

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados
(no auditados) por el periodo de
tres meses terminados el 31 de
marzo de 2023 y 2022 (no
auditados)

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

Estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022 (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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022
(En dólares americanos)

| Activos | Notas | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|---|-------|---------------------------------|-------------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 5 | \$ 98,212,739 | \$ 139,147,085 |
| Impuestos por recuperar | 6 | 25,748,590 | 30,088,473 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos | 7 | 11,081,918 | 7,690,195 |
| Pagos anticipados | 7.vi | <u>23,251,781</u> | <u>25,308,351</u> |
| Total del activo circulante | | 158,295,028 | 202,234,104 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 8 | 2,792,273,470 | 2,738,465,276 |
| Equipo de oficina – Neto | | 1,301,640 | 1,437,981 |
| Activos por derechos de uso | 9 | 1,271,071 | 1,417,945 |
| Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido | | <u>9,787,418</u> | <u>9,601,094</u> |
| Total del activo no circulante | | <u>2,804,633,599</u> | <u>2,750,922,296</u> |
| Total activos | | <u>\$ 2,962,928,627</u> | <u>\$ 2,953,156,400</u> |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 10 | \$ 4,644,046 | \$ 4,627,154 |
| Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo | 9 | 606,749 | 606,281 |
| Intereses por pagar | | 7,930,844 | 3,847,752 |
| Cuentas por pagar | 3.g | 18,078,142 | 24,518,725 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 11,913,546 | 14,824,658 |
| Gastos acumulados e impuestos | | 3,540,891 | 5,154,626 |
| Dividendos por pagar | 11.3 | <u>60,307,043</u> | <u>14,358,194</u> |
| Total del pasivo circulante | | 107,021,261 | 67,937,390 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 10 | 925,041,709 | 925,872,432 |
| Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo | 9 | 745,897 | 897,658 |
| Depósitos en garantía recibidos | | 19,845,641 | 18,333,119 |
| Beneficio a los empleados | | 704,099 | 348,281 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 13.2 | <u>268,176,788</u> | <u>299,979,693</u> |
| Total del pasivo a largo plazo | | <u>1,214,514,134</u> | <u>1,245,431,183</u> |
| Total del pasivo | | <u>1,321,535,395</u> | <u>1,313,368,573</u> |
| Litigios y compromisos | 19 | | |
| Capital contable: | | | |
| Capital social | 11.1 | 482,828,505 | 480,623,919 |
| Prima en suscripción de acciones | 11.2 | 468,726,179 | 460,677,234 |
| Utilidades retenidas | | 728,425,370 | 733,405,748 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 17 | (1,476,562) | 5,984,051 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | <u>(37,110,260)</u> | <u>(40,903,125)</u> |
| Total del capital contable | | <u>1,641,393,232</u> | <u>1,639,787,827</u> |
| Total pasivo y capital contable | | <u>\$ 2,962,928,627</u> | <u>\$ 2,953,156,400</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022

(En dólares americanos)

