puebla	92,548	92,548	0.0%
Mexico City	0	377,218	Na
<b>Total</b>	<b>42,281,846</b>	<b>40,799,476</b>	<b>-3.5%</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

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

<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2022-01-01 al 2022-09-30
--	--------------------------

<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2022-09-30
---	------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Información General

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 1.1 Evento significativo

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron la cantidad de \$200,000,000. La oferta global primaria considera 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podrá ejercerse por los intermediarios colocadores dentro de los siguientes 30 días a esta fecha; dicha sobreasignación fue ejercida por los intermediarios colocadores con fecha 28 de abril del 2021 por un total de 14,797,307 acciones por un monto de \$29,215,419. Los costos relacionados con la colocación ascienden a la cantidad de \$6,019,970.

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

El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de \$200,000,000 con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó costos de emisión de deuda por un monto de \$1,092,316. Al 30 de septiembre de 2022 aún no se ha dispuesto ningún monto.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Vesta mantuvo con éxito durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y proporcionar alivio temporal a los clientes respaldados por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Esto le permitió a Vesta identificar de manera rápida y oportuna las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio. Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente \$5.5 millones de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del 2020 y el 16% fueron recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 8 "Propiedades de Inversión" para mayor detalle.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

### Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condesados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2022 y 2021 presentados no han sido auditados.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de septiembre 2021	20.306
30 de septiembre 2022	20.306
<b>Estado de Resultados</b>	
3T21 (promedio)	20.009
3T22 (promedio)	20.242
9M21 (promedio)	20.125
9M22 (promedio)	20.268

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

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

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

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

**El Flujo de Operación (FFO)** se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

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

**Edificios Inventario:** edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

---

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Cobertura de análisis**

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

- Barclays Bank Mexico, S.A.
  - Bank of America
  - Bradesco BBI Research
  - BTG Pactual US Capital LLC
  - Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
  - Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
  - Citigroup Global Markets Inc.
  - GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
  - Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
  - Grupo Signum, S.A. de C.V.
  - Goldman Sachs
  - Itaú Corretora de Valores S.A
  - J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
  - Morgan Stanley
  - Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
-

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	270,695,000	452,821,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	26,027,000	9,522,000
Impuestos por recuperar	14,498,000	19,378,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	311,220,000	481,721,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>311,220,000</b>	<b>481,721,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	6,560,000	11,511,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	1,613,000	2,120,000
Propiedades de inversión	2,577,255,000	2,263,171,000
Activos por derechos de uso	986,000	1,344,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>2,586,414,000</b>	<b>2,278,146,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>2,897,634,000</b>	<b>2,759,867,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	41,321,000	18,257,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	27,839,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	10,339,000	6,721,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	395,000	464,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>52,055,000</b>	<b>53,281,000</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	52,055,000	53,281,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	928,742,000	930,653,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	618,000	916,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	46,643,000	29,813,000
Total provisiones a largo plazo	46,643,000	29,813,000
Pasivo por impuestos diferidos	316,062,000	291,579,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,292,065,000	1,252,961,000
Total pasivos	1,344,120,000	1,306,242,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	480,624,000	482,858,000
Prima en emisión de acciones	460,677,000	466,230,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	659,017,000	554,363,000
Otros resultados integrales acumulados	(46,804,000)	(49,826,000)
Total de la participación controladora	1,553,514,000	1,453,625,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,553,514,000	1,453,625,000
Total de capital contable y pasivos	2,897,634,000	2,759,867,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual USD 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2021-07-01 - 2021-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	130,601,000	119,194,000	45,508,000	41,010,000
Costo de ventas	7,667,000	6,884,000	2,934,000	2,827,000
Utilidad bruta	122,934,000	112,310,000	42,574,000	38,183,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	18,467,000	16,172,000	5,936,000	5,535,000
Otros ingresos	638,000	196,000	258,000	116,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	105,105,000	96,334,000	36,896,000	32,764,000
Ingresos financieros	146,354,000	122,502,000	64,361,000	26,635,000
Gastos financieros	34,434,000	39,368,000	12,538,000	12,128,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	217,025,000	179,468,000	88,719,000	47,271,000
Impuestos a la utilidad	52,093,000	51,981,000	26,744,000	42,505,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	164,932,000	127,487,000	61,975,000	4,766,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	164,932,000	127,487,000	61,975,000	4,766,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	164,932,000	127,487,000	61,975,000	4,766,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.23	0.18	0.09	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.23	0.18	0.09	0.01
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.23	0.18	0.09	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.23	0.18	0.09	0.01

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual USD 2022-07-01 - 2022-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2021-07- 01 - 2021- 09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	164,932,000	127,487,000	61,975,000	4,766,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	3,022,000	(1,590,000)	289,000	(735,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	3,022,000	(1,590,000)	289,000	(735,000)
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	2,893,000	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	2,893,000	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual USD 2022-07-01 - 2022-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2021-07- 01 - 2021- 09-30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	3,022,000	1,303,000	289,000	(735,000)
Total otro resultado integral	3,022,000	1,303,000	289,000	(735,000)
Resultado integral total	167,954,000	128,790,000	62,264,000	4,031,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	167,954,000	128,790,000	62,264,000	4,031,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2021-01-01 - 2021-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	164,932,000	127,487,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	52,093,000	51,981,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	27,544,000	30,525,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,308,000	1,161,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	316,000	231,000
+ Pagos basados en acciones	4,972,000	4,199,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	1,737,000	(1,069,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(11,304,000)	97,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	33,724,000	1,879,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(5,711,000)	1,591,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(139,781,000)	(113,891,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(35,102,000)	(23,296,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	129,830,000	104,191,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	55,450,000	28,625,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	74,380,000	75,566,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	14,771,000	15,954,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2021-01-01 - 2021-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	183,445,000	78,765,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	442,000	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	1,546,000	53,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	685,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(167,570,000)	(62,073,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	15,603,000	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	350,000,000
- Reembolsos de préstamos	2,072,000	37,051,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	414,000	378,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	42,661,000	41,423,000
- Intereses pagados	30,345,000	29,714,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(91,095,000)	241,434,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(184,285,000)	254,927,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	2,159,000	(1,747,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(182,126,000)	253,180,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	452,821,000	120,542,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	270,695,000	373,722,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	482,858,000	466,230,000	0	554,363,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	164,932,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	164,932,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,015,000	5,801,000	0	(7,816,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	57,433,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(4,249,000)	(11,354,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	4,971,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(2,234,000)	(5,553,000)	0	104,654,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	480,624,000	460,677,000	0	659,017,000	0	0	0	0	0

