

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados
(no auditados) al 30 de
septiembre de 2022 y por el
periodo de tres meses terminados
el 30 de septiembre de 2022 y
2021 (no auditados)

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

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de septiembre de 2022 y por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (No auditados)

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

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

Estados de situación financiera intermedios consolidados condensados (No auditados)

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(En dólares americanos)

Activos	Notas	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 270,695,136	\$ 452,821,132
Impuestos por recuperar	6	14,497,896	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	7,302,511	9,039,147
Pagos anticipados y anticipos	7.vi	<u>18,725,102</u>	<u>483,581</u>
Total del activo circulante		311,220,645	481,721,422
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	2,577,254,950	2,263,170,941
Equipo de oficina – Neto		1,612,859	2,119,589
Activos por derechos de uso	9	985,857	1,344,417
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>6,560,527</u>	<u>11,510,701</u>
Total del activo no circulante		<u>2,586,414,193</u>	<u>2,278,145,648</u>
Total activos		<u>\$ 2,897,634,838</u>	<u>\$ 2,759,867,070</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 2,719,002	\$ 2,880,592
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	9	395,049	464,456
Intereses por pagar		7,620,168	3,840,079
Cuentas por pagar	3.g	36,735,409	3,011,415
Impuesto sobre la renta por pagar		-	27,838,872
Gastos acumulados e impuestos		4,585,162	15,246,156
Dividendos por pagar	11.3	<u>28,716,388</u>	<u>13,944,232</u>
Total del pasivo circulante		80,771,178	67,225,802
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	10	928,741,880	930,652,624
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	9	618,331	915,957
Depósitos en garantía recibidos		17,927,114	15,868,704
Impuestos a la utilidad diferidos	13.2	<u>316,061,528</u>	<u>291,578,576</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,263,348,853</u>	<u>1,239,015,861</u>
Total del pasivo		<u>1,344,120,031</u>	<u>1,306,241,663</u>
Contingencias y litigios	17		
Capital contable:			
Capital social	11.1	480,623,919	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	11.2	460,677,234	466,230,183
Utilidades retenidas		654,712,230	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones	15	4,305,166	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(46,803,742)</u>	<u>(49,826,389)</u>
Total del capital contable		<u>1,553,514,807</u>	<u>1,453,625,407</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 2,897,634,838</u>	<u>\$ 2,759,867,070</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2022 (No auditado)	Nueve meses al 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2022 (No auditado)	Tres meses al 30/09/2021 (No auditado)
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 130,601,341	\$ 119,106,307	\$ 45,408,043	\$ 41,002,130
Cuota administrativa		<u>-</u>	<u>87,973</u>	<u>-</u>	<u>7,502</u>
		130,601,341	119,194,280	45,408,043	41,009,632
Costos de operación de las propiedades:					
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(6,120,112)	(5,900,789)	(2,342,554)	(2,473,727)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(1,547,058)</u>	<u>(983,167)</u>	<u>(591,547)</u>	<u>(353,652)</u>
Utilidad bruta		122,934,171	112,310,324	42,573,942	38,182,253
Gastos de administración					
Depreciación	12.2	(17,382,019)	(15,011,792)	(5,529,993)	(5,144,429)
		(1,085,173)	(1,160,702)	(405,601)	(390,724)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		1,545,587	52,954	1,375,039	24,167
Otros ingresos – Neto		638,167	195,829	257,563	116,322
Gasto por intereses		(34,118,391)	(39,137,474)	(11,783,272)	(11,651,279)
Utilidad cambiaria (pérdida)– Neto		(316,264)	(231,272)	(754,543)	(476,894)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		5,027,826	8,558,888	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>139,780,947</u>	<u>113,890,560</u>	<u>62,985,726</u>	<u>26,610,777</u>
Total otros ingresos y gastos		<u>112,557,872</u>	<u>83,329,485</u>	<u>52,080,513</u>	<u>14,623,093</u>
Utilidad antes de impuestos		217,024,851	179,467,315	88,718,861	47,270,193
Impuestos a la utilidad:					
Impuesto corriente	13.1	(28,032,155)	(25,686,474)	(6,534,278)	(6,671,784)
Impuesto diferido		<u>(24,061,460)</u>	<u>(26,294,693)</u>	<u>(20,210,106)</u>	<u>(35,832,671)</u>
Utilidad del periodo		<u>164,931,236</u>	<u>127,486,148</u>	<u>61,974,477</u>	<u>4,765,738</u>
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>					
- Ganancia (pérdida) de valor razonable por instrumentos financieros derivados		-	2,892,985	-	-
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>3,022,647</u>	<u>(1,589,988)</u>	<u>289,027</u>	<u>(735,223)</u>
Total otros resultados integrales		3,022,647	1,302,997	289,027	(735,223)
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 167,953,883</u>	<u>\$ 128,789,145</u>	<u>\$ 62,263,504</u>	<u>\$ 4,030,515</u>
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.2370</u>	<u>\$ 0.1840</u>	<u>\$ 0.0900</u>	<u>\$ 0.0069</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero del 2021	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471	\$ 429,048,327	\$ 7,986,137	\$ (44,981,398)	\$ (2,892,985)	\$ 1,108,662,167
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	4,199,463	-	-	4,199,463
Emisión de Acciones	58,773,174	164,422,275	-	-	-	-	223,195,449
Utilidad (pérdida) integral del periodo	-	-	127,486,148	-	(1,589,988)	2,892,985	128,789,145
Saldos al 30 de septiembre de 2021 (no auditado)	<u>\$ 482,858,389</u>	<u>\$ 466,230,183</u>	<u>\$ 500,757,546</u>	<u>\$ 5,794,563</u>	<u>\$ (46,571,386)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,409,069,295</u>
Saldos al 1 de enero del 2022	\$ 482,858,389	\$ 466,230,183	\$ 547,213,771	\$ 7,149,453	\$ (49,826,389)	\$ -	\$ 1,453,625,407
Dividendos decretados	-	-	(57,432,777)	-	-	-	(57,432,777)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	2,014,895	5,800,994	-	(7,815,889)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	4,971,602	-	-	4,971,602
Recompra de acciones	(4,249,365)	(11,353,943)	-	-	-	-	(15,603,308)
Utilidad integral del periodo	-	-	164,931,236	-	3,022,647	-	167,953,883
Saldos al 30 de septiembre de 2022 (no auditado)	<u>\$ 480,623,919</u>	<u>\$ 460,677,234</u>	<u>\$ 654,712,230</u>	<u>\$ 4,305,166</u>	<u>\$ (46,803,742)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,553,514,807</u>

