



**CORPORACION INMOBILIARIA**  
**VESTA SAB. DE CV.**

21 de marzo de 2024

Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Insurgentes Sur No. 1971  
Col. Guadalupe Inn  
01020 Ciudad de México

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  
Reforma No. 255, Mezzanine  
Colonia Cuauhtémoc  
06500, Ciudad de México

Re: Declaración a que se refiere el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

Los suscritos, Lorenzo Dominique Berho Carranza, Juan Felipe Sottit Achutegui y Alejandro Pucheu Romero, apoderados de la Sociedad CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V., ("Vesta"), comparecemos a dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), toda vez que nuestra representada tiene el carácter de Emisora según los registros que obran tanto en esa comisión como en la Bolsa Mexicana de Valores. Los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el mismo significado atribuido a los mismos en las Disposiciones.

Sobre el particular, los suscritos, como responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados en términos de lo dispuesto en las disposiciones que resultan aplicables a la Emisora, en el ámbito de nuestras respectivas funciones manifestamos, bajo protesta de decir verdad:

- i) Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados de Vesta.
- ii) Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, ni hemos omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

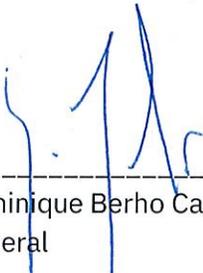


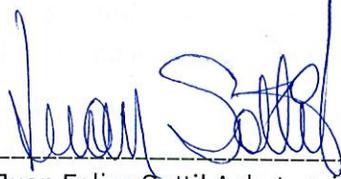
**CORPORACION INMOBILIARIA**  
**VESTA SAB. DE CV.**

- iii) Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera y los resultados de las operaciones de Vesta y sus subsidiarias.
- iv) Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- v) Que hemos diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Vesta y sus subsidiarias se hacen del conocimiento de la administración.
- vi) Que hemos revelado al despacho Galaz, Yarnazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (firma miembro de Deloitte Touche Tohrnatsu Limited en México), como despacho encargado de prestar los servicios de auditoría externa a Vesta y sus subsidiarias, así como al comité de auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera de Vesta; y
- vii) Que hemos revelado al despacho que presta los servicios de auditoría externa independientes y, en su caso, al comité de auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

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

  
-----  
Lorenzo Dominique Berho Carranza  
Director General

  
-----  
Juan Felipe Sottill Achutegui  
Director Financiero

  
-----  
Alejandro Pucheu Romero  
Director Jurídico

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2023, 2022 y  
2021, e Informe de los auditores  
independientes del 20 de Febrero,  
2024



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

**Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023, 2022 y 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (En dólares americanos)**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, estados consolidados de cambios en el capital contable y estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamento de la opinión***

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe*. Somos independientes del Grupo de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## **Propiedades de inversión**

La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se mantienen para obtener arrendamientos y/o para la apreciación del capital (incluidas las propiedades en construcción para tales fines). La Entidad contrató a firmas independientes de valuación para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Los valores razonables se determinan utilizando el método de flujos de efectivo descontados para los terrenos y edificios de la Entidad y el enfoque de mercado para las reservas de suelo de la Entidad. Los factores y supuestos considerados, la mayoría de los cuales no son directamente observables en el mercado, para estimar el valor razonable de nuestra propiedad de inversión, incluyen tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. La Entidad realiza estos procedimientos con periodicidad anual. La Entidad añade los costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo al importe en libros del activo. La Entidad registra las ganancias y pérdidas derivadas de los cambios en el valor razonable determinado por los valuadores independientes en el estado consolidado de resultados en el período en que ocurran. Obtuvimos una comprensión y evaluamos la metodología de la Entidad para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Evaluamos las propiedades de inversión de la Entidad mediante la realización de procedimientos detallados sobre la existencia, mediante la realización de visitas a sitio. Evaluamos las propiedades de inversión de la Entidad mediante la realización de procedimientos detallados en la valuación, incluyendo, pero sin limitarse a, la participación de especialistas internos en valor razonable quienes revisaron supuestos de valuación y de negocio incluyendo las metodologías utilizadas en los modelos de valuación. También mantuvimos conversaciones con la administración contable y operaciones en relación con ciertos supuestos comerciales utilizados en los modelos de valoración y, como procedimientos de auditoría, obtuvimos documentación para soportar los supuestos contenidos. También probamos el diseño y la implementación de los controles de la administración sobre las propiedades de inversión. Con base en los procedimientos realizados, las propiedades de inversión son razonables en el contexto de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