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(49,826,000)	(49,826,000)	1,453,625,000	0	1,453,625,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	164,932,000	0	164,932,000
Otro resultado integral	0	0	0	3,022,000	3,022,000	3,022,000	0	3,022,000
Resultado integral total	0	0	0	3,022,000	3,022,000	167,954,000	0	167,954,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	57,433,000	0	57,433,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(15,603,000)	0	(15,603,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	4,971,000	0	4,971,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	3,022,000	3,022,000	99,889,000	0	99,889,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(46,804,000)	(46,804,000)	1,553,514,000	0	1,553,514,000

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Período Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	480,624,000	482,858,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	21	16
Numero de empleados	67	73
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	679,702,740	684,252,628
Numero de acciones recompradas	10,077,405	0
Efectivo restringido	185,000	19,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual USD 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2021-07-01 - 2021-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	1,085,000	1,161,000	406,000	391,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	USD 2021-10-01 - 2022-09-30	USD 2020-10-01 - 2021-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	172,193,000	119,194,000
Utilidad (pérdida) de operación	128,686,000	96,334,000
Utilidad (pérdida) neta	173,943,000	127,487,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	173,943,000	127,487,000
Depreciación y amortización operativa	2,295,000	1,161,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[800001] Anexo - Desglose de créditos**

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2026-08-22	4.75											26,141,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN AND CAPITAL AMORTIZATION	SI	2016-07-27	2026-08-27	0							2,719,000				144,588,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75											118,000,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	2,719,000	0	0	0	288,729,000
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											10,000,000
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											13,000,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											3,095,000
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.18											10,000,000
RD3 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											1,000,000
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											1,000,000
RC3 CHIMEFISH & CO	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.18											10,000,000
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											20,000,000
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											3,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	SI	2021-05-13	2031-05-13	3.625											350,000,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											3,095,000
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											12,000,000
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											36,905,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5											45,000,000
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0											(9,987,000)
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											36,905,000
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.18											50,000,000
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85											45,000,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	640,013,000
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	2,719,000	0	0	0	928,742,000
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>					0	0	0	0	0	0	2,719,000	0	0	0	0	0	928,742,000
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	2,719,000	0	0	0	0	0	928,742,000

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA	ARRENDAMIENTO	130,601,000			130,601,000
TODAS	TODOS	130,601,000	0	0	130,601,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

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

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	270,695,000	452,821,000
Total efectivo	270,695,000	452,821,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	270,695,000	452,821,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	7,302,000	9,039,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	18,725,000	483,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	18,725,000	483,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	26,027,000	9,522,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	6,560,000	11,511,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	6,560,000	11,511,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	1,613,000	2,120,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	1,613,000	2,120,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	2,577,255,000	2,263,171,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	2,577,255,000	2,263,171,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	41,321,000	18,257,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	41,321,000	18,257,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	41,321,000	18,257,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	2,719,000	2,880,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	7,620,000	3,841,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	10,339,000	6,721,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	928,742,000	930,653,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	928,742,000	930,653,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2022-09-30	Cierre Año Anterior USD 2021-12-31
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	46,643,000	29,813,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	46,643,000	29,813,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(46,804,000)	(49,826,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(46,804,000)	(49,826,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	2,897,634,000	2,759,867,000
Pasivos	1,344,120,000	1,306,242,000
Activos (pasivos) netos	1,553,514,000	1,453,625,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	311,220,000	481,721,000
Pasivos circulantes	52,055,000	53,281,000
Activos (pasivos) circulantes netos	259,165,000	428,440,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior	Trimestre Año Actual	Trimestre Año Anterior
	USD 2022-01-01 - 2022-09-30	USD 2021-01-01 - 2021-09-30	USD 2022-07-01 - 2022-09-30	USD 2021-07-01 - 2021-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	130,601,000	119,194,000	45,508,000	41,010,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>130,601,000</b>	<b>119,194,000</b>	<b>45,508,000</b>	<b>41,010,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	1,545,000	53,000	1,375,000	24,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	144,809,000	122,449,000	62,986,000	26,611,000
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>146,354,000</b>	<b>122,502,000</b>	<b>64,361,000</b>	<b>26,635,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	34,118,000	39,137,000	11,783,000	11,651,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	316,000	231,000	755,000	477,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>34,434,000</b>	<b>39,368,000</b>	<b>12,538,000</b>	<b>12,128,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	28,032,000	25,686,000	6,534,000	6,672,000
Impuesto diferido	24,061,000	26,295,000	20,210,000	35,833,000
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>52,093,000</b>	<b>51,981,000</b>	<b>26,744,000</b>	<b>42,505,000</b>

## [800500] Notas - Lista de notas

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

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

##### ***Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia***

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como "tasa libre de riesgo" o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La aplicación de dicha norma no tuvo impacto en la Entidad, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

##### ***Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021, enmienda a la IFRS 16***

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de septiembre de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de septiembre de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

### **Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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

### **3. Políticas contables significativas**

#### **a. Declaración de cumplimiento**

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

#### **b. Bases de preparación**

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

##### **i. Costo histórico**

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

##### **ii. Valor razonable**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

### iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2021, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de septiembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34-Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

## Porcentaje de participación

Subsidiaria / entidad	30/09/2022	31/12/2021	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
Ener Vesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### e. Instrumentos financieros

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

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

### f. Activos financieros

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

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

#### *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- la Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Política de bajas*

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

### **g. Pasivos financieros**

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

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
  - dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
  - el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
  - forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

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

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

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El saldo de la Cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 son:

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2022 (No auditado)
Construcciones en Proceso	\$ 25,054,566	\$ 354,012
Terrenos	8,348,659	-
Edificios existentes	1,151,977	385,369
Otros proveedores y acreedores diversos	2,180,207	2,272,034
	\$ 36,735,409	\$ 3,011,415

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

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Durante 2021 la Entidad canceló sus instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

##### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

#### **k. Equipo de oficina**

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

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

#### **l. Efectivo restringido y depósitos en garantía**

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

Durante 2021, la Entidad realizó un pago de \$2.5 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.

#### **m. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

#### **o. Arrendamientos**

##### 1) La Entidad como arrendador

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

##### 2) La Entidad como arrendatario

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

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

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

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

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

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

#### **p. Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**q. Costos por préstamos**

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

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

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

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

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

**r. Beneficios a empleados**Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley y el artículo 127 de la Ley de Trabajo.