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

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

Estados de flujos intermedios consolidados condensados (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(En dólares americanos)

	30/09/2022 (No auditado)	30/09/2021 (No auditado)
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 217,024,851	\$ 179,467,315
Ajustes por:		
Depreciación	949,230	847,187
Depreciación por arrendamiento	358,560	313,515
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(139,780,947)	(113,890,560)
Efectos de conversión	316,264	231,270
Ingreso por intereses	(1,545,587)	(52,954)
Gasto por intereses	32,948,226	4,435,354
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,170,165	34,702,120
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	4,971,602	4,199,463
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(5,027,826)	(8,558,888)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	1,736,636	(1,069,285)
Impuestos por recuperar	4,879,666	8,721,256
Depósitos en garantía realizados	4,950,174	(7,105,372)
Pagos anticipados	(18,241,521)	(1,518,898)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	33,723,994	1,879,010
Gastos acumulados	(10,660,994)	(377,270)
Depósitos en garantía obtenidos	2,058,410	1,967,920
Impuestos a la utilidad pagados	(55,871,027)	(28,624,984)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>73,959,876</u>	<u>75,566,199</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(182,641,651)	(78,553,838)
Adquisición de mobiliario y equipo	(442,500)	(211,273)
Venta de propiedades de inversión	14,771,388	15,954,315
Activos financieros con fines de negociación	-	684,936
Intereses cobrados	<u>1,545,587</u>	<u>52,954</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(166,767,176)</u>	<u>(62,072,906)</u>
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(29,168,137)	(29,714,415)
Préstamos obtenidos	-	350,000,000
Pago de la deuda	(2,072,334)	(252,500,000)
Costo de emisión de deuda	(1,092,916)	(7,746,222)
Dividendos pagados	(42,660,621)	(41,423,020)
Recompra de acciones de tesorería	(15,603,308)	-
Emisión de capital	-	229,215,429
Costos por emisión de capital	-	(6,019,980)
Reembolsos de arrendamientos financieros	<u>(413,761)</u>	<u>(378,330)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	<u>(91,011,077)</u>	<u>241,433,462</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo (Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,495,926	(1,747,198)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo – Nota 5	(182,125,996)	253,179,557
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5	<u>435,556,444</u>	<u>121,277,454</u>
	<u>\$ 271,430,448</u>	<u>\$ 374,457,011</u>