## ***Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor***

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría al respecto. A la fecha de nuestro informe de auditoría, aún no hemos obtenido estos documentos y estarán disponibles sólo después de la emisión de este Informe de Auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



## **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Afiliada de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

  
C. P. C. Alexis Hernández Almanza

20 de febrero de 2024



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

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Activos</b>				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 501,166,136	\$ 139,147,085	\$ 452,821,132
Impuestos por recuperar	6	33,864,821	30,088,473	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	10,100,832	7,690,195	9,039,147
Pagos anticipados y otros activos corrientes	7.vi	<u>21,299,392</u>	<u>25,308,351</u>	<u>483,581</u>
Total del activo circulante		<u>566,431,181</u>	<u>202,234,104</u>	<u>481,721,422</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	3,212,164,164	2,738,465,276	2,263,170,941
Equipo de oficina – Neto		2,541,990	1,437,981	2,119,589
Activos por derecho de uso – Neto	9	834,199	1,417,945	1,344,417
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>10,244,759</u>	<u>9,601,094</u>	<u>11,510,701</u>
Total del activo no circulante		<u>3,225,785,112</u>	<u>2,750,922,296</u>	<u>2,278,145,648</u>
Total activos		<u>\$ 3,792,216,293</u>	<u>\$ 2,953,156,400</u>	<u>\$ 2,759,867,070</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 69,613,002	\$ 4,627,154	\$ 2,880,592
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	9	607,481	606,281	464,456
Intereses por pagar		3,148,767	3,847,752	3,840,079
Cuentas por pagar	3.f	13,188,966	16,628,788	3,011,415
Impuesto sobre la renta por pagar		38,773,726	14,824,658	27,838,872
Gastos acumulados e impuestos		7,078,988	5,154,626	15,246,156
Dividendos por pagar	12.4	<u>15,155,311</u>	<u>14,358,194</u>	<u>13,944,232</u>
Total del pasivo circulante		<u>147,566,241</u>	<u>60,047,453</u>	<u>67,225,802</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	10	845,573,752	925,872,432	930,652,624
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	9	290,170	897,658	915,957
Depósitos en garantía recibidos		25,680,958	18,333,119	15,868,704
Cuentas por pagar- largo plazo		7,706,450	7,889,937	-
Beneficio a los empleados	11	1,519,790	348,280	-
Impuestos a la utilidad diferidos	16.3	<u>276,910,507</u>	<u>299,979,693</u>	<u>291,578,576</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,157,681,627</u>	<u>1,253,321,119</u>	<u>1,239,015,861</u>
Total del pasivo		<u>1,305,247,868</u>	<u>1,313,368,572</u>	<u>1,306,241,663</u>



	Notas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Litigios y compromisos	20			
Capital contable:				
Capital social	12	591,600,113	480,623,919	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	12.3	934,944,456	460,677,234	466,230,183
Utilidades retenidas		989,736,218	733,405,749	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones		3,732,350	5,984,051	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(33,044,712)	(40,903,125)	(49,826,389)
Total del capital contable		<u>2,486,968,425</u>	<u>1,639,787,828</u>	<u>1,453,625,407</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 3,792,216,293</u>	<u>\$ 2,953,156,400</u>	<u>\$ 2,759,867,070</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En dólares americanos)