## s. 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 15.

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.

## t. Impuestos a la utilidad

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

### 1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

### 2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

### 3. Impuestos causados y diferidos del periodo

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

#### **u. Provisiones**

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

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

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

#### **v. Reconocimiento de ingresos**

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

### 17. Contingencias, litigios y compromisos

#### Litigios

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

#### Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 35 años, respectivamente.

### 18. Eventos subsecuentes

En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros consolidados, Vesta no ha otorgado aplazamientos adicionales a los relevados en la Nota 1.1 "Eventos Significativos" y continúan las medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados. Del mismo modo, se mantiene acercamiento con los clientes para identificar posibles problemas y negociaciones. Si bien se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración de Vesta considera que a esta fecha no se observan problemas de negocio en marcha y las tendencias de mercado inmobiliario se mantienen similares a las del 31 de diciembre del 2021

---

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

---

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 20 de octubre de 2022.

---

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

---

### b. Bases de preparación

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

#### i. Costo histórico

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

#### ii. Valor razonable

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

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

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

#### iii. Negocio en Marcha

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante los primeros meses de 2021, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de septiembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34-Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

#### Porcentaje de participación

Subsidiaria / entidad	30/09/2022	31/12/2021	Actividad
-----------------------	------------	------------	-----------

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

### a. Declaración de cumplimiento

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- tiene poder sobre la inversión;

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- está expuesto, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

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

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

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

---

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

---

### 9. Deuda a largo plazo

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

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de \$80,000,000, y una línea de crédito revolvente de \$125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los ingresos se recibieron en la misma fecha; al 31 de diciembre de 2019, la línea de crédito revolvente no se había utilizado. ("Préstamo sindicado"). El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 y \$40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generando intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

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

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2028. Cada Bono Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

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

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

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

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

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
MetLife – 10 años	\$ 150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 147,306,791	\$ 149,071,012
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Serie B Pagaré Senior	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Bono Senior	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Bono Senior	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife – 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife – 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,140,677	26,441,925
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.625%	(6)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000
					941,447,468	943,512,937
Menos: Proción circulante					(2,719,002)	(2,880,592)
Menos: costos directos de emisión deuda					(9,986,585)	(9,979,721)
Total deuda a largo plazo					\$ 928,741,881	\$ 930,652,624

(1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.

(2) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito bajo un Fideicomiso de garantía es garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.

(3) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(4) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(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 fue de \$7,746,222.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de septiembre de 2022.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Metlife a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda, así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados de situación financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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

A partir de septiembre de 2024	\$ 4,677,621
A partir de septiembre de 2025	114,939,934
A partir de septiembre de 2026	279,110,910
Después	540,000,000
Menos: Costo de emisión directa	(9,986,585)
Total de la deuda a largo plazo	\$ 928,741,880

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

### Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma Al 30 de septiembre de 2021 (En dólares americanos)

	30/09/2021 (No Auditado)	PROPIEDADES VENTA (No Auditado)	30/09/2021 PROFORMA (No Auditado)
<b>Activos</b>			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 373,721,699	\$ 85,783,879	\$ 459,505,578
Activos financieros con fines de negociación	-	-	-
Impuestos por recuperar	6,434,876	200,856	6,635,732
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7,430,186	-	7,430,186
Pagos anticipados	1,938,955	-	1,938,955
Total del activo circulante	389,525,716	85,984,735	475,510,451
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	2,288,855,026	(98,335,663)	2,190,519,363
Activos por derecho de uso	2,218,740	-	2,218,740
Equipo de oficina – Neto	344,324	-	344,324
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	11,611,898	-	11,611,898
Total del activo no circulante	2,303,029,988	(98,335,663)	2,204,694,325
Total activos	\$2,692,555,704	\$ (12,350,928)	\$2,680,204,776
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 3,152,531	\$ -	\$ 3,152,531
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	373,331	-	373,331
Intereses por pagar	7,819,879	-	7,819,879
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,704,860	-	3,704,860
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	2,218,146	-	2,218,146
Dividendos por pagar	27,888,464	-	27,888,464
Gastos acumulados	3,932,370	-	3,932,370
Total del pasivo circulante	49,089,581	-	49,089,581

Pasivo a largo plazo:

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deuda a largo plazo	931,133,450	-	931,133,450
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	26,039	-	26,039
Depósitos en garantía recibidos	15,892,169	(564,594)	15,327,575
Impuestos a la utilidad diferidos	287,345,170	(12,432,373)	274,912,797
Total del pasivo a largo plazo	1,234,396,828	(12,996,966)	1,221,399,862
Total del pasivo	1,283,486,409	(12,996,696)	1,270,489,443
Capital contable:			
Capital social	482,858,389	-	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	466,230,183	-	466,230,183
Utilidades retenidas	500,757,546	646,038	501,403,584
Reserva de pagos basados en acciones	5,794,563	-	5,794,563
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(46,571,386)	-	(46,571,386)
Valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	-
Total del capital contable	1,409,069,295	646,038	1,409,715,333
Total pasivo y capital contable	\$2,692,555,704	\$ (12,350,928)	\$2,680,204,776

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

**Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**  
**Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales proforma (No auditados)**  
**Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2021**  
**(En dólares americanos)**

	30/09/2021 (No Auditado)	PROPIEDADES VENTA (No Auditado)	30/09/2021 PROFORMA (No Auditado)
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento	\$119,106,307	\$ (6,315,470)	\$112,790,837
Ingresos por servicios	87,973	498,000	585,973
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(5,900,789)	12,378	(5,888,411)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	(983,167)	-	(983,167)
Utilidad bruta	112,310,324	(5,805,092)	106,505,232
Gastos de administración	(15,011,792)	-	(15,011,792)
Depreciación	(1,160,702)	-	(1,160,702)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses	52,954	-	52,954
Otros ingresos (gastos)	195,829	-	195,829
Gasto por intereses	(39,137,474)	-	(39,137,474)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(231,272)	-	(231,272)
Ganancia en venta de propiedades	8,558,888	9,091,087	17,649,975
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	113,890,560	-	113,890,560
Total otros ingresos (gastos)	83,329,485	9,091,087	92,420,572
Utilidad antes de impuestos	179,467,315	3,285,995	182,753,310

