

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

Estados financieros intermedios  
consolidados condensados por el  
periodo de nueve meses  
terminados el 30 de septiembre  
de 2024 y 2023 (no auditados)

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

**Estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 (No auditados)**

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

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

## Estados de situación financiera intermedios consolidados condensados (No auditados)

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023  
(En dólares americanos)

<b>Activos</b>	Notas	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 281,197,607	\$ 501,166,136
Impuestos por recuperar	6	32,745,406	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	8,091,875	10,100,832
Gastos pagados por adelantado y anticipos	7.vi	<u>6,954,413</u>	<u>21,299,392</u>
Total del activo circulante		328,989,301	566,431,181
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	8	3,589,613,509	3,212,164,164
Equipo de oficina – Neto de depreciación		2,073,209	2,541,990
Activos por derechos de uso – Neto de depreciación	9	414,070	834,199
Depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros		<u>9,256,430</u>	<u>10,244,759</u>
Total del activo no circulante		<u>3,601,357,218</u>	<u>3,225,785,112</u>
Total activos		<u>\$ 3,930,346,519</u>	<u>\$ 3,792,216,293</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 4,799,371	\$ 69,613,002
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	9	429,948	607,481
Intereses por pagar		7,902,233	3,148,767
Cuentas por pagar		15,925,594	13,188,966
Impuesto sobre la renta por pagar		4,338,349	38,773,726
Gastos acumulados e impuestos		5,949,231	7,078,988
Dividendos por pagar	11.4	<u>32,343,243</u>	<u>15,155,311</u>
Total del pasivo circulante		71,687,969	147,566,241
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo	10	843,044,931	845,573,752
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	9	11,202	290,170
Depósitos en garantía recibidos		31,338,989	25,680,958
Cuentas por pagar a largo plazo		-	7,706,450
Beneficio a los empleados		2,062,044	1,519,790
Impuestos a la utilidad diferidos	17	<u>290,636,750</u>	<u>276,910,507</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,167,093,916</u>	<u>1,157,681,627</u>
Total del pasivo		1,238,781,885	1,305,247,868
Litigios y compromisos	21		
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	11.1	591,293,932	591,600,113
Prima en suscripción de acciones	11.3	936,946,298	934,944,456
Utilidades retenidas		1,211,205,324	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones	19	(5,347,603)	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(42,533,317)</u>	<u>(33,044,712)</u>
Total del capital contable		<u>2,691,564,634</u>	<u>2,486,968,425</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 3,930,346,519</u>	<u>\$ 3,792,216,293</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 2024 y 2023

(En dólares americanos)

	Nota	Por el periodo de nueve meses terminados en Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Por el periodo de tres meses terminados en Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	12	\$ 186,881,830	\$ 156,117,790	\$ 63,690,201	\$ 55,016,852
Cuota administrativa		<u>413,263</u>	<u>967,551</u>	<u>-</u>	<u>639,933</u>
		187,295,093	157,085,341	63,690,201	55,656,785
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos					
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	(14,213,189)	(9,071,735)	(5,412,651)	(3,924,533)
Gastos generales y de administración	13.2	(25,182,005)	(22,340,322)	(7,431,606)	(7,320,445)
Ingreso por intereses		13,140,475	5,527,899	4,010,121	4,423,263
Otros ingresos	14	3,407,033	3,877,913	1,371,257	2,451,051
Otros gastos	15	(4,313,591)	(1,253,934)	(897,920)	(520,290)
Gastos financieros	16	(33,694,009)	(34,748,522)	(11,229,820)	(11,395,892)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		(9,974,705)	6,194,010	(4,305,296)	(2,149,238)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		250,000	-	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>231,374,529</u>	<u>179,549,769</u>	<u>23,969,004</u>	<u>95,162,184</u>
Utilidad antes de impuestos		345,127,412	281,773,986	62,696,282	130,982,427
Impuestos a la utilidad	17	<u>(58,971,819)</u>	<u>(78,966,274)</u>	<u>(10,712,706)</u>	<u>(54,764,299)</u>
Utilidad del periodo		286,155,593	202,807,712	51,983,576	76,218,128
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>					

Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>(9,488,605)</u>	<u>9,433,734</u>	<u>(8,628,610)</u>	<u>2,761,939</u>
Total otros resultados integrales		<u>(9,488,605)</u>	<u>9,433,734</u>	<u>(8,628,610)</u>	<u>2,761,939</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 276,666,988</u>	<u>\$ 212,241,446</u>	<u>\$ 43,354,966</u>	<u>\$ 78,980,067</u>
Utilidad básica por acción	11.5	<u>\$ 0.2681</u>	<u>\$ 0.2777</u>	<u>\$ 0.1253</u>	<u>\$ 0.0928</u>
Utilidad diluida por acción	11.5	<u>\$ 0.2627</u>	<u>\$ 0.2734</u>	<u>\$ 0.1154</u>	<u>\$ 0.0914</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 2024 y 2023  
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero del 2023	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234	\$ 733,405,749	\$ 5,984,051	\$ (40,903,125)	\$ 1,639,787,828
Aumento capital	84,302,445	338,375,392				422,677,837
Dividendos decretados	-	-	(60,307,043)	-	-	(60,307,043)
Acciones adjudicadas	2,204,586	8,048,945	-	(10,253,531)	-	-
Pagos basados en acciones	-	-	-	6,280,391	-	6,280,391
Utilidad integral del periodo	-	-	202,807,712	-	9,433,734	212,241,446
Saldos al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	<u>\$ 567,130,950</u>	<u>\$ 807,101,571</u>	<u>\$ 875,906,418</u>	<u>\$ 2,010,911</u>	<u>\$ (31,469,391)</u>	<u>\$ 2,220,680,459</u>
Saldos al 1 de enero del 2024	\$ 591,600,113	\$ 934,944,456	\$ 989,736,218	\$ 3,732,350	\$ (33,044,712)	\$ 2,486,968,425
Dividendos decretados	-	-	(64,686,487)	-	-	(64,686,487)
Acciones adjudicadas	2,377,647	13,654,820	-	(16,032,467)	-	-
Pagos basados en acciones	-	-	-	6,952,514	-	6,952,514
Recompra de acciones	(2,683,828)	(11,652,978)				(14,336,806)
Utilidad integral del periodo	-	-	286,155,593	-	(9,488,605)	276,666,988
Saldos al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	<u>\$ 591,293,932</u>	<u>\$ 936,946,298</u>	<u>\$ 1,211,205,324</u>	<u>\$ (5,347,603)</u>	<u>\$ (42,533,317)</u>	<u>\$ 2,691,564,634</u>

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

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre 2024 y 2023  
(En dólares americanos)

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	\$ 345,127,412	\$ 281,773,986
Ajustes por:		
Depreciación	479,225	570,332
Depreciación de derechos de uso	420,129	440,622
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(231,374,529)	(179,549,769)
Efectos de conversión	486,100	3,239,724
Ingreso por intereses	(13,140,475)	(5,527,899)
Gasto por intereses	32,215,343	33,379,051
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,478,666	1,369,471
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	6,952,514	6,280,391
Beneficio a los empleados y plan de pensiones	542,254	961,286
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(250,000)	-
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	2,008,957	(1,216,366)
Impuestos por recuperar	1,119,415	(1,176,506)
Depósitos en garantía pagados	617,356	(437,122)
Pagos anticipados y otras cuentas por pagar	14,344,979	3,874,754
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(19,768,972)	15,933,767
Gastos acumulados e impuestos	(1,129,748)	570,771
Depósitos en garantía cobrados	5,658,031	4,354,645
Intereses cobrados	13,140,475	5,527,899
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(79,680,953)</u>	<u>(41,421,299)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	79,246,179	128,947,738
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(172,493,271)	(195,666,429)
Reembolsos por mejoras en propiedades de inversión	28,444,283	-
Venta de propiedades de inversión	780,000	-
Adquisición de equipo de oficina	<u>(10,444)</u>	<u>(109,674)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(143,279,432)	(195,776,103)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	(27,416,097)	(29,677,100)
Pago de deuda a largo plazo	(68,450,145)	(3,477,928)
Dividendos pagados	(47,498,555)	(44,433,165)
Emisión de capital	-	444,018,137
Costos de emisión de capital pagados	-	(21,340,300)
Recompra de acciones	(14,336,806)	-
Pagos de arrendamientos financieros	<u>(502,290)</u>	<u>(536,880)</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	<u>(158,203,893)</u>	<u>344,552,764</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	2,268,617	(8,688,827)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(219,968,529)	269,035,572
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>501,901,448</u>	<u>139,147,085</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	<u>\$ 281,932,919</u>	<u>\$ 408,182,657</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)