| | Nota | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingresos: | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 12 | \$ 49,866,343 | \$ 41,988,045 |
| Cuota administrativa | | <u>327,618</u> | <u>-</u> |
| | | 50,193,961 | 41,988,045 |
| | | | |
| Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos | 13.1 | (2,492,010) | (1,603,949) |
| Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos | 13.1 | (666,089) | (514,839) |
| Gastos generales y de administración | 13.2 | (8,205,943) | (6,462,324) |
| Ingreso por intereses | | 566,836 | 37,774 |
| Otros ingresos – Neto | | (75,948) | 25,695 |
| Gastos Financieros | 14 | (11,580,977) | (10,407,650) |
| Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto | | 4,602,489 | (800,455) |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión | | - | 567,754 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 9 | <u>10,759,462</u> | <u>38,195,915</u> |
| | | | |
| Utilidad antes de impuestos | | 43,101,781 | 61,025,966 |
| | | | |
| Impuesto a la utilidad causado | | (20,749,621) | (9,136,980) |
| Impuesto a la utilidad diferido | | <u>32,974,505</u> | <u>(2,502,225)</u> |
| Total impuestos a la utilidad | 15 | <u>12,224,884</u> | <u>(11,639,205)</u> |
| | | | |
| Utilidad del periodo | | <u>\$ 55,326,665</u> | <u>\$ 49,386,761</u> |
| | | | |
| Otros resultados integrales: | | | |
| <i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i> | | | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta | | <u>3,792,865</u> | <u>5,913,022</u> |
| Total otros resultados integrales | | <u>3,792,865</u> | <u>5,913,022</u> |
| | | | |
| Utilidad integral del periodo | | <u>\$ 59,119,530</u> | <u>\$ 55,299,783</u> |
| | | | |
| Utilidad básica por acción | | <u>\$ 0.0809</u> | <u>\$ 0.0718</u> |
| Utilidad diluida por acción | 11.5 | <u>\$ 0.0797</u> | <u>\$ 0.0708</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022
(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 2022 | \$ 482,858,389 | \$ 466,230,183 | \$ 547,213,771 | \$ 7,149,453 | \$ (49,826,389) | \$ 1,453,625,407 |
| Dividendos decretados | - | - | (55,432,777) | - | - | (55,432,777) |
| Acciones adjudicadas | 2,012,844 | 5,795,085 | - | (7,807,929) | - | - |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 1,650,944 | - | 1,650,944 |
| Recompra de acciones | (1,639,928) | (4,402,193) | - | - | - | (6,042,121) |
| Utilidad (pérdida) integral del periodo | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>49,836,761</u> | <u>-</u> | <u>5,913,022</u> | <u>128,789,145</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | <u>\$ 483,231,305</u> | <u>\$ 467,623,075</u> | <u>\$ 539,167,755</u> | <u>\$ 992,468</u> | <u>\$ (43,913,367)</u> | <u>\$ 1,447,101,236</u> |
| Saldos al 1 de enero del 2023 | \$ 480,623,919 | \$ 460,677,234 | \$ 733,405,748 | \$ 5,984,051 | \$ (40,903,125) | \$ 1,639,787,827 |
| Pagos basados en acciones | - | - | (60,307,043) | - | - | (60,307,043) |
| Acciones adjudicadas | 2,204,586 | 8,048,945 | - | (10,253,531) | - | - |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 2,792,918 | - | 2,792,918 |
| Utilidad (pérdida) integral del periodo | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>55,326,665</u> | <u>-</u> | <u>3,792,865</u> | <u>59,119,530</u> |
| Saldos al 31 de marzo de 2023 (no auditado) | <u>\$ 482,828,505</u> | <u>\$ 468,726,179</u> | <u>\$ 728,425,370</u> | <u>\$ (1,476,562)</u> | <u>\$ (37,110,260)</u> | <u>\$ 1,641,393,232</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo 2023 y 2022
(En dólares americanos)

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 43,101,781 | \$ 61,025,966 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación | 222,001 | 225,583 |
| Depreciación de derechos de uso | 146,874 | 123,540 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (10,759,462) | (38,195,915) |
| Efectos de conversión | (4,602,489) | 800,455 |
| Ingreso por intereses | (566,836) | (37,774) |
| Gasto por intereses | 11,211,746 | 10,073,351 |
| Amortización de gastos de emisión de deuda | 369,231 | 334,299 |
| Gasto reconocido por pagos basados en acciones | 2,792,918 | 1,650,944 |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión | - | (567,754) |
| Ajustes al capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto | (3,391,723) | 2,519,167 |
| Impuestos por recuperar | 4,339,883 | 6,421,346 |
| Depósitos en garantía pagados | 1,512,522 | 263,880 |
| Pagos anticipados | 2,056,570 | (3,815,885) |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar y anticipos de clientes | 9,012,106 | 3,146,679 |
| Gastos acumulados e impuestos | (1,613,735) | (12,192,544) |
| Depósitos en garantía cobrados | (186,324) | (254,668) |
| Intereses cobrados | 566,836 | 37,774 |
| Impuestos a la utilidad pagados | (22,492,445) | (36,277,915) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>31,719,453</u> | <u>(4,719,471)</u> |
| Actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (54,236,948) | (81,549,633) |
| Adquisición de equipo de oficina | (85,660) | 909,005 |
| Flujos netos de efectivo (utilizados en) por actividades de inversión | <u>(54,322,608)</u> | <u>(80,640,628)</u> |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Intereses pagados | (7,098,240) | (7,467,529) |
| Pago de deuda a largo plazo | (1,183,062) | (368,450) |
| Dividendos pagados | (14,358,194) | (13,944,232) |
| Recompra de acciones | - | (6,042,121) |
| Pagos de arrendamientos financieros | (181,707) | (142,887) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | <u>(22,821,203)</u> | <u>(27,965,219)</u> |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo | 4,490,012 | 3,008,723 |
| Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (40,934,346) | (110,316,595) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo – Nota 5 | <u>139,882,397</u> | <u>453,556,444</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5 | <u>\$ 98,948,051</u> | <u>\$ 343,239,849</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo 2023 y 2022

(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. La Entidad recibió recursos brutos de la oferta global por \$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 2022 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 revolvente, Vesta pagó costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2022 aún no se ha dispuesto ningún monto.