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuesto corriente	(25,686,474)	(15,072,329)	(40,758,803)
Impuestos a la utilidad	(26,294,693)	12,432,373	(13,862,320)
(Pérdida) utilidad del año	127,486,148	646,038	128,132,187
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
Ganancia revaluación instrumentos financieros	2,892,985	-	2,892,985
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta	(1,589,988)	-	(1,589,988)
(Utilidad) pérdida integral del año	\$128,789,145	\$ 646,038	\$129,435,184
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$ 0.184	\$ 0.001	\$ 0.185

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

#### Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios proforma no auditados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

(En dólares americanos)

### 1. Actividades

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

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

### 2. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento

El 23 de julio de 2021 la Entidad firmó un contrato marco de compraventa, dicha transacción consiste en la venta por parte de la Entidad de 2 inmuebles ubicados en las ciudades de Queretaro y Ciudad Juarez, con un área bruta arrendable de 127,381.92 metros cuadrados (1,371,127 pies cuadrados), el cierre de la operación y el pago total de la contraprestación se realizará el día 08 de diciembre de 2021.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de \$107,750,000.00 millones de dólares, más el IVA correspondiente al valor de los Edificios por aproximadamente \$10,826,515.00 millones de dólares.

### 3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan han sido preparados de acuerdo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), como si la venta de los activos netos del Portafolio, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, hubiera tenido lugar al cierre del tercer trimestre de septiembre de 2021, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2021, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2021, respectivamente.

#### 4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2021, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2021 y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”).

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción consistente en la venta de 2 propiedades del Portafolio de Vesta que fueron vendidos el 08 de diciembre de 2021.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

Los activos vendidos por parte de la Entidad se describen en la Sección 2 “Descripción de Transacción”. Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio fue el de obtención de rentas dentro de la Entidad. Los costos directamente atribuibles a la venta de los inmuebles forman parte del costo de venta.

El Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción, mismos que fueron estimados a la fecha de la operación y que serán presentados en forma definitiva junto con la declaración anual del ejercicio fiscal 2021 de la Entidad, los cuales pueden variar de lo aquí presentado al tomar en cuentas las eficiencias fiscales de la Entidad.

Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la venta de los inmuebles que conforman el Portafolio, quedaron a cargo de los Compradores.

La Entidad se hará cargo de la comisión por corretaje inmobiliaria derivada de la Transacción materia del presente, misma que esta dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión.

La Entidad recibirá como compensación única, la cantidad de EUA\$498,000.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil 00/100) dólares, más el impuesto al valor agregado, por concepto de compensación, por la no celebración del contrato de administración del Portafolio con la Entidad por parte de los Compradores.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2021.

## 6. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

Como resultado de esta operación, a continuación se muestra la información de flujos de 2021 en relación a las propiedades vendidas.

Edificio	Ubicación	GLA (sm)	GLA (sf)	Renta Mensual con IVA	Ingresos 2021 (Ene-Nov) con IVA
PIQU10016	Querétaro	63,867.31	687,462	EUA\$379,630.02	EUA\$4,175,930.23
VSP140133	Ciudad Juárez	63,514.74	683,667	EUA\$424,051.85	EUA\$4,664,570.42

### 6.1. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como consecuencia de la realización de la venta, la caja incrementó en EUA\$107,750,000.00 (ciento siete millones setecientos cincuenta mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y disminuyeron los activos, utilizando la valuación al cierre del tercer trimestre para éste propósito en EUA\$102,588,863.00 (ciento dos millones quinientos ochenta y ocho mil ochocientos sesenta y tres 00/100 dólares). Así mismo se registró la recepción del pago del impuesto al valor agregado correspondiente.

La totalidad de estos cambios serán reflejados en los estados financieros correspondientes al cuarto Trimestre del 2021.

### 7. En su caso, contratos relevantes

Para dar efecto a la venta del Portafolio, los Vendedores suscribieron con los Compradores (i) el Contrato Maestro, y (ii) una escritura pública de compraventa por cada uno de los inmuebles que conforman el Portafolio

---

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

---

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<b>30/09/2022</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2021</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 270,510,604	\$ 452,802,049
Efectivo restringido	184,532	19,083
	270,695,136	452,821,132
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312
<b>Total</b>	<b>\$ 271,430,448</b>	<b>\$ 453,556,444</b>

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

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

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

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2021, el tiempo remanente es de 33 años, aproximadamente.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 33 años al 31 de diciembre de 2021).

En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

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

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

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

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 1,334,014	\$ 1,407,199	\$ 446,788	\$ 470,494
Seguros	521,948	490,769	175,710	171,910
Mantenimiento	1,018,868	1,156,202	404,779	449,491
Mantenimiento estructural	85,239	77,680	30,777	24,818
Otros gastos relacionados con las propiedades	3,160,043	2,768,939	1,284,500	1,357,014
	\$ 6,120,112	\$ 5,900,789	\$ 2,342,554	\$ 2,473,727

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:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 224,950	\$ 306,032	\$ 70,548	\$ 143,452
Seguros	23,963	45,495	7,615	16,227
Mantenimiento	272,554	111,419	119,704	33,772
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,025,591	520,221	393,680	160,201
	1,547,058	983,167	591,547	353,652
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 7,667,170	\$ 6,883,956	\$ 2,934,101	\$ 2,827,379

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

### Impuestos a la utilidad diferidos

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

### **Impuestos causados y diferidos del periodo**

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

### **13. Impuestos a la utilidad**

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

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)		Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	
Gasto por ISR:				
Corriente	\$	28,032,155	\$	25,686,474
Diferido		24,061,460		26,294,693
Total impuestos a la utilidad	\$	52,093,615	\$	51,981,167

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

	30/09/2022 (No auditado)		31/12/2021	
ISR diferido activo (pasivo):				
Propiedades de inversión	\$	(314,924,432)	\$	(291,729,224)
Otras provisiones y pagos anticipados		(1,137,096)		150,648
Total del pasivo por ISR diferido	\$	(316,061,528)	\$	(291,578,576)

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

### **k. Equipo de oficina**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

---

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

---

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

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

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

---

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

---

### 10.4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 24 de marzo de 2022, la Entidad decretó dividendos de \$57,432,777 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.08306 por acción. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de \$14,358,194 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2022, el 15 de julio de 2022, el 15 de octubre de 2022 y el 15 de enero de 2023. Al de 31 marzo de 2022, los dividendos no pagados son \$28,716,388.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El primer pago, de los dividendos decretados para 2022, se realizó el 15 de abril de 2022 y se pagó por aproximadamente \$0.0207 por acción, por un dividendo total de \$14,358,194.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2022 y se pagó por aproximadamente \$0.0242 por acción, por un dividendo total de \$14,358,194.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de \$55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,944,232 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2021, el 15 de julio de 2021, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son \$13,944,232.