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

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

Por los periodos de nueve que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

1.1 Evento significativo

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron la cantidad de \$200,000,000. 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.

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.

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	Referencias al marco conceptual
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

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:

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

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

e. **Instrumentos financieros**

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

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

f. *Activos financieros*

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

g. ***Pasivos financieros***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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.

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/012/2021 (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	<u>2,180,207</u>	<u>2,270,034</u>
	<u>\$ 36,735,409</u>	<u>\$ 3,011,415</u>

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).

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.

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, 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.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

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

6. Impuestos por recuperar

	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	<u>133,216</u>	<u>118,713</u>
	<u>\$ 14,497,896</u>	<u>\$ 19,377,562</u>

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	<u>109,239</u>	<u>161,963</u>
Total	<u>\$ 7,302,511</u>	<u>\$ 9,039,147</u>

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.

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
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	<u>102,405,961</u>	<u>102,405,961</u>
	<u>\$ 626,368,111</u>	<u>\$ 626,368,111</u>

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	<u>298,206</u>	<u>483,581</u>
	<u>\$ 18,725,102</u>	<u>\$ 483,581</u>

(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.

(2)

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 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
			Long-term NOI	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 to 21.00	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre Q3 2022: \$185,857 2021: \$149,153	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	30/09/2022 (No auditado)	31/12/2021
Terreno y construcción	\$ 2,475,170,000	\$ 2,167,895,680
Inversión en infraestructura	17,556,210	7,975,906
Reserva territorial	<u>174,078,554</u>	<u>133,859,180</u>
	2,666,804,764	2,309,730,766
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(89,549,814)</u>	<u>(46,559,825)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 2,577,254,950</u>	<u>\$ 2,263,170,941</u>

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	<u>139,780,947</u>	<u>164,649,959</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 2,577,254,950</u>	<u>\$ 2,263,170,941</u>

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 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.

La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

				30 de septiembre de 2022 (No auditado)
Activos por derechos de uso	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	
Propiedades	\$ 2,296,581	\$ -	\$ -	\$2,296,581
Equipo de transporte y oficina	<u>411,357</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>411,357</u>
Costo de activos por derechos de uso	<u>2,707,938</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,707,938</u>
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ (1,078,035)	(294,759)	-	\$ (1,372,794)
Equipo de transporte y oficina	<u>(285,486)</u>	<u>(63,801)</u>	<u>-</u>	<u>(349,287)</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,363,521)</u>	<u>(358,560)</u>	<u>-</u>	<u>(1,722,081)</u>
Total	<u>\$ 1,344,417</u>	<u>(358,560)</u>	<u>-</u>	<u>985,857</u>
Activos por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	December 31, 2021
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ 1,035,955	\$ -	\$ 2,296,581
Equipo de transporte y oficina	<u>302,650</u>	<u>108,707</u>	<u>-</u>	<u>411,357</u>
Costo de activos por derechos de uso	<u>1,563,276</u>	<u>1,144,662</u>	<u>-</u>	<u>2,707,938</u>

Depreciación por derechos de uso

Propiedades	\$ (717,375)	\$ (360,660)	\$ -	\$ (1,078,035)
Equipo de transporte y oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
Depreciación acumulada	<u>(905,439)</u>	<u>(458,082)</u>	<u>-</u>	<u>(1,363,521)</u>
Total	<u>\$ 657,837</u>	<u>\$ 686,580</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,344,417</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

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

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

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	<u>642,143</u>	<u>968,672</u>
	1,078,192	1,491,953
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(64,812)</u>	<u>(111,540)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>1,013,380</u>	<u>\$ 1,380,413</u>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	395,049	464,456
Arrendamiento financiero – a largo plazo	<u>618,331</u>	<u>915,957</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>1,013,380</u>	<u>\$ 1,380,413</u>

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,

generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

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

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

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

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

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

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

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
					941,447,469	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					<u>\$ 928,741,880</u>	<u>\$ 930,652,624</u>

(1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.