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2024 y 2023  
(En dólares americanos)

## 1. Información General

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

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

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

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

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2024 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

## 3. Políticas contables significativas

### a. Bases de preparación

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

#### i. Costo histórico

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

#### ii. Valor razonable

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

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

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

iii. Negocio en Marcha

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2024 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, *Información financiera intermedia*, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (que consisten principalmente en ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación fiel de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, excepto lo mencionado en el párrafo anterior.

**c. Segmento**

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

**d. Pasivos financieros**

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

periodo más corto, al valor en libros de un pasivo financiero en el reconocimiento inicial.

#### Baja de pasivos financieros

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

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

El saldo al 30 de septiembre de 2024 y diciembre 2023 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Construcción en progreso <sup>(1)</sup>	\$ 3,771,694	\$ 6,421,225
Tierra <sup>(2)</sup>	7,614,707	275,230
Propiedades existentes	3,412,750	5,107,983
Otras cuentas por pagar	<u>1,126,443</u>	<u>1,384,528</u>
Total	<u>\$ 15,925,594</u>	<u>\$ 13,188,966</u>

(1) Al 30 de septiembre 2024 y diciembre 2023, la Entidad inició la construcción de nueve y diez propiedades de inversión, respectivamente, el importe de diciembre 2023 representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente.

(2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso por un total de \$8,256,912 para ser pagados con vencimientos trimestrales de \$91,744 empezando en marzo de 2023, más un pago final de \$7,431,218 en junio de 2025; la parte a largo plazo al 31 de diciembre 2023 es de \$7,706,451. Al 30 de septiembre el importe es corto plazo.

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

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

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

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

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

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 281,043,853	\$ 501,093,921
Efectivo restringido	<u>153,754</u>	<u>72,215</u>
	281,197,607	501,166,136
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 281,932,919</u>	<u>\$ 501,901,448</u>

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

*Transacciones que no son en efectivo*

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento que no requieren efectivo se relacionan con una disminución de la amortización de los costos de emisión de deuda por \$474,003 y \$968,633 en los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 11.4. Otras actividades de inversión no monetarias relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Adicionalmente, la Entidad reconoció la amortización del costo de apertura de una línea de crédito por \$370,973 y \$370,973 en los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente; incluido en el cambio en saldos de depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros.

**6. Impuestos por recuperar**

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 31,063,942	\$ 33,733,662
Impuesto sobre la Renta (“ISR”) por recuperar	-	-
Otros impuestos por recuperar	<u>1,681,464</u>	<u>131,159</u>
Total	<u>\$ 32,745,406</u>	<u>\$ 33,864,821</u>

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

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

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
0-30 días	\$ 6,902,797	\$ 9,338,540
30-60 días	216,361	335,498
60-90 días	329,305	146,708
Más de 90 días	<u>643,412</u>	<u>280,086</u>
Total	<u>\$ 8,091,875</u>	<u>\$ 10,100,832</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 85% y 92% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023, respectivamente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retraso son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 3% y 3% del total del saldo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 4%, 1% del total del saldo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 8% y 3% del total del saldo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

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

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

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

	<b>Montos</b>
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 1,916,124
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	684,174
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por bajas de activos financieros en el periodo	<u>(333,523)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	<u>\$ 2,266,775</u>
Saldos al 1 de enero de 2024	\$ 2,536,893
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	1,075,818
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por baja de activos financieros en el periodo	<u>(1,540,750)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	<u>\$ 2,071,961</u>

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, uno de los clientes de la Entidad representa el 36% o \$3,082,240 (no auditado) y 45% o \$4,525,100 respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4.6% y 5.5% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamiento al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023.

iv. *Contratos de arrendamiento*

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

arrendatarios.