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

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

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

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de enero de 2022 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

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

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

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

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
---------	---------	-------------------------	-----------------------------	--	-------------------------------

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de						
2013	\$204,265,028	\$204,265,028	\$ 204,265,208	\$	-	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997		-	-
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793		-	-
2017	126,030,181	126,030,181	30,831,846		95,198,335	-
2018	93,060,330	93,060,330	-		93,060,330	-
2019	134,610,709	134,610,709	-		134,610,709	-
2020	66,956,082	66,956,082	-		66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-		173,942,373	-

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

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

### 10.5. Utilidad por acción

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
<b>Utilidad básica por acción</b>		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 162,924,879	\$ 171,849,950
Número de acciones promedio ponderado	687,019,420	684,225,626
Utilidad básica por acción	\$ 0.2370	\$ 0.2511
<b>Utilidad diluida por acción</b>		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 164,931,236	\$ 173,942,373
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	695,479,799	692,583,998
Utilidad diluida por acción	\$ 0.2370	\$ 0.2511
Utilidad del ejercicio	\$ 164,931,236	\$ 173,942,373
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	2,006,357	2,092,423

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$	162,924,879	\$	171,849,950
--	----	-------------	----	-------------

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

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

No existieron hechos ocurridos después del cierre del tercer trimestre de 2022 que pudieran afectar la información financiera.

### 18. Eventos subsecuentes

En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros consolidados, Vesta no ha otorgado aplazamientos adicionales a los relevados en la Nota 1.1 "Eventos Significativos" y continúan las medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados. Del mismo modo, se mantiene acercamiento con los clientes para identificar posibles problemas y negociaciones. Si bien se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración de Vesta considera que a esta fecha no se observan problemas de negocio en marcha y las tendencias de mercado inmobiliario se mantienen similares a las del 31 de diciembre del 2021.

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

#### ***Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia***

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La aplicación de dicha norma no tuvo impacto en la Entidad, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

#### ***Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021, enmienda a la IFRS 16***

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de septiembre de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de septiembre de 2022.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

### **Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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

### **La Entidad como arrendatario**

#### 1. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	30 de septiembre de 2022 (No auditado)
Propiedades	\$ 2,296,581	\$ -	\$ -	\$ 2,296,581
Equipo de transporte y oficina	411,357	-	-	411,357
Costo de activos por derechos de uso	2,707,938	-	-	2,707,938

Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	30 de septiembre de 2022 (No auditado)
Propiedades	\$ (1,078,035)	\$ (294,759)	\$ -	\$ (1,372,794)
Equipo de transporte y oficina	(285,486)	(63,801)	-	(349,287)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Depreciación acumulada	(1,363,521)	(358,560)	-	(1,722,081)
------------------------	-------------	-----------	---	-------------

<b>Total</b>	<b>\$ 1,344,417</b>	<b>\$ (358,560)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 985,857</b>
--------------	---------------------	---------------------	-------------	-------------------

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de Diciembre de 2021
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ 1,035,955	\$ -	\$ 2,296,581
Equipo de transporte y oficina	302,650	108,707	-	411,357
Costo de activos por derechos de uso	1,563,276	1,144,662	-	2,707,938

Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de Diciembre de 2021
Propiedades	\$ (717,375)	\$ (360,660)	\$ -	\$ (1,078,035)
Equipo de transporte y oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
Depreciación acumulada	(905,439)	(458,082)	-	(1,363,521)

<b>Total</b>	<b>\$ 657,837</b>	<b>\$ 686,580</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,344,417</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------	---------------------

## 2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	30 de septiembre de 2022 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	\$ 1,380,413	\$ -	\$ -	\$ 46,728	\$ (413,761)	\$ 1,013,380

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

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

Pasivo por arrendamiento	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
No mayor a un año	\$ 436,049	\$ 523,281
De un año a 5 años	642,143	968,672
	1,078,192	1,491,953
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(64,812)	(111,540)
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,013,380</b>	<b>\$ 1,380,413</b>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	395,049	464,456
Arrendamiento financiero – a largo plazo	618,331	915,957
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,013,380</b>	<b>\$ 1,380,413</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

### 11.2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 699,252	\$ 626,117	\$ 212,246	\$ 271,079
Gastos legales, de auditoría y consultoría	708,426	556,643	242,004	121,787
Honorarios por valuación y otros	508,761	513,537	172,680	171,645
Beneficios directos a empleados y otros	10,347,765	8,961,094	3,264,076	3,174,397
Otros gastos de administración	146,213	154,938	3,740	59,912
	12,410,417	10,812,329	3,894,746	3,798,820
Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	4,971,602	4,199,463	1,635,247	1,345,609
	\$ 17,382,019	\$ 15,011,792	\$ 5,529,993	\$ 5,144,429

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

### 1. Información General

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## 1.1 Evento significativo

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron la cantidad de \$200,000,000. La oferta global primaria considera 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podrá ejercerse por los intermediarios colocadores dentro de los siguientes 30 días a esta fecha; dicha sobreasignación fue ejercida por los intermediarios colocadores con fecha 28 de abril del 2021 por un total de 14,797,307 acciones por un monto de \$29,215,419. Los costos relacionados con la colocación ascienden a la cantidad de \$6,019,970.