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; no hubo impacto en los Estados Financieros Consolidados al y por el período terminado el 31 de diciembre de 2021 derivado de estas acciones.

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

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

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Ingresos antes de su uso planeado

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2020

La Entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS emitidas 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:

| | |
|---|---|
| Enmiendas a IAS 1 | <i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i> |
| Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2 | <i>Revelación de las políticas contables</i> |
| Enmiendas a la IAS 8 | <i>Definición de las estimaciones contables</i> |
| Enmiendas 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, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

Vesta Management anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones urgen.

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, 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 consolidados 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 analizo las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

iv. Presentación Cuenta de Resultados Consolidada

Durante 2022 la Compañía modificó su presentación del Estado de Resultados Consolidado; la Compañía considera que esta nueva presentación refleja una mayor relevancia y con la misma confiabilidad en una sola medida de ganancias y pérdidas los resultados de las actividades gerenciales de la Compañía para los usuarios de la información financiera.

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

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

| Subsidiaria / entidad | Porcentaje de participación | | Actividad |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------|--|
| | Marzo 31, 2023 | Diciembre 31, 2022 | |
| 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 |

| Subsidiaria / entidad | Porcentaje de participación | | 31, Actividad |
|--|-----------------------------|----------------|---|
| | Marzo 31, 2023 | Diciembre 2022 | |
| WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta DSP, S. de R. L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Management, S. de R.L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021) |
| Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021) |
| 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.

d. ***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.

e. ***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:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- 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 (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos financieros - Ingresos por intereses".

(ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

(iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del 'ingreso financiero' en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

(iv) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden 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 (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros 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 en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). 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".

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;

- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “otras ganancias y pérdidas”; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera, las condiciones económicas generales y una evaluación de ambos en la fecha de presentación del informe, incluido el valor del dinero en el tiempo, cuando corresponda.

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.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce ECL de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en un monto igual a la ECL de 12 meses.

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. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio, reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *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. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

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

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

f. *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 un 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 a 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.

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 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 de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de Cuentas por Pagar era:

| | Marzo 31, 2022 | Diciembre 31, 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Construcción en progreso ⁽¹⁾ | \$ 6,074,775 | \$ 13,369,927 |
| Tierra ⁽²⁾ | 8,167,926 | 8,256,913 |
| Propiedades existentes | 2,697,671 | 2,239,163 |
| Otras cuentas por pagar | <u>1,137,770</u> | <u>652,722</u> |
| | <u>\$ 18,078,142</u> | <u>\$ 24,518,725</u> |

- (1) Al cierre del ejercicio 2022, la Entidad inició la construcción de seis propiedades de inversión, el monto representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el año siguiente.
- (2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso de pago con vencimientos trimestralmente.

g. ***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. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 17.

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 a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. 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.

h. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura con respecto al riesgo de interés en 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. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. ***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.

j. ***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.

k. ***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 11). 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 2022, la Entidad realizó un pago de \$7.5 millones a Scotiabank con el objeto de que se emitieran cartas de crédito para el Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) en relación con los proyectos de Aguascalientes y Querétaro, a cambio de una garantía. Este importe será reintegrado a la Entidad una vez cumplidas determinadas condiciones.

l. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. La Compañía no capitaliza los costos financieros durante la fase de construcción de las propiedades de inversión. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

m. ***Deterioro de activos 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). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

n. ***Arrendamientos***

1) La Entidad como arrendador

Vesta, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de las propiedades de inversión y contabiliza sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, 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 (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente 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 consolidado de posición financiera.

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

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

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

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Deterioro de activos distintos al crédito mercantil’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

o. ***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”), la cual tiene el peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera” bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN 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. integrales.

p. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”).

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

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

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

PTU

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

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de marzo de 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

q. *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 19.