(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		<u>(9,986,585)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>928,741,880</u>

10. Capital social

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

	<u>30/09/2022 (No auditado)</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Importe</u>
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>679,697,740</u>	<u>480,620,223</u>	<u>684,247,628</u>	<u>482,854,693</u>
Total	<u>679,702,740</u>	<u>\$ 480,623,919</u>	<u>684,252,628</u>	<u>\$ 482,858,389</u>

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)	<u>8,456,290</u>	<u>8,331,369</u>
Total de acciones en tesorería	<u><u>18,533,695</u></u>	<u><u>13,938,807</u></u>

- (1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- (2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 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 de 2020	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,837	1,647,600	4,743,437
Emisión de capital	<u>116,779,358</u>	<u>58,773,174</u>	<u>164,422,275</u>
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	<u>(8,711,000)</u>	<u>(4,249,365)</u>	<u>(11,353,943)</u>
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 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:

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 reinvertieron 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
Utilidad básica por acción		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 162,924,879	\$ 171,849,950
Número de acciones promedio ponderado	<u>687,019,420</u>	<u>684,225,626</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$ 0.2370</u>	<u>\$ 0.2511</u>
Utilidad diluida por acción		
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	<u>695,479,799</u>	<u>692,583,998</u>
Utilidad diluida por acción	<u>\$ 0.2370</u>	<u>\$ 0.2511</u>
Utilidad del ejercicio	\$ 164,931,236	\$ 173,942,373
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>2,006,357</u>	<u>2,092,423</u>
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ 162,924,879</u>	<u>\$ 171,849,950</u>

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

11. **Costos de operación de las propiedades y gastos de administración**

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

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

	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	<u>3,160,043</u>	<u>2,768,939</u>	<u>1,284,500</u>	<u>1,357,014</u>
	<u>\$ 6,120,112</u>	<u>\$ 5,900,789</u>	<u>\$ 2,342,554</u>	<u>\$ 2,473,727</u>

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

	Nueve meses terminados 30/09/2022	Nueve meses terminados 30/09/2021	Tres meses terminados 30/09/2022	Tres meses terminados 30/09/2021
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(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	<u>1,025,591</u>	<u>520,221</u>	<u>393,680</u>	<u>160,201</u>
	<u>1,547,058</u>	<u>983,167</u>	<u>591,547</u>	<u>353,652</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 7,667,170</u>	<u>\$ 6,883,956</u>	<u>\$ 2,934,101</u>	<u>\$ 2,827,379</u>

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2022	Nueve meses terminados 30/09/2021	Tres meses terminados 30/09/2022	Tres meses terminados 30/09/2021
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(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	<u>146,213</u>	<u>154,938</u>	<u>3,740</u>	<u>59,912</u>
	12,410,417	10,812,329	3,894,746	3,798,820
Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	<u>4,971,602</u>	<u>4,199,463</u>	<u>1,635,247</u>	<u>1,345,609</u>
	<u>\$ 17,382,019</u>	<u>\$ 15,011,792</u>	<u>\$ 5,529,993</u>	<u>\$ 5,144,429</u>

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:	\$ 28,032,155	\$ 25,686,474
Corriente	<u>24,061,460</u>	<u>26,294,693</u>
Diferido	<u>\$ 52,093,615</u>	<u>\$ 51,981,167</u>
Total impuestos a la utilidad		

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	<u>(1,137,096)</u>	<u>150,648</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (316,061,528)</u>	<u>\$ (291,578,576)</u>

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

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:

- 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		Acciones del Bono anual diferido mas premio			Parámetros del plan en Acciones		
	Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	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	(1,581,874)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(2,710,771)	1,355,384	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,493	(1,409,480)	2,818,962	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,183	(4,090)	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.

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.

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.

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.

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

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

* * * * *