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

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Antes de un año	\$ 220,910,904	\$ 204,723,974
Después de un año y antes de 3 años	363,207,947	344,644,619
Después de 3 años y antes de 5 años	339,015,248	329,579,421
Después de 5 años	<u>189,188,664</u>	<u>185,044,052</u>
	<u>\$ 1,112,322,763</u>	<u>\$ 1,063,992,066</u>

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

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Anticipos <sup>(1)</sup>	\$ -	\$ 19,308,297
Otras cuentas por cobrar <sup>(2)</sup>	2,874,059	328,082
Gastos de propiedades	1,932,065	1,638,607
Gastos anticipados	<u>2,148,289</u>	<u>24,406</u>
	<u>\$ 6,954,413</u>	<u>\$ 21,299,392</u>

<sup>(1)</sup> Durante el segundo trimestre de 2022, la Entidad celebró un acuerdo para la adquisición, obtención de permisos y otras condiciones de varios lotes de terreno; si las condiciones se cumplen dentro de un período de 18 meses, o durante un período adicional de 18 meses, el depósito anticipado se considerará parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente \$1 millón se perderá a la contraparte y se reconocerá como gasto; el importe restante será reembolsado a la Entidad. Al 30 de septiembre el importe fue recuperado.

<sup>(2)</sup> Este monto corresponde a mejoras de inquilinos realizadas por Vesta en el Parque Industrial Querétaro que quedan pendientes de ser cobradas al 30 de septiembre de 2024.

## 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 inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q3 2024: 7.75% a 12.26% 2023: 7.00% a 12.21%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q3 2024: 6.50% a 9.25% 2023: 6.50% a 8.99%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: Q3 2024: 3.66% a 4.0% 2023: 3.6% a 4.25% E.U.A: Q3 2024: 2.2% a 3.0% 2023: 2.1% 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.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre Q3 2024: \$164,873 2023: \$195,196	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Terreno y construcción	\$ 3,587,130,000	\$ 3,167,770,000
Mejoras en terrenos	769,568	16,277,544
Reserva territorial	<u>110,096,179</u>	<u>138,380,000</u>
	3,697,995,747	3,322,427,544
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(108,382,238)</u>	<u>(110,263,380)</u>

Saldo al final del periodo	\$ 3,589,613,509	\$ 3,212,164,164
----------------------------	------------------	------------------

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023 (No auditado)
Saldo al inicio del año	\$ 3,212,164,165	\$ 2,738,465,276
Adiciones	158,848,138	217,237,958
Efecto de conversión de moneda extranjera	(12,243,323)	13,001,109
Costo de propiedades inversión	(530,000)	-
Ganancia por revaluación	<u>231,374,529</u>	<u>243,459,821</u>
Saldo al final del periodo	\$ <u>3,589,613,509</u>	\$ <u>3,212,164,164</u>

Un total de \$14,799,150 and \$22,452,314 adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas de tierras y nuevos edificios que fueron adquiridos a terceros no fueron pagadas al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente, y por lo tanto se excluyeron de los estados consolidados condensados de flujos de efectivo para esos períodos.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terreno ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a las ventas fue de \$530,000, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de \$250,000.

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

## 9. La Entidad como arrendatario

### 1. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Oficinas	\$ 2,552,121	-	-	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791,773</u>
Costo de derechos de uso	\$ <u>3,343,894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	\$ <u>3,343,894</u>

### Depreciación por derechos de uso

Oficinas	\$ (1,961,025)	(328,959)	-	\$ (2,289,984)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(548,670)</u>	<u>(91,170)</u>	<u>-</u>	<u>(639,840)</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,509,695)</u>	<u>(420,129)</u>	<u>-</u>	<u>(2,929,824)</u>
Total	\$ <u>834,199</u>	<u>(420,129)</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>414,070</u>