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.

r. *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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

3. *Impuestos causados y diferidos*

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

s. *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.

t. ***Reconocimiento de ingresos***

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los ingresos reembolsables surgen de los arrendamientos de inquilinos y consisten en la recuperación de ciertos gastos de operación de la propiedad respectiva. Dichos reembolsos se incluyen en los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados.

u. ***Segmentos***

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un 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 31 de marzo de 2023 y 2022, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las 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 9, 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 9 provee información detallada sobre los supuestos claves utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 9 y 17.

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 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 consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 98,012,561 | \$ 139,056,863 |
| Efectivo restringido | <u>200,178</u> | <u>90,222</u> |
| | 98,212,739 | 139,147,085 |
| Efectivo restringido no circulante | <u>735,312</u> | <u>735,312</u> |
| Total | <u>\$ 98,948,051</u> | <u>\$ 139,882,397</u> |

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

Transacciones que no son en efectivo

No existen adiciones a los activos por derecho de uso durante el trimestre por concepto de nuevos arrendamientos.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirieron efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por \$369,231. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 12.4.

6. Impuestos por recuperar

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|--|---------------------------------|----------------------|
| Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar | \$ 19,393,225 | \$ 18,440,884 |
| ISR por recuperar | 5,039,849 | 9,531,645 |
| ISR por dividendos por recuperar | 922,296 | 1,818,971 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>393,220</u> | <u>296,973</u> |
| | <u>\$ 25,748,590</u> | <u>\$ 30,088,473</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:*

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|----------------|---------------------------------|---------------------|
| 0-30 días | \$ 10,282,533 | \$ 6,732,985 |
| 30-60 días | 487,633 | 260,832 |
| 60-90 días | 94,623 | 610,770 |
| Más de 90 días | <u>217,129</u> | <u>85,608</u> |
| Total | <u>\$ 11,081,918</u> | <u>\$ 7,690,195</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 93% y 88% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos 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 4% y 3% del total del saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 1%, 8% del total del saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 2% y 1% del total del saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

ii. *Movimientos en la reserva para cuentas incobrables*

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:

| | Montos |
|---|---------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2022 | \$ 1,957,935 |
| Incremento en la reserve para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo | 760,072 |
| Disminución en la reserve para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo | <u>801,883</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | <u>\$ 1,916,124</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2023 | \$ 1,916,124 |
| Incremento en la reserve para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo | 457,520 |
| Disminución en la reserve para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo | <u>242,16</u> |
| Saldos al 31 de marzo de 2023 | <u>\$ 2,101,479</u> |

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, uno de los clientes de la Entidad representa el 27% o \$3,042,074 (No auditado) y 42% o \$3,249,692 respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 5.5% y 5.7% (No auditado) del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

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:

| | Marzo 31, 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | (No auditado) | |
| Antes de un año | \$ 164,775,508 | \$ 155,267,112 |
| Después de un año y antes de 3 años | 265,634,972 | 250,043,235 |
| Después de 3 años y antes de 5 años | 230,170,794 | 209,592,871 |
| Después de 5 años | <u>162,088,136</u> | <u>154,909,895</u> |
| | <u>\$ 822,669,410</u> | <u>\$ 769,813,113</u> |

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

| | Marzo 31, 2023 | 2022 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | (No auditado) | |
| Anticipos ⁽¹⁾ | \$ 18,480,599 | \$ 17,201,933 |
| Otras cuentas por cobrar ⁽²⁾ | - | 7,486,147 |
| Gastos de propiedad | 3,296,008 | 543,804 |
| Gastos anticipados | <u>1,475,174</u> | <u>76,467</u> |
| | <u>\$ 23,251,781</u> | <u>\$ 25,308,351</u> |

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

⁽²⁾ Como se indica en Nota 9 la Entidad vendió reserva de terrenos ubicados en Querétaro, y a diciembre de 2022 existe un saldo pendiente que será liquidado en el primer trimestre de 2023.