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

El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de \$200,000,000 con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó costos de emisión de deuda por un monto de \$1,092,316. Al 30 de septiembre de 2022 aún no se ha dispuesto ningún monto.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Vesta mantuvo con éxito durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y proporcionar alivio temporal a los clientes respaldados por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Esto le permitió a Vesta identificar de manera rápida y oportuna las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio. Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente \$5.5 millones de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del 2020 y el 16% fueron recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 8 "Propiedades de Inversión" para mayor detalle.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2022 y 2021 presentados no han sido auditados.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de septiembre 2021	20.306
30 de septiembre 2022	20.306
<b>Estado de Resultados</b>	
3T21 (promedio)	20.009
3T22 (promedio)	20.242
9M21 (promedio)	20.125
9M22 (promedio)	20.268

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

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

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

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

**El Flujo de Operación (FFO)** se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

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

**Edificios Inventario:** edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

---

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

---

### 13. Impuestos a la utilidad

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)		Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	
Gasto por ISR:				
Corriente	\$	28,032,155	\$	25,686,474
Diferido		24,061,460		26,294,693
Total impuestos a la utilidad	\$	52,093,615	\$	51,981,167

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

	30/09/2022 (No auditado)		31/12/2021	
ISR diferido activo (pasivo):				
Propiedades de inversión	\$	(314,924,432)	\$	(291,729,224)
Otras provisiones y pagos anticipados		(1,137,096)		150,648
Total del pasivo por ISR diferido	\$	(316,061,528)	\$	(291,578,576)

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

### 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 de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados ("NOI" por sus siglas en Ingles), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reconocen en los estados de resultados intermedios consolidados condensados no auditados del periodo que se determinan.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q3 2022: 7.0% a 12.24% 2021: 7.75% a 12.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q3 2022: 6.5% a 9.75% 2021: 6.75% 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: Q3 2022: 3.62% a 7.0% 2021: 3.55% a 4.15% E.U.A: Q3 2022: 2.1% a 5.0% 2021: 2.3% a 3.0%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q3 2022: 20.50 a 20.92 2021: 20.25 a 21.00	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
			Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Terreno y construcción	\$ 2,475,170,000	\$ 2,167,895,680

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inversión en infraestructura	17,556,210	7,975,906
Reserva territorial	174,078,554	133,859,180
	2,666,804,764	2,309,730,766
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(89,549,814)	(46,559,825)
Saldo al final del año	\$ 2,577,254,950	\$ 2,263,170,941

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Saldo al inicio del periodo	\$ 2,263,170,941	\$ 2,103,214,762
Adiciones	182,641,651	109,032,511
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1,404,973	(3,742,001)
Baja por venta de propiedades inversión	(9,743,562)	(109,984,290)
(Pérdida) ganancia por revaluación	139,780,947	164,649,959
Saldo al final del periodo	\$ 2,577,254,950	\$ 2,263,170,941

Durante 2022, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos reservas de terreno ubicada en Querétaro por un total de 115,101 pies cuadrados por \$909,005 y la venta de terreno ubicada en Cd. Juárez por un total de 1,297,508 pies cuadrados por \$13,862,383, el costo asociado con las ventas fue de \$9,743,652 generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$5,027,826

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por \$15,954,315 el costo asociado con la venta fue de \$7,395,427 generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$8,558,888.

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2021, el tiempo remanente es de 33 años, aproximadamente.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 33 años al 31 de diciembre de 2021).

En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 32,266,926 pies cuadrados (o 2,997,696 metros cuadrados) y 31,081,7846 pies cuadrados (o 2,887,589 metros cuadrados), respectivamente, y estaban ocupadas un 96.1% (no auditado) y 94.1% (no auditado), respectivamente. Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 3,155,157 pies cuadrados (o 293,124 metros cuadrados) y 1,636,465 pies cuadrados (o 152,033 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representa. un 9.8% y un 5.3% del total del área rentable de la Entidad.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

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

### 10. Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	30/09/2022 (No auditado)		31/12/2021	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	679,697,740	480,620,223	684,247,628	482,854,693

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	679,702,740	\$	480,623,919	684,252,628	\$	482,858,389
-------	-------------	----	-------------	-------------	----	-------------

## 2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las acciones en tesorería son como sigue:

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Acciones en tesorería (1)	10,077,405	5,652,438
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	8,456,290	8,331,369
Total de acciones en tesorería	18,533,695	13,938,807

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

(2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 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 16), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

## 3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 31 de diciembre	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,837	1,647,600	4,743,437
Emisión de capital	116,779,358	58,773,174	164,422,275
Saldos al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	\$ 482,858,389	\$ 466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,112	2,014,895	5,800,994
Acciones adquiridas	(8,711,000)	(4,249,365)	(11,353,943)
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)	679,702,740	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234

## 4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 24 de marzo de 2022, la Entidad decretó dividendos de \$57,432,777 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.08306 por acción. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de \$14,358,194 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2022, el 15 de julio

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de 2022, el 15 de octubre de 2022 y el 15 de enero de 2023. Al de 31 marzo de 2022, los dividendos no pagados son \$28,716,388.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2022, se realizó el 15 de abril de 2022 y se pagó por aproximadamente \$0.0207 por acción, por un dividendo total de \$14,358,194.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2022 y se pagó por aproximadamente \$0.0242 por acción, por un dividendo total de \$14,358,194.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de \$55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,944,232 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2021, el 15 de julio de 2021, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son \$13,944,232.

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

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

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

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de enero de 2022 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$204,265,028	\$204,265,028	\$ 204,265,208	\$ -	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793	-	-
2017	126,030,181	126,030,181	30,831,846	95,198,335	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-
2019	134,610,709	134,610,709	-	134,610,709	-
2020	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	-

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

## 5. Utilidad por acción

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
<b>Utilidad básica por acción</b>		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 162,924,879	\$ 171,849,950
Número de acciones promedio ponderado	687,019,420	684,225,626
Utilidad básica por acción	\$ 0.2370	\$ 0.2511
<b>Utilidad diluida por acción</b>		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 164,931,236	\$ 173,942,373
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	695,479,799	692,583,998
Utilidad diluida por acción	\$ 0.2370	\$ 0.2511
Utilidad del ejercicio	\$ 164,931,236	\$ 173,942,373
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	2,006,357	2,092,423
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$ 162,924,879	\$ 171,849,950

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

### o. Arrendamientos

#### 1) La Entidad como arrendador

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

#### 2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

### 14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

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

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 4,561,286	\$ 3,478,908	\$ 1,348,314	\$ 1,224,497
Gasto por compensación basada en acciones	4,971,602	4,199,463	1,635,247	1,345,609
	\$ 9,532,888	\$ 7,678,371	\$ 2,983,561	\$ 2,570,106
Número de ejecutivos	21	16	21	16

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

### 15. Pagos basados en acciones

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

ii. El plan se basa en acciones y se calcula comparando el rendimiento total relativo de Vesta, la apreciación del precio de las acciones y los pagos de dividendos durante los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares. Según el plan, si Vesta está en la mediana del grupo, el otorgamiento sería igual al otorgamiento de acciones esperada; si Vesta es el de peor desempeño, no habría otorgamiento, y si Vesta es el de mejor desempeño, el otorgamiento sería del 150% del monto esperado de acciones. Adicionalmente, para algunos ejecutivos, una porción del bono anual se otorga siguiendo los lineamientos del Bono de 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 Nivel 3 LTI.