	Nota	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento	13	\$ 213,448,296	\$ 178,025,461	\$ 160,698,385
Cuota administrativa		<u>1,019,316</u>	<u>-</u>	<u>87,973</u>
		214,467,612	178,025,461	160,786,358
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(13,476,324)	(8,940,789)	(8,543,961)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	<u>(4,763,398)</u>	<u>(2,482,605)</u>	<u>(2,182,796)</u>
Gastos generales y de administración	14.2	(31,719,895)	(24,414,428)	(21,400,917)
Ingreso por intereses		9,414,027	2,640,687	76,871
Otros ingresos	15	5,138,158	1,330,853	27,795
Otros gastos	16	(3,037,113)	(373,991)	-
Gastos Financieros	17	(46,306,975)	(46,396,156)	(50,263,493)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto (Pérdida) ganancia en venta de propiedades de inversión		8,906,782	1,939,848	(1,109,567)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>(461,600)</u>	<u>5,027,826</u>	<u>13,992,675</u>
		<u>243,459,821</u>	<u>185,491,518</u>	<u>164,649,959</u>
Utilidad antes de impuestos		381,621,095	291,848,224	256,032,924
Impuesto a la utilidad causado	18.1	(91,953,099)	(41,981,391)	(50,262,466)
Impuesto a la utilidad diferido (gasto)	18.1	<u>26,969,516</u>	<u>(6,242,079)</u>	<u>(31,828,085)</u>
Gasto total por impuestos a la utilidad		(64,983,583)	(48,223,470)	(82,090,551)
Utilidad del año		316,637,512	243,624,754	173,942,373
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Ganancias (pérdidas) de valor razonable por instrumentos financieros derivados	19	-	-	2,892,985
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>7,858,413</u>	<u>8,923,264</u>	<u>(4,844,991)</u>
Total de otros resultados integrales		<u>7,858,413</u>	<u>8,923,264</u>	<u>(1,952,006)</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 324,495,925</u>	<u>\$ 252,548,018</u>	<u>\$ 171,990,367</u>
Utilidad básica por acción	12.5	<u>\$ 0.4183</u>	<u>\$ 0.3569</u>	<u>\$ 0.2683</u>
Utilidad diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.4118</u>	<u>\$ 0.3509</u>	<u>\$ 0.2636</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

### Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471	\$ 429,048,327	\$ 7,986,137	\$ (44,981,398)	\$ (2,892,985)	\$ 1,108,662,167
Emisión de capital	58,773,174	164,422,275	-	-	-	-	223,195,449
Pagos basados en acciones	-	-	-	5,554,353	-	-	5,554,353
Acciones adjudicadas	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	173,942,373	-	(4,844,991)	2,892,985	171,990,367
Saldos al 31 de diciembre de 2021	482,858,389	466,230,183	547,213,771	7,149,453	(49,826,389)	-	1,453,625,407
Pagos basados en acciones	-	-	-	6,650,487	-	-	6,650,487
Acciones adjudicadas	2,014,895	5,800,994	-	(7,815,889)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(57,432,776)	-	-	-	(57,432,776)
Recompra de acciones	(4,249,365)	(11,353,943)	-	-	-	-	(15,603,308)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	243,624,754	-	8,923,264	-	252,548,018
Saldos al 31 de diciembre de 2022	480,623,919	460,677,234	733,405,749	5,984,051	(40,903,125)	-	1,639,787,828
Emisión de capital	108,771,608	466,218,277	-	-	-	-	574,989,885
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,001,830	-	-	8,001,830
Acciones adjudicadas	2,204,586	8,048,945	-	(10,253,531)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(60,307,043)	-	-	-	(60,307,043)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	316,637,512	-	7,858,413	-	324,495,925
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 591,600,113	\$ 934,944,456	\$ 989,736,218	\$ 3,732,350	\$ (33,044,712)	\$ -	\$ 2,486,968,425

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En dólares americanos)