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 | no observables | Valor / Rango (No auditado) | Relación estimación no observables con el valor razonable |
|------------------------|------------------------------|----------------------|--|----------------|---|---|
| Terreno y Construcción | Nivel 3 | Flujos descontados | Tasa de descuento | de | Q1 2023: 7.0% a 12.25% 2022: 7.50% a 12.24% | A mayor tasa de descuento, menor valor razonable |
| | | | Tasa de capitalización | de | Q1 2023: 6.5% a 9.25% 2022: 6.5% 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 | de | México: Q1 2023: 3.65% a 4.0% 2022: 3.40% a 5.0% E.U.A: Q1 2023: 2.1% a 3.5% 2022: 2.1% a 3.5% | A mayor tasa de inflación mayor valor razonable. |
| | | | Periodo de absorción | de | 12 meses promedio | A menor periodo de absorción mayor valor razonable. |
| Reserva Territorial | Nivel 3 | Valor de mercado | Rentas de mercado | de | Dependiendo del parque/Estado | A mayor renta de mercado, mayor valor razonable. |
| | | | Precio por acre | | Precio promedio ponderado por acre Q1 2023: \$239,266 2022: \$239,266 | 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:

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|--|---------------------------------|-------------------------|
| Terreno y construcción | \$ 2,683,440,000 | \$ 2,657,513,766 |
| Mejoras en terrenos | 11,109,593 | 7,562,174 |
| Reserva territorial | <u>208,910,000</u> | <u>208,910,000</u> |
| | 2,903,459,593 | 2,873,985,940 |
| Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso | <u>(111,186,123)</u> | <u>(135,520,664)</u> |
| Saldo al final del año | <u>\$ 2,792,273,470</u> | <u>\$ 2,738,465,276</u> |

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

| | Marzo 31, 2023 | Diciembre 31, 2022 |
|---|-------------------------|---------------------------|
| | (No auditado) | |
| Saldo al inicio del año | \$ 2,738,465,276 | \$ 2,263,170,941 |
| Adiciones | 39,143,391 | 292,349,582 |
| Efecto de conversión de moneda extranjera | 3,905,341 | 7,196,797 |
| Baja por venta de propiedades inversión | - | (9,743,562) |
| Ganancia por revaluación | <u>10,759,462</u> | <u>185,491,518</u> |
| Saldo al final del periodo | <u>\$ 2,792,273,470</u> | <u>\$ 2,738,465,276</u> |

Durante 2022, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos terrenos de reserva ubicados en Querétaro por un total de 115,101 pies cuadrados por \$909,005 el costo asociado a las dos ventas fue de \$341,250, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de \$567,754.

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 marzo de 2023, el tiempo remanente es de 32 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a entidades en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 33 años al 31 de marzo de 2023). 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 33,714,370 pies cuadrados (3,132,168 metros cuadrados), 33,714,370 pies cuadrados (3,132,168 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 95.10% y 95.10, respectivamente. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 3,865,491pies cuadrados (359,116 metros cuadrados) y 3,865,491pies cuadrados (359,116 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 11.5% y 11.5% del total del área rentable de la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía a como colateral de la deuda a largo plazo. El préstamo está garantizado por 69 propiedades de inversión que representan el 24% (no auditado) del valor de Terreno y construcción al cierre de marzo 2023.

9. La Entidad como arrendatario

a) Derechos de uso:

| Activos por derechos de uso | 1 de enero de 2023 | Altas | Bajas | Marzo 31, 2023 |
|--|---------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| Oficinas | \$ 2,552,121 | \$ - | \$ - | \$ 2,552,121 |
| Equipo de transporte y equipo de oficina | <u>791,773</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>791,773</u> |
| Costo de derechos de uso | <u>\$ 3,343,894</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 3,343,894</u> |
| Depreciación por derechos de uso | | | | |
| Oficinas | \$ (1,508,871) | \$ (113,976) | \$ - | \$ (1,622,847) |
| Equipo de transporte y equipo de oficina | <u>(417,078)</u> | <u>(32,898)</u> | <u>-</u> | <u>(449,976)</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(1,925,949)</u> | <u>(146,874)</u> | <u>-</u> | <u>(2,072,823)</u> |
| Total | <u>\$ 1,417,945</u> | <u>(146,874)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 1,271,071</u> |
| Activos por derechos de uso | | | | |
| | 1 de enero de 2023 | Altas | Bajas | Diciembre 31, 2022 |
| Oficinas | \$ 2,296,581 | \$ 255,540 | \$ - | \$ 2,552,121 |
| Equipo de transporte y equipo de oficina | <u>411,357</u> | <u>380,416</u> | <u>-</u> | <u>791,773</u> |
| Costo de derechos de uso | <u>\$ 2,707,938</u> | <u>\$ 635,956</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 3,343,894</u> |
| Depreciación por derechos de uso | | | | |
| Oficinas | \$ (1,078,035) | \$ (430,836) | \$ - | \$ (1,508,871) |
| Equipo de transporte y equipo de oficina | <u>(285,486)</u> | <u>(131,592)</u> | <u>-</u> | <u>(417,078)</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(1,363,521)</u> | <u>(562,428)</u> | <u>-</u> | <u>(1,925,949)</u> |
| Total | <u>\$ 1,344,417</u> | <u>\$ 73,528</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 1,417,945</u> |