Año	Rendimiento				Parámetros del plan en Acciones			
	Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido mas premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	MIN	OBJETIVO	MAX
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	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(2,710,771)	1,355,384	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,493	(1,409,480)	2,818,962	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,183	(4,090)	4,281,944	1,100,000	2,750,000	4,125,000
Total		\$15,943,054	\$ 3,743,254	\$(11,230,017)	\$ 8,456,290			

(\*) Calculado por los tres años previos.

## 15.2 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 2020. El cálculo resultó en una concesión de 4,228,441 acciones, con un valor de mercado de \$8,238,671.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 15.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2021 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 4,971,602	\$ 4,199,463	\$ 1,635,247	\$ 1,345,609

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

### 15.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 existen un total de 8,456,290 (no auditadas) y 8,331,369 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

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

### 3. Políticas contables significativas

#### a. Declaración de cumplimiento

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

#### b. Bases de preparación

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

##### i. Costo histórico

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

#### ii. Valor razonable

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

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

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

#### iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2021, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de septiembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34-Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2022	31/12/2021	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
Ener Vesta, S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

### e. Instrumentos financieros

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

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

### f. Activos financieros

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

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

#### *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Política de bajas*

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

### **g. Pasivos financieros**

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

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

El saldo de la Cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 son:

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2022 (No auditado)
Construcciones en Proceso	\$ 25,054,566	\$ 354,012
Terrenos	8,348,659	-
Edificios existentes	1,151,977	385,369
Otros proveedores y acreedores diversos	2,180,207	2,272,034
	\$ 36,735,409	\$ 3,011,415

#### h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Durante 2021 la Entidad canceló sus instrumentos financieros derivados.

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

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

#### i. Contabilidad de coberturas

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

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

*Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

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

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

#### **k. Equipo de oficina**

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

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

#### **l. Efectivo restringido y depósitos en garantía**

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Durante 2021, la Entidad realizó un pago de \$2.5 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.

### **m. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

### **o. Arrendamientos**

#### 1) La Entidad como arrendador

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

#### 2) La Entidad como arrendatario

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

#### **p. Transacciones en moneda extranjera**

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

#### q. Costos por préstamos

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

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

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

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

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

#### r. Beneficios a empleados

##### Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley y el artículo 127 de la Ley de Trabajo.

#### **s. 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 15.

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.

#### **t. Impuestos a la utilidad**

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

##### 1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

##### 2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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.

### 3. Impuestos causados y diferidos del periodo

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

#### **u. Provisiones**

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

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

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

#### **v. Reconocimiento de ingresos**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

##### *Valuación de propiedades de inversión*

Como se describe en la Nota 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 clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 8 y 16.

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

---

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

---

#### 6. Impuestos por recuperar

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 10,959,633	\$ 6,193,929
ISR por recuperar	1,896,398	9,530,937
ISR por dividendos por recuperar	1,508,649	3,533,983
Otras cuentas por cobrar	133,216	118,713
	\$ 14,497,896	\$ 19,377,562

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

### 7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
0-30 días	\$ 6,838,016	\$ 8,345,097
30-60 días	179,820	263,033
60-90 días	175,436	269,054
Más de 90 días	109,239	161,963
Total	\$ 7,302,511	\$ 9,039,147

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 94% y 92% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente, están al corriente.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de la cuenta por cobrar de arrendamiento operativo. El saldo al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es de \$1,660,742 (no auditado) y \$1,975,935, respectivamente.

## iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, uno de los clientes de la Entidad representa el 36% o \$2,618,399 (no auditado) y el 43% o \$3,863,928, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 5.6% (no auditado) y el 5.7% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

## iv. Contratos de arrendamiento

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

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

## v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Antes de un año	\$ 140,816,013	\$ 140,816,013

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Después de un año pero antes de 3 años	213,202,071	213,202,071
Después de tres años pero antes de 5 años	169,944,066	169,944,066
Después de 5 años	102,405,961	102,405,961
	\$ 626,368,111	\$ 626,368,111

vi. Pagos anticipados y anticipos

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Anticipos (1)	\$ 16,646,739	\$ -
Gastos de las propiedades	1,780,157	-
Pagos anticipados	298,206	483,581
	\$ 18,725,102	\$ 483,581

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

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

**10.3. Acciones ordinarias totalmente pagadas**

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 31 de diciembre	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,837	1,647,600	4,743,437
Emisión de capital	116,779,358	58,773,174	164,422,275
Saldos al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	\$ 482,858,389	\$ 466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,112	2,014,895	5,800,994
Acciones adquiridas	(8,711,000)	(4,249,365)	(11,353,943)
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)	679,702,740	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

#### 3. Políticas contables significativas

##### a. Declaración de cumplimiento

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

##### b. Bases de preparación

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

###### i. Costo histórico

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

###### ii. Valor razonable

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

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

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

###### iii. Negocio en Marcha

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante los primeros meses de 2021, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de septiembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34-Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

**Porcentaje de participación**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Subsidiaria / entidad	30/09/2022	31/12/2021	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
Ener Vesta, S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

### e. Instrumentos financieros

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

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

### f. Activos financieros

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### *Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Deterioro de activos financieros*

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

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

### *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

### g. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

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

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

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

El saldo de la Cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 son:

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2022 (No auditado)
Construcciones en Proceso	\$ 25,054,566	\$ 354,012
Terrenos	8,348,659	-
Edificios existentes	1,151,977	385,369
Otros proveedores y acreedores diversos	2,180,207	2,272,034
	\$ 36,735,409	\$ 3,011,415

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

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Durante 2021 la Entidad canceló sus instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

##### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**k. Equipo de oficina**

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

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

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

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

Durante 2021, la Entidad realizó un pago de \$2.5 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.

**m. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

#### **o. Arrendamientos**

##### 1) La Entidad como arrendador

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

##### 2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### **p. Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

#### **q. Costos por préstamos**

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

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

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

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

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

#### **r. Beneficios a empleados**

### Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley y el artículo 127 de la Ley de Trabajo.

## **s. 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 15.

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.

## **t. Impuestos a la utilidad**

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

### 1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

### 2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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.

### 3. Impuestos causados y diferidos del periodo

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable,

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

#### u. Provisiones

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

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

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

#### v. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

#### *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 clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el

modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 8 y 16.