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos	\$ 381,621,095	\$ 291,848,224	\$ 256,032,924
Ajustes por:			
Depreciación	974,291	901,492	1,143,134
Depreciación de derecho de uso	603,782	562,428	458,082
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(243,459,821)	(185,491,518)	(164,649,959)
Efectos de conversión	(1,048,369)	(1,939,848)	1,109,567
Ingreso por intereses	(9,414,027)	(2,640,687)	(76,871)
Gasto por intereses	44,335,420	44,852,043	45,482,028
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,971,555	1,544,113	4,781,465
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	8,001,830	6,650,487	5,554,353
Ganancia por venta de propiedades de inversión	461,600	(5,027,826)	(13,992,675)
Beneficio a los empleados	1,171,510	348,280	-
Beneficio Impuesto sobre emisión de capital	8,307,906	-	-
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos			
– Neto	(2,410,637)	1,348,952	(2,678,246)
Impuestos por recuperar	(3,776,348)	(10,710,911)	(4,516,452)
Depósitos en garantía pagados, efectivo restringido y otros	(1,138,296)	1,909,607	(7,004,175)
Pagos anticipados y otros activos circulantes	4,008,959	(17,338,623)	(63,524)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	3,258	(1,619,312)	(230,177)
Gastos acumulados e impuestos	1,924,362	(10,091,530)	10,936,516
Depósitos en garantía recibidos	7,347,839	2,464,415	1,944,455
Activos financieros con fines de negociación	-	-	684,936
Intereses cobrados	9,414,027	2,640,687	76,871
Impuestos a la utilidad pagados	(64,103,701)	(54,995,605)	(27,062,220)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	144,796,235	65,214,868	107,930,032
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(263,051,665)	(269,222,961)	(108,394,270)
Venta de propiedades de inversión	42,057,500	7,285,242	124,565,539
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(2,078,300)	(219,884)	(219,143)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(223,072,465)	(262,157,603)	15,952,126
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Intereses pagados	(45,034,414)	(44,844,370)	(44,474,123)
Préstamos obtenidos	-	-	350,000,000
Pago de deuda	(16,789,756)	-	(252,500,000)
Costos de emisión de deuda	-	(1,667,278)	(7,746,222)
Dividendos pagados	(59,509,926)	(57,018,815)	(55,367,252)
Recompra de acciones	-	(15,603,308)	-
Emisión de capital	594,375,000	-	229,215,419
Costos por emisión de capital pagados	(27,693,021)	-	(6,019,970)
Pagos de arrendamientos financieros	(606,279)	(647,961)	(564,677)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	444,741,604	(119,781,732)	212,543,175
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4,446,323)	3,050,420	(4,146,343)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	362,019,051	(313,674,047)	332,278,990
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	139,147,085	453,556,444	121,277,454
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 501,166,136	\$ 139,882,397	\$ 453,556,444

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

### **1. Información General**

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

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

#### **1.1 Eventos significativos**

El 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta primaria de acciones ordinarias (emisión de acciones). La oferta consistió en una oferta de acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores con una distribución internacional. Vesta recibió un ingreso bruto de \$200,000,000 de esta emisión de acciones. La oferta global primaria consideró 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta el 15% calculada con respecto al número de acciones sujetas a la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podría ser ejercida por los colocadores dentro de los 30 días siguientes a la fecha; dicha sobreadjudicación fue ejercida por los colocadores el 28 de abril de 2022 en un total de 14,797,307 acciones por un monto de \$29,215,419. El costo de dicha emisión de acciones fue de 6,019,970 dólares.

El 13 de mayo de 2021, Vesta ofreció \$350,000,000 en bonos senior, Vesta ESG Global bond 35/8 05/31, con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los pagarés devengarán intereses a una tasa de 3.62% anual. El costo de esa emisión de deuda fue de 7,746,222 dólares. El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de 200,000,000 de dólares con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2023 no se ha realizado alguna disposición de esta línea de crédito.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en todo el mundo, Vesta mantuvo exitosamente durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias, que incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y brindar alivio temporal a los clientes respaldados por relaciones sólidas y su sólido conocimiento del mercado. Esto permitió a Vesta identificar rápida y oportunamente las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio. Como parte de las negociaciones con los clientes durante 2020, Vesta solo concedió el aplazamiento de los pagos de arrendamiento para aquellos inquilinos que cumplieran con ciertos criterios estrictos, centrando esa decisión en el crecimiento a largo plazo. En total, hubo 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente una cuenta por cobrar de arrendamiento operativo de \$5.5 millones, de los cuales el 84% se recuperaron durante el segundo semestre de 2020 y el 16% se recuperaron durante 2021; Los acuerdos y los pagos se han cumplido. Es importante destacar que, a 30 de septiembre de 2021, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos previos a la crisis y, al cierre del año, todos se encuentran en niveles normales. Durante 2021, Vesta no concedió aplazamientos adicionales a los inquilinos. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y específicamente el mercado inmobiliario industrial, no se vieron afectadas materialmente por la pandemia. Véase la Nota 8 "Propiedades de inversión" para más detalles. Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de costos, revisión de contratos con terceros no esenciales y monitoreo constante de su desempeño.