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791,773</u>
Costo de derechos de uso	\$ <u>3,343,894</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>3,343,894</u>

<b>Depreciación por derechos de uso</b>				
Oficinas	\$ (1,508,871)	\$ (341,928)	\$ -	\$ (1,850,799)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(417,078)</u>	<u>(98,694)</u>	<u>-</u>	<u>(515,772)</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,925,949)</u>	<u>(440,622)</u>	<u>-</u>	<u>(2,366,571)</u>
Total	<u>\$ 1,417,945</u>	<u>\$ (440,622)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 977,323</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Septiembre 30, 2024 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 897,651</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,789</u>	<u>\$ (502,290)</u>	<u>\$ 441,150</u>
	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,503,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,222</u>	<u>\$ (536,871)</u>	<u>\$ 1,049,290</u>

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Menor a un año	\$ 449,752	\$ 662,388
De un año a 5 años	<u>11,445</u>	<u>301,099</u>
	461,197	963,487
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(20,047)</u>	<u>(65,836)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 441,150</u>	<u>\$ 897,651</u>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	429,948	607,481
Arrendamiento financiero – a largo plazo	<u>11,202</u>	<u>290,170</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 441,150</u>	<u>\$ 897,651</u>

**10. Deuda a largo plazo**

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable no garantizada a tres años por \$200 millones vinculada a objetivos de sostenibilidad. Este préstamo causa intereses a una tasa de SOFR más 1.60 puntos porcentuales. Al 30 de septiembre de 2023, no se han dispuesto fondos de esta línea. La Entidad incurrió en gastos directos relacionados con la apertura de la línea de crédito de \$1.34 millones.

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 crédito no garantizado de cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$80,000,000 y una línea de crédito renovable de \$125,000,000. Este préstamo devenga intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los fondos fueron recibidos en la misma fecha, al 31 de diciembre de 2019 no se había utilizado la línea de crédito renovable. ("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 renovable, devengando 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 ("MetLife") 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 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. Este préstamo devenga un interés mensual a una tasa del 4.55%.

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

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
MetLife – 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 142,352,360	\$ 144,266,224
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	-	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	102,746,916	103,955,374
MetLife – 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	25,293,168	25,620,991
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(6)	Mayo 2031	<u>350,000,000</u>	<u>350,000,000</u>
					855,392,444	923,842,589
Menos: Porción circulante					(4,799,371)	(69,613,002)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(7,548,142)</u>	<u>(8,655,835)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 843,044,931</u>	<u>\$ 845,573,752</u>

- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente. En marzo de 2021, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad.
- (2) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito 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. Al 30 de septiembre 2024 la Entidad pagó la deuda.
- (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. 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. 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 fueron de \$7,746,222.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como rendimiento de efectivo sobre efectivo y razón de cobertura del servicio de la 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 2024.

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

## 11. Capital social

1.El capital social al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)		Diciembre 31, 2023	
	Número de acciones	Importe	Número de Acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>868,978,607</u>	<u>591,290,236</u>	<u>870,104,128</u>	<u>591,596,417</u>
Total	<u>868,983,607</u>	<u>\$ 591,293,932</u>	<u>870,109,128</u>	<u>\$ 591,600,113</u>

2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las acciones en tesorería son como sigue:

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Diciembre 31, 2023
Acciones en tesorería (1)	8,415,124	5,721,638
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>6,919,810</u>	<u>8,665,670</u>
Total de acciones en tesorería	<u>15,334,934</u>	<u>14,387,308</u>

- (1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- (2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2022 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2021. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 19), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de enero de 2023	679,702,740	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234
Acciones adjudicadas	4,156,388	2,204,586	8,048,945
Acciones adquiridas	<u>186,250,000</u>	<u>108,771,608</u>	<u>466,218,277</u>
Saldos al 31 de diciembre 2023	870,109,128	\$ 591,600,113	\$ 934,944,456

Acciones adjudicadas	4,089,123	2,377,647	13,654,820
Recompra de acciones	<u>(5,214,644)</u>	<u>(2,683,828)</u>	<u>(11,652,978)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2024 (No auditado)	<u>868,983,607</u>	<u>\$ 591,293,932</u>	<u>\$ 936,946,298</u>

4. Dividendos decretados

Mediante resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 30 de marzo de 2024, la Entidad declaró un dividendo de \$64,686,486, aproximadamente \$0.01832 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$16,171,622 con vencimiento el 16 de abril de 2024, 15 de julio de 2024, 15 de octubre de 2024 y 15 de enero de 2025. Al 30 de septiembre de 2024, los dividendos no pagados ascienden a \$32,343,243.