b) Pasivo por arrendamiento:

| | 1 de enero de 2023 | Altas | Bajas | Intereses acumulados | Pagos | Marzo 31, 2023 |
|---------------------------|---------------------|-------------------|-------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Pasivo por arrendamiento | <u>\$ 1,503,939</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 30,414</u> | <u>\$ (181,703)</u> | <u>\$ 1,352,650</u> |
| 1 de enero de 2022 | | | | | | |
| | 1 de enero de 2022 | Altas | Bajas | Intereses acumulados | Pagos | Diciembre 31, 2022 |
| Pasivo por arrendamiento | <u>\$ 1,380,413</u> | <u>\$ 635,956</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 135,531</u> | <u>\$ (647,971)</u> | <u>\$ 1,503,939</u> |

c) Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

| Pasivo por arrendamiento | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|--|---|----------------------------|
| Menor a un año | \$ 698,287 | \$ 709,901 |
| De un año a 5 años | <u>793,396</u> | <u>963,487</u> |
| | 1,491,683 | 1,673,388 |
| Menos: Cargos de financiamientos futuros | <u>(139,037)</u> | <u>(169,449)</u> |
| Total pasivo por arrendamiento | <u><u>1,352,646</u></u> | <u><u>\$ 1,503,939</u></u> |
| Arrendamiento financiero – a corto plazo | 606,749 | 606,281 |
| Arrendamiento financiero – a largo plazo | <u>745,897</u> | <u>897,658</u> |
| Total pasivo por arrendamiento | <u><u>\$ 1,352,646</u></u> | <u><u>\$ 1,503,939</u></u> |

10. 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 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 | Marzo 2023 (No auditado) | Diciembre 2022 |
|--|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|
| MetLife – 10 años | 150,000,000 | 4.55% | (1) | Agosto 2026 | \$ 146,097,050 | \$ 146,723,915 |
| 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 | 117,418,372 | 117,867,109 |
| MetLife – 8 años | 26,600,000 | 4.75% | (1) | Agosto 2026 | 25,933,861 | 26,041,321 |
| 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 | <u>350,000,000</u> | <u>350,000,000</u> |
| | | | | | 939,449,283 | 940,632,345 |
| Menos: Proción circulante | | | | | (4,644,046) | (4,627,154) |
| Menos: costos directos de emisión de deuda | | | | | <u>(9,763,528)</u> | <u>(10,132,759)</u> |
| Total deuda a largo plazo | | | | | <u>\$ 925,041,709</u> | <u>\$ 925,872,432</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.
- (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 y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de marzo de 2023.

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

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

| | | |
|---------------------------------|----|--------------------|
| A partir de marzo 2024 | \$ | 4,904,516 |
| A partir de marzo 2025 | | 115,140,491 |
| A partir de marzo 2026 | | 164,944,327 |
| A partir de marzo 2027 | | 169,815,903 |
| Después | | 480,000,000 |
| Menos: Costo de emisión directa | | <u>(9,763,528)</u> |
| Total de la deuda a largo plazo | \$ | <u>925,041,709</u> |

11. Capital social

1. El capital social al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

| | <u>Marzo 2023 (No auditado)</u> | | <u>Diciembre 2022</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>683,854,128</u> | <u>482,824,809</u> | <u>679,697,742</u> | <u>480,620,223</u> |
| Total | <u>683,859,128</u> | <u>\$ 482,828,505</u> | <u>679,702,742</u> | <u>\$ 480,623,919</u> |

2. Acciones en tesorería

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las acciones en tesorería son como sigue:

| | <u>Marzo 31, 2023</u> <u>(No auditado)</u> | <u>Diciembre 31, 2022</u> |
|--|---|---------------------------|
| Acciones en tesorería (1) | 5,721,638 | 10,077,404 |
| Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2) | <u>8,655,670</u> | <u>8,456,290</u> |
| Total de acciones en tesorería | <u>14,377,308</u> | <u>18,533,694</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 | de Importe | Prima en suscripción de acciones |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2022 | 684,252,628 | \$ 482,858,389 | \$ 466,230,183 |
| Acciones adjudicadas | 4,161,113 | 2,014,895 | 5,800,995 |
| Acciones adquiridas | <u>(8,710,999)</u> | <u>(4,249,365)</u> | <u>(11,353,944)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre 2022 | 679,702,742 | 480,623,919 | 460,677,234 |
| Acciones adjudicadas | <u>4,156,386</u> | <u>2,204,586</u> | <u>8,048,945</u> |
| Saldo al 31 de marzo de 2023 (No auditado) | <u>683,859,128</u> | <u>\$ 482,828,505</u> | <u>\$ 468,726,179</u> |