El 23 de abril de 2021 se publicó en México un decreto federal obligatorio donde se modificaron diversas normas laborales y fiscales para prohibir con carácter general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se pueden subcontratar servicios especializados. Durante el año 2021, la Entidad realizó todas las acciones corporativas necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con el fin de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; Asimismo, realizó todas las acciones previas para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir a cabalidad con los términos del nuevo marco legal al inicio de su vigencia; no hubo impacto en los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 derivado de estas acciones.

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 2023 aún no se ha dispuesto ningún monto.

El 29 de junio de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el "Acuerdo de Suscripción") con Citigroup Global Markets Inc, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc. como representante de los suscriptores con relación a la oferta pública inicial de Vesta (la "Oferta") de 125,000,000 acciones ordinarias en forma de acciones depositarias estadounidenses (el "ADS\*") cada ADS que representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta ("acciones ordinarias"), que incluían el ejercicio por parte de los suscriptores en su totalidad de la opción de sobreasignación para comprar 18,750,000 acciones ordinarias adicionales de las acciones ordinarias de Vesta, a un precio de Oferta de 31,00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta para los ADS tuvo lugar el 5 de julio de 2023, aumentando los ingresos brutos de aproximadamente \$445,625,000 , lo que incluyó 18, 750, 000 acciones vendidas por Vesta tras el ejercicio por parte de los suscriptores de la opción de sobreasignación en su totalidad. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$22,950,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

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

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

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

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

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 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.



Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IFRS Práctica 2 *Realización de Juicios de Importancia Material* – Información a revelar de las políticas contables.

Vesta ha adoptado las modificaciones de la IAS 1 por primera vez al 1 de enero de 2023. Las modificaciones cambian los requerimientos de la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión «políticas contables significativas» por «información material sobre políticas contables». La información sobre política contable es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general tomen sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la IAS 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones es irrelevante y no es necesario revelarla. La información de la política contable puede ser significativa debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son irrelevantes. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del descriptor del proceso de importancia relativa de "cuatro pasos" en la Declaración de Prácticas 2 de las IFRS.

Enmiendas a la IAS 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* – Definición de Estimaciones Contables.

Vesta ha adoptado las modificaciones de la IAS 8 por primera vez al 1 de enero de 2023. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

IFRS 17 *Contratos de seguro* (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la IFRS 17)

Vesta ha adoptado la IFRS 17 y sus modificaciones por primera vez al 1 de enero de 2023. La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

Vesta no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la IFRS 17.



Enmiendas a la IAS 12 *Impuestos a las Ganancias* – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos derivados de una sola transacción

Vesta ha adoptado las modificaciones de la IAS 12 por primera vez al 1 de enero de 2023. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Tras las modificaciones introducidas en la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos estará sujeto a los criterios de recuperabilidad de la IAS 12.

Enmiendas a la IAS 12 *Impuestos sobre las Ganancias* – Reforma Fiscal Internacional – Reglas Modelo del Pilar Dos

La Entidad ha adoptado las modificaciones de la IAS 12 por primera vez al 1 de enero de 2023. El IASB modifica el alcance de la IAS 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en dichas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la IAS 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre las ganancias del Pilar Dos.

Tras las modificaciones, la Entidad está obligada a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos. Dado que la Entidad opera exclusivamente en México, esta Reforma no tiene ningún impacto en los estados financieros consolidados.