El primer pago de dividendos decretados para 2024, se realizó el 16 de abril de 2024, y se pagó por aproximadamente \$0,0183 por acción, por un dividendo total de \$16,171,622.

El segundo pago de dividendos decretados para 2024, se realizó el 16 de julio de 2024, y se pagó por aproximadamente \$0,0183 por acción, por un dividendo total de \$16,171,622.

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

El primer pago de dividendos decretados para 2023, se realizó el 17 de abril de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.0218 por acción, por un dividendo total de \$15,076,761.

El segundo pago de dividendos decretados para 2023, se realizó el 17 de julio de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.0180 por acción, por un dividendo total de \$15,076,761.

El tercer pago de dividendos decretados para 2023, se realizó el 16 de octubre de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.0182 por acción, por un dividendo total de \$15,076,761.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2023, se realizó el 15 de enero de 2024 y se pagó por aproximadamente \$0.0172 por acción, por un dividendo total de \$15,155,311.

5. Utilidad por acción

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
	(No auditado)	(No auditado)
<b>Utilidad básica por acción</b>		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 234,173,128	\$ 202,807,712
Número de acciones promedio ponderado	<u>868,983,607</u>	<u>730,196,124</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$ 0.2681</u>	<u>\$ 0.2777</u>
<b>Utilidad diluida por acción</b>		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	\$ 234,173,128	\$ 202,807,712
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	<u>891,341,227</u>	<u>741,922,679</u>
Utilidad diluida por acción	<u>\$ 0.2627</u>	<u>\$ 0.2734</u>

## 12. Ingresos por arrendamiento

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Rentas	\$ 171,854,221	\$ 147,287,405	\$ 58,377,122	\$ 51,613,071
Energía	5,495,834	1,609,991	2,611,647	330,702
Reembolsables	<u>9,531,775</u>	<u>7,220,394</u>	<u>2,701,432</u>	<u>3,073,079</u>
	<u>\$ 186,881,830</u>	<u>\$ 156,117,790</u>	<u>\$ 63,690,201</u>	<u>\$ 55,016,852</u>

## 13. 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 son:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 2,390,250	\$ 1,888,429	\$ 807,024	\$ 712,580
Seguros	1,015,118	712,438	318,780	316,808
Mantenimiento	1,596,024	1,366,211	605,518	539,544
Mantenimiento estructural	88,762	83,632	29,690	28,929
Costos de energía	5,107,660	835,836	1,882,938	(251,985)
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>4,015,375</u>	<u>4,185,189</u>	<u>1,768,701</u>	<u>2,578,657</u>
	<u>\$ 14,213,189</u>	<u>\$ 9,071,735</u>	<u>\$ 5,412,651</u>	<u>\$ 3,924,533</u>

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

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 406,300	\$ 440,326	\$ 136,556	\$ 172,233
Seguros	37,060	19,849	11,796	10,531
Mantenimiento	410,169	357,757	172,715	173,383
Costos de energía	905,409	484,187	332,273	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,203,281</u>	<u>1,744,314</u>	<u>413,668</u>	<u>1,044,311</u>
	<u>2,962,219</u>	<u>3,046,433</u>	<u>1,067,008</u>	<u>1,400,458</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 17,175,408</u>	<u>\$ 12,118,168</u>	<u>\$ 6,479,659</u>	<u>\$ 5,234,991</u>

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

Por el periodo de nueve meses terminado en      Por el periodo de tres meses terminado en