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

---

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

---

### Costos por préstamos

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

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

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

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

---

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

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

#### Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

---

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

---

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

---

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

---

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

---

### **Beneficios a empleados**

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

#### Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

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

### PTU

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

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

---

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

---

### **Instrumentos financieros**

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

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

---

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

---

### **Transacciones en moneda extranjera**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

---

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

---

### Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

### Propiedades de inversión

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

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

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

---

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

---

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

### Arrendamientos

#### 1) La Entidad como arrendador

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

#### 2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

---

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

---

### Equipo de oficina

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

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

---

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

---

### Provisiones

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

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

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

---

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

---

### Pagos basados en acciones

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 15.

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

---

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

---

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

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

---

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

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

#### a. Declaración de cumplimiento

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

#### b. Bases de preparación

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

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

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

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

##### iii. Negocio en Marcha

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante los primeros meses de 2021, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

### c. Estados financieros intermedios consolidados condensados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 30 de septiembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34-Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

**Porcentaje de participación**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Subsidiaria / entidad	30/09/2022	31/12/2021	Actividad
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
Ener Vesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes 3T 2022 Vesta continúa experimentando un crecimiento significativo de rentas en todo el portafolio, con rentas incrementado 11.8 % año contra año, mientras que la tasa de desocupación continúa disminuyendo, alcanzado ocupaciones récord de 96.1 % en el portafolio total, a medida que las tendencias de nearshoring y e-commerce siguen creciendo. Vesta nuevamente reportó una actividad de arrendamiento excepcional para el 3T22, alcanzando 3.8 millones de pies cuadrados de GLA de los cuales 1.0 millón de pies cuadrados resultaron de nuevos contratos con empresas de primera calidad como Oxxo, Home Depot y DSV, entre otras. Es importante destacar que los contratos de arrendamiento firmados por Home Depot en Tijuana y por DSV en Guadalajara fueron para edificios aún en construcción. Esta tendencia ha continuado a medida que las tasas de vacancia de bienes raíces industriales en México se mantienen en mínimos históricos; las renovaciones para el 3T22 alcanzaron 2.8 millones de pies cuadrados con plazos de arrendamiento promedio ponderados de siete años y un margen positivo de 6.1%. Vesta renovó importantes arrendamientos durante el trimestre, incluido Nestlé, su cliente más grande, el cual renovó sus contratos por un periodo de cinco años, venciendo en diciembre 2028. Durante el trimestre, Vesta adquirió 8.7 acres de tierra en el centro de la Ciudad de México, aumentando aún más su presencia dentro de áreas metropolitanas claves alineadas con su Estrategia Nivel 3. Esta ubicación excepcional en el centro de la ciudad es particularmente atractiva para las empresas globales de logística y comercio electrónico, y se esperan altos rendimientos. Vesta entregó 169,984 pies cuadrados adicionales en Querétaro y comenzó la construcción de cinco edificios nuevos durante el tercer trimestre de 2022: dos en Ciudad Juárez que representan un total de 529,389 pies cuadrados, dos en Guadalajara con un total de 735,907 pies cuadrados y una expansión de



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		0.1099				0.0900
			22.0			
			FFO		16.06	
20.36		26.8				48.37
			36.67			
31.9						FFO Por
Acción				0.0296		
	0.0232				27.6	
		0.0696				
0.0530				31.4		
			UPA			
	0.0905				0.0058	
		na				0.2415
			0.1860			
na						
Acciones (promedio)					688.16	
		692.58				
(0.6)				695.48		
	692.58					0.4

La Utilidad Operativa Neta ("NOI") aumentó 12.0% a US\$ 43.2 millones en el 3T22, en comparación con US\$ 38.5 millones en el 3T21. El margen NOI del tercer trimestre de 2022 fue del 94.9%, un aumento de 88 puntos base debido a menores costos de las propiedades que generaron ingreso año contra año. El UAFIDA aumentó 8.0% a US\$ 38.7 millones en el tercer trimestre de 2022, en comparación con los US\$ 34.3 millones del 3T21. El margen de UAFIDA del 3T22 fue de 85.0%; un incremento de 115 puntos básicos debido a una mayor utilidad bruta que el año pasado. Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T22 incrementaron 18.3%, a US\$ 26.9 millones de US\$ 22.7 millones en el mismo periodo de 2021. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0391 en 3T22, comparado con US\$ 0.0328 en 3T21, un incremento de 19.1%. FFO después de impuestos resultó en US\$ 20.4 millones en el 3T22, comparado con US\$ 16.1 millones durante 3T21. Este incremento se debió al aumento en UAFIDA y a la disminución de los impuestos operativos en el tercer trimestre del 2022. La ganancia consolidada para el 3T22 fue de US\$ 62.3 millones, contra US\$ 4.0 millones en el mismo periodo del 2021. Esto se debió principalmente a un incremento en la valuación de las propiedades y un decremento en impuestos del 3T22. Al cierre del 30 de septiembre 2022, el valor de las propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.58 billones, un incremento de 13.9% respecto a los US\$ 2.26 billones al 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

### Valuación de propiedades de inversión

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 8 y 16.

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

---

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

---

Al cierre del tercer trimestre de 2022 Vesta no tuvo estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias.

---

## Dividendos pagados, acciones ordinarias

---

42,660,620

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Dividendos pagados, otras acciones

0

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.02

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

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

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 24 de marzo de 2022, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 57.43 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 14 de octubre 2022, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre 2022 equivalente a PS \$ 0.4180 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del primer trimestre como cuenta por pagar.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendo por acción

1Q22

0.4143

2Q22

0.4331

3Q22

0.4180

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

---

Al cierre del tercer trimestre de 2022 no hubo cambios en la composición de la Entidad

---

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

---

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

#### Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La aplicación de dicha norma no tuvo impacto en la Entidad, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021, enmienda a la IFRS 16

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de septiembre de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de septiembre de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de septiembre de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

IFRS 17

Contratos de Seguro

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

conjunto      Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio

Modificaciones a IAS 1

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

---

VESTA

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Modificaciones a IFRS 3

Referencias al marco conceptual

Modificaciones a IAS 16

Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados

Modificaciones a IAS 37

Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato

Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura

Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS

Revelación de las políticas contables

Modificaciones a la IAS 8

Definición de las estimaciones contables

Modificaciones a la IAS 12

Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

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

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2022

---

VESTA

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---