### ***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 IFRS 10 y a la IAS 28

*Venta o contribución a los activos entre un inversionista y su asociado o empresa conjunta.*

Enmiendas a IAS 1 <sup>(1)</sup>

*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

Enmiendas a IFRS 16 <sup>(1)</sup>

*Responsabilidad de arrendamiento en una venta y arrendamiento*

Enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 <sup>(1)</sup>

*Acuerdos de financiación a proveedores*

Enmiendas a la IAS 21 <sup>(2)</sup>

*Falta de intercambiabilidad*



- (1) Efectivo para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2024
- (2) Efectivo para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2025.

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 periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

**Modificaciones a la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* y a la IAS 28 *Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos* – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la IFRS 10 y a la IAS 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en la ganancia o pérdida de la dominante sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de Equity) al valor razonable se reconocen en la ganancia o pérdida de la antigua matriz sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto. La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las modificaciones. La dirección de Vesta prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas transacciones.

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

Las enmiendas a la IAS 1 aclaran que si el derecho de una entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos requeridos sólo en una fecha posterior al ejercicio sobre el que se informa, la entidad tiene derecho a diferir la liquidación del pasivo incluso si no cumple con dichos pactos al final del periodo sobre el que se informa.

La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.

Además, se ha introducido un requerimiento para exigir la revelación de información cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación esté supeditado al cumplimiento de futuros covenants en un plazo de doce meses. Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retroactivamente. En la actualidad, la Entidad está evaluando el impacto que las modificaciones tendrán en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir una renegociación.

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

**Modificaciones a la IFRS 16 *Arrendamientos* – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior**

La modificación de la IFRS 16 Arrendamientos especifica los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.



Un vendedor-arrendatario aplica la modificación a los períodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada, y ese hecho debe ser revelado.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

**Modificaciones a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y a la IFRS 7 *Estados Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores***

Las modificaciones especifican los requisitos de información a revelar para ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

En estos acuerdos, uno o más proveedores de financiamiento pagan los importes que una entidad debe a sus proveedores. La entidad se compromete a liquidar dichos importes con los proveedores de financiación de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos.

Las modificaciones requieren que la entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluyendo los términos y condiciones de dichos acuerdos, la información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del ejercicio sobre el que se informa y el tipo y efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de dichos acuerdos. La información sobre esos acuerdos debe ser agregada, a menos que los acuerdos individuales tengan términos y condiciones diferentes o únicos. En el contexto de la información cuantitativa sobre el riesgo de liquidez requerida por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como ejemplo de otros factores que podría ser relevante revelar.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. La adopción anticipada está permitida, pero deberá ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

**Modificaciones a la IAS 21 *Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera – Falta de intercambiabilidad.***

La enmienda especifica cuándo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable, y requiere información adicional cuando una moneda no es intercambiable, con información que permitiría a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y su flujo de caja.

Una moneda es intercambiable a otra moneda cuando una entidad es capaz de cambiar esa moneda por la otra moneda a través de mercados o mecanismos de cambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demora indebida en la fecha de medición y para una moneda específica.

Una moneda no es intercambiable a la otra moneda si una entidad solo puede obtener una cantidad insignificante de la otra moneda.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. La adopción anticipada está permitida, pero deberá ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.



### 3. Políticas contables significativas

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

#### b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

##### iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2020, 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 2020. Su expansión global motivó una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se tomaron ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.



c. **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
	2023	2022	2021	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2022)



Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2023	2022	2021	
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2022)
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

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 y pasivos 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***

*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.

Los ingresos por interés son reconocidos tal como se realizan en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales para el año.

*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 a un costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en la ganancia (pérdida) neta extranjera en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.



### *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas (ECL, por sus siglas en inglés) 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, las condiciones económicas generales y una evaluación de la dirección actual y prevista de las condiciones en la fecha sobre la que se informa, incluido el valor temporal del dinero cuando corresponda.

#### *(ii) 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.

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 sólo 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.

*Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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

*Baja de pasivos financieros*

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

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

El saldo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	December 31, 2021
Construcción en progreso <sup>(1)</sup>	\$ 6,421,225	\$ 13,369,927	\$ 354,012
Tierra <sup>(2)</sup>	275,230	366,975	-
Propiedades existentes	5,107,983	2,239,163	385,369
Otras cuentas por pagar	<u>1,384,528</u>	<u>652,723</u>	<u>2,272,034</u>
	<u>\$ 13,188,966</u>	<u>\$ 16,628,788</u>	<u>\$ 3,011,415</u>



- (1) Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, la Entidad inició la construcción de diez y seis propiedades de inversión, respectivamente. El monto representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente.
- (2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso por un total de \$8,256,912 para ser pagados con vencimientos trimestrales de \$91,744 empezando en marzo de 2023, más un pago final de \$7,431,218 en junio de 2025; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$7,706,451 y \$7,889,937, respectivamente.

g. ***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.

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

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso sólo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 12). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos de seguridad realizados.

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

i. ***Propiedades de inversión***

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

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



j. **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 derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

l. ***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*

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

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley Federal del Trabajo.

### *Ausencias compensadas*

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



m. ***Pagos basados en acciones***

*Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad*

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 21.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

n. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. *Impuesto a la utilidad causado*

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

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

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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



Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

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

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

3. *Impuestos causados y diferidos*

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

o. *Provisiones*

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

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

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

p. *Reconocimiento de ingresos*

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

q. *Segmentos*

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un sólo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene sólo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

r. *Otros ingresos y otros gastos*

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



s. **Reclasificaciones**

Ciertas partidas en nuestros estados consolidados de resultados y otros resultados (pérdidas) integrales y ciertas tablas en nuestras notas a pie de página para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 han sido reclasificadas para ajustarse a la presentación de 2023.

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- **Valuación de propiedades de inversión**

Como se describe en la Nota 8, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 8 provee información detallada sobre los supuestos claves utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del Nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 8 y 19. La administración de la Entidad considera que las metodologías de valoración elegidas y los supuestos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

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

Para propósitos del estado consolidado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, así como netos de sobregiros bancarios. El efectivo 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:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 501,093,921	\$ 139,056,863	\$ 452,802,049
Efectivo restringido circulante	<u>72,215</u>	<u>90,222</u>	<u>19,083</u>
	501,166,136	139,147,085	452,821,132
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 501,901,448</u>	<u>\$ 139,882,397</u>	<u>\$ 453,556,444</u>



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

Transacciones que no son en efectivo

La Entidad no tuvo adiciones a los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento durante 2023. Las adiciones a los activos por derecho de uso durante 2022 y 2021 de \$635,956 y \$1,144,662, respectivamente, fueron financiadas por nuevos arrendamientos. Otras actividades de inversión no monetaria relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirieron efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por \$ 1,971,555, \$1,544,113 y \$4,781,465 en 2023, 2022 y 2021 respectivamente y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por \$635,956, \$1,144,662 en 2022 y 2021 respectivamente.

Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 12.4.

## 6. Impuestos por recuperar

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 33,733,662	\$ 18,440,884	\$ 6,193,929
ISR por recuperar	-	9,531,645	9,530,937
ISR por dividendos por recuperar	-	1,818,971	3,533,983
Otras cuentas por cobrar	<u>131,159</u>	<u>296,973</u>	<u>118,713</u>
	<u>\$ 33,864,821</u>	<u>\$ 30,088,473</u>	<u>\$ 19,377,562</u>

## 7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
0-30 días	\$ 9,338,540	\$ 6,732,985	\$ 8,345,097
30-60 días	335,498	260,832	263,033
60-90 días	146,708	610,770	269,054
Más de 90 días	<u>280,086</u>	<u>85,608</u>	<u>161,963</u>
Total	<u>\$ 10,100,832</u>	<u>\$ 7,690,195</u>	<u>\$ 9,039,147</u>

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido. Como se muestra en la tabla anterior, el 92%, el 88% y el 92% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.



Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; En el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días pero menos de 60 días representan el 3%, el 3% y el 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo pendientes de más de 60 y menos de 90 días representan el 1%, 8% y 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 3%, 1% y 2% al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos.