4. Dividendos decretados

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 15 de abril de 2023, 15 de julio de 2023, 15 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024. Al 31 de marzo de 2023, los dividendos no pagados ascienden a \$60,307,043.

Mediante resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 24 de marzo de 2022, la Entidad declaró un dividendo de \$57,432,777, aproximadamente \$0.08306 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$14,358,194 con vencimiento el 15 de abril de 2022, 15 de julio de 2022, 15 de octubre de 2022 y 15 de enero de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, los dividendos no pagados ascienden a \$14,358,944.

La primera cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de abril de 2022, fue de aproximadamente \$0.0207 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

La segunda cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de julio de 2022, fue de aproximadamente \$0.02086 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

La tercera cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de octubre de 2022, fue de aproximadamente \$0.02086 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2022, se realizó el 15 de enero de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.02086 por acción, por un dividendo total de \$14,358,194.

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 que no está sujeto a retención |
|---|----------------|-------------------------|-----------------------------|--|--|
| Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de | | | | | |
| 2013 | \$ 204,265,028 | \$ 204,265,028 | \$ 204,265,028 | \$ - | \$ - |
| 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 | 126,030,181 | - | - |
| 2018 | 93,060,330 | 93,060,330 | 22,541,485 | 70,518,845 | - |
| 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 | - |
| 2022 | 243,624,754 | 243,624,754 | - | 243,624,754 | - |

- (1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017. Los dividendos pagados en 2021, 2022 y 2023 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2013, 2017 y 2018.

5. Utilidad por acción

Actualización de la utilidad por acción básica y diluida del primer trimestre de 2022.

Durante 2022 se corrigió el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas para tener en cuenta los posibles instrumentos de participación en el capital no considerados anteriormente, así como el período en circulación de estos y las acciones ordinarias en circulación.

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|--|---------------------------------|--------------------|
| Utilidad básica por acción | | |
| Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1) | \$ 55,326,665 | \$ 243,624,754 |
| Número de acciones promedio ponderado | 683,859,128 | 682,642,927 |
| Utilidad básica por acción | 0.0809 | 0.3569 |
| Utilidad diluida por acción | | |
| Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo | \$ 55,326,665 | \$ 243,624,754 |
| Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo | 694,320,436 | 694,253,758 |
| Utilidad diluida por acción | 0.0797 | 0.3509 |

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.

12. Ingresos por arrendamiento

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Rentas | \$ 46,976,132 | \$ 39,839,535 |
| Reembolsables | <u>2,890,211</u> | <u>2,148,508</u> |
| | <u>\$ 49,866,343</u> | <u>\$ 41,988,043</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:

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Impuesto predial | \$ 553,381 | \$ 473,235 |
| Seguros | 190,667 | 164,749 |
| Mantenimiento | 311,339 | 203,888 |
| Mantenimiento estructural | 27,903 | 27,109 |
| Otros gastos relacionados con las propiedades | <u>1,408,720</u> | <u>734,968</u> |
| | <u>\$ 2,492,010</u> | <u>\$ 1,603,949</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:

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Impuesto predial | \$ 137,587 | \$ 49,185 |
| Seguros | 6,830 | 12,811 |
| Mantenimiento | 89,524 | 123,799 |
| Otros gastos relacionados con las propiedades | <u>432,148</u> | <u>329,044</u> |
| | <u>666,089</u> | <u>514,839</u> |
| Total de los gastos de propiedades de inversión | <u>\$ 3,158,099</u> | <u>\$ 2,118,788</u> |

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

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo | \$ 4,153,481 | \$ 3,826,033 |
| Gastos legales, de auditoría y consultoría | 363,520 | 234,339 |
| Honorarios de adquisición de propiedades | 132,121 | 171,852 |
| Gastos de mercadotecnia | 131,318 | 168,594 |
| Otros | <u>263,710</u> | <u>61,439</u> |
| | 5,044,150 | 4,462,257 |
| Depreciación | 368,875 | 349,123 |
| Incentivo a largo plazo - Nota 17.3 | <u>2,792,918</u> | <u>1,650,944</u> |
| | <u>\$ 8,205,943</u> | <u>\$ 6,462,324</u> |