	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 14,393,116	\$ 12,436,861	\$ 4,374,270	\$ 4,241,595
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,608,872	1,543,483	225,236	897,584
Honorarios de valuación de propiedades y otras cuotas	453,658	426,232	147,997	148,440
Gastos de mercadotecnia	748,795	564,959	233,339	277,065
Otros	<u>125,696</u>	<u>77,442</u>	<u>(122,752)</u>	<u>(296,812)</u>
	17,330,137	15,048,977	4,858,090	5,267,872
Depreciación	899,354	1,010,954	425,616	265,962
Incentivo a largo plazo - Nota 19.4	<u>6,952,514</u>	<u>6,280,391</u>	<u>2,147,900</u>	<u>1,786,611</u>
	<u>\$ 25,182,005</u>	<u>\$ 22,340,322</u>	<u>\$ 7,431,606</u>	<u>\$ 7,320,445</u>

#### 14. Otros ingresos

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 2,782,042	\$ 1,437,542	\$ 925,766	\$ 743,245
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	327,044	91,514	238,557	106,780
Otros	<u>297,947</u>	<u>2,348,857</u>	<u>206,934</u>	<u>1,601,026</u>
Total	<u>\$ 3,407,033</u>	<u>\$ 3,877,913</u>	<u>\$ 1,371,257</u>	<u>\$ 2,451,051</u>

#### 15. Otros gastos

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Gastos de electricidad de terceros	\$ 2,494,807	\$ 1,253,934	\$ 810,917	\$ 520,290
Comisiones pagadas	163,252	-	53,717	-
Otros	<u>1,655,532</u>	<u>-</u>	<u>33,286</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 4,313,591</u>	<u>\$ 1,253,934</u>	<u>\$ 897,920</u>	<u>\$ 520,290</u>

#### 16. Gastos Financieros

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024 (No auditado)	Septiembre 30, 2023 (No auditado)
Intereses de los prestamos	\$ 32,285,679	\$ 33,626,366
Comisión por prestamos	<u>1,408,330</u>	<u>1,122,156</u>

Total \$ 33,694,009 \$ 34,748,522

**17. Impuestos a la utilidad**

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

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

La tasa efectiva consolidada de la Entidad para el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 fue del 17.1% y 41.8%, respectivamente.

**18. Transacciones y saldos con partes relacionadas**

Compensación del personal clave de la administración:

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

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

	Por el periodo de nueve meses terminados en		Por el periodo de tres meses terminados en	
	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 5,382,281	\$ 5,058,489	\$ 1,860,820	\$ 1,655,982
Gasto por compensación basada en acciones	<u>6,952,515</u>	<u>6,280,391</u>	<u>2,147,902</u>	<u>1,786,611</u>
	<u>\$ 12,334,796</u>	<u>\$ 11,338,880</u>	<u>\$ 4,008,722</u>	<u>\$ 3,442,593</u>
Número de ejecutivos clave	24	23	24	23

**19. Pagos basados en acciones**

*19.1 Acciones otorgadas durante el periodo*

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: un total de 3,722,427 y 3,763,449 acciones fueron otorgadas durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente.

*19.2 Acciones adjudicadas durante el periodo*

Un total de 4,394,168 y 4,156,386 acciones fueron adjudicadas durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente bajo los planes de incentivo a largo plazo y corto plazo.

*19.3 Acciones pendientes de adjudicar al final del periodo*

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, existen 8,277,974 (no auditado) y 8,655,670 acciones pendientes de adjudicar con una vida contractual remanente ponderada de 24 meses.

#### 19.4 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023	Septiembre 30, 2024	Septiembre 30, 2023
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Plan de Incentivo				
Vesta 20-20	\$ 6,952,514	\$ 6,280,391	\$ 2,147,900	\$ 1,786,611

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

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

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija; 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.

#### 21. Litigios y compromisos

##### *Litigios*

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

##### *Compromisos*

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

#### 22. Eventos subsecuentes

El tercer pago de los dividendos declarados para 2024, se programó a pago el 15 de octubre de 2024 y será de aproximadamente \$0.0183 por acción, para un dividendo total de \$16,171,622.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 25 de octubre de 2024.

\* \* \* \* \*