14. Gastos Financieros

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Intereses de los prestamos | \$ 11,211,746 | \$ 10,073,351 |
| Comision por pregado de prestamos | <u>369,231</u> | <u>334,299</u> |
| Total | <u>\$ 11,580,977</u> | <u>\$ 10,407,650</u> |

15. Impuestos a la utilidad

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

16.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gasto por ISR: | \$ 20,749,621 | \$ 9,136,980 |
| Causado | <u>(32,974,505)</u> | <u>2,502,225</u> |
| Diferido | | |
| Total impuestos a la utilidad | <u>\$ (12,224,884)</u> | <u>\$ 11,639,205</u> |

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

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Diciembre 31, 2022 |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| ISR diferido activo (pasivo): | | |
| Propiedades de inversión | \$ (267,311,296) | \$ (302,909,300) |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 130,902 | 5,461 |
| Otras provisiones y pagos anticipados | <u>(996,394)</u> | <u>2,924,146</u> |
| Total del pasivo por ISR diferido | <u>\$ (268,176,788)</u> | <u>\$ (299,979,693)</u> |

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

16. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Compensación del personal clave de la administración:

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

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

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo | \$ 1,627,235 | \$ 1,754,517 |
| Gasto por compensación basada en acciones (Nota 18.3) | <u>2,792,918</u> | <u>1,650,944</u> |
| | <u>\$ 4,420,153</u> | <u>\$ 3,405,461</u> |
| Número de ejecutivos clave | 23 | 23 |

17. Pagos basados en acciones

18.1 Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

- 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 Level 3 LTI.

| Año | Rendimiento | | Acciones del Bono anual diferido más premio | | | | Parámetros del plan en Acciones | | | |
|--------------|--------------------|----------------------------------|---|---|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Total Relativo (*) | Acciones otorgadas a largo plazo | Acciones otorgadas a largo plazo | Acciones del Bono anual diferido más premio | Acciones ejercidas acumuladas | Acciones Fideicomiso | en | Mín | Objetivo | Méx |
| 2015 | -% | - | - | - | - | - | - | - | 1,738,037 | 2,600,000 |
| 2016 | 55% | 863,499 | 863,499 | 483,826 | (1,347,325) | - | 695,215 | 1,738,037 | 1,738,037 | 2,607,056 |
| 2017 | 40% | 637,200 | 637,200 | 944,674 | (1,581,874) | - | 695,215 | 1,738,037 | 1,738,037 | 2,607,056 |
| 2018 | 145% | 3,423,106 | 3,423,106 | 753,372 | (4,176,478) | - | 1,000,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 3,750,000 |
| 2019 | 150% | 3,550,450 | 3,550,450 | 515,706 | (4,066,156) | - | 1,000,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 3,750,000 |
| 2020 | 150% | 3,707,949 | 3,707,949 | 520,492 | (2,818,960) | 1,409,481 | 1,000,000 | 2,500,000 | 2,500,000 | 3,750,000 |
| 2021 | 143% | 3,760,851 | 3,760,851 | 525,181 | (1,395,612) | 2,890,420 | 1,100,000 | 2,750,000 | 2,750,000 | 4,125,000 |
| 2022 | 143% | 3,763,450 | 3,763,450 | 592,319 | - | 4,355,769 | 1,100,000 | 2,750,000 | 2,750,000 | 4,125,000 |
| Total | | 19,706,505 | 19,706,505 | 4,335,570 | (15,386,405) | 8,655,670 | | | | |

(*) Calculado por los tres años previos.

18.2 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 marzo de 2023. El cálculo resultó en una concesión de 3,763,449 acciones, con un valor de mercado de \$9,040,519.

18.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 31 de marzo de 2023 y 2022 es como sigue:

| | Marzo 31, 2023 (No auditado) | Marzo 31, 2022 (No auditado) |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Plan de Incentivo Vesta 20-20 | \$ <u>2,792,918</u> | \$ <u>1,650,944</u> |

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

18.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 existen un total de 8,655,670,000 (no auditadas) y 8,456,290 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses; todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

18. 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.

19. 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 9, 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.

20. 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 abril de 2023.

* * * * *