La siguiente tabla muestra el movimiento en las pérdidas crediticias esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	2023	2022	2021
Saldos al 1 de enero	\$ 1,916,124	\$ 1,957,935	\$ 3,507,156
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,615,852	760,072	1,516,248
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	<u>(995,083)</u>	<u>(801,883)</u>	<u>(3,065,469)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 2,536,893</u>	<u>\$ 1,916,124</u>	<u>\$ 1,957,935</u>

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, uno de los clientes de la Entidad representa el 45 % o \$4,525,100, 42% o \$3,249,692, y 43% o \$3,863,928, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 5%, 6% y 6% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

iv. *Contratos de arrendamiento*

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



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

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

	2023	2022	2021
Antes de un año	\$ 204,723,974	\$ 155,267,112	\$ 140,816,013
Después de un año y antes de 3 años	344,644,619	250,043,235	213,202,071
Después de 3 años y antes de 5 años	329,579,421	209,592,871	169,944,066
Después de 5 años	<u>185,044,052</u>	<u>154,909,895</u>	<u>102,405,961</u>
	<u>\$ 1,063,992,066</u>	<u>\$ 769,813,113</u>	<u>\$ 626,368,111</u>

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

A Diciembre 31,	2023	2022	2021
Anticipos <sup>(1)</sup>	\$ 19,308,297	\$ 17,201,933	\$ -
Otras cuentas por cobrar <sup>(2)</sup>	328,082	7,486,147	-
Gastos de propiedad	1,638,607	543,804	-
Gastos anticipados	<u>24,406</u>	<u>76,467</u>	<u>483,581</u>
	<u>\$ 21,299,392</u>	<u>\$ 25,308,351</u>	<u>\$ 483,581</u>

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

<sup>(2)</sup> Como se indica en Nota 8 la Entidad vendió reserva de terrenos ubicados en Querétaro, y a diciembre de 2022 existía un saldo pendiente de \$7,486,147 que fue 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	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2023: 7.00% to 12.21% 2022: 7.50% to 12.24% 2021: 7.75% to 12.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2023: 6.50% to 8.99% 2022: 6.50% to 8.99% 2021: 6.75% to 8.99%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.6% to 4.25%, in 2023 3.4% to 5.0%, in 2022 3.55% to 4.15% in 2021 U.S.: 2.1% to 3.0%, in 2023 2.1% to 3.5% in 2022, 2.3% to 3.0% in 2021	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Comparable de mercado	Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$ 195,196 en 2023, \$239,266 en 2022, \$149,153 en 2021.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable



**Sensibilidad al valor razonable:**

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto del aumento de 10 puntos base ("pbs") de las tasas de descuento y la tasa de capitalización de salida y el impacto agregado de estos dos en los valores razonables de las propiedades de inversión: terrenos y edificios que representan terrenos arrendados y edificios valorados utilizando el método de flujos de efectivo descontados al 31 de diciembre. 2023, 2022 y 2021:

	31 de Diciembre,2023		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 pbs en Tasa de descuento	Impacto de +10 pbs en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 14,622,874	\$ 15,652,178	\$ 36,530,020

	31 de Diciembre,2022		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 pbs en Tasa de descuento	Impacto de +10 pbs en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 12,177,562	\$ 20,763,362	\$ 21,538,398

	31 de Diciembre,2021		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 pbs en Tasa de descuento	Impacto de +10 pbs en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 15,072,887	\$ 15,978,900	\$ 29,857,968

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

	2023	2022	2021
Terreno y construcción	\$ 3,167,770,000	\$ 2,657,513,766	\$ 2,167,895,680
Mejoras en terrenos	16,277,544	7,562,174	7,975,906
Reserva territorial	<u>138,380,000</u>	<u>208,910,000</u>	<u>133,859,180</u>
	3,322,427,544	2,873,985,940	2,309,730,766
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(110,263,380)</u>	<u>(135,520,664)</u>	<u>(46,559,825)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 3,212,164,164</u>	<u>\$ 2,738,465,276</u>	<u>\$ 2,263,170,941</u>



La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo al inicio del año	\$ 2,738,465,276	\$ 2,263,170,941	\$ 2,103,214,762
Adiciones	259,757,058	292,349,582	109,032,511
Efecto de conversión de moneda extranjera	13,001,109	7,196,797	(3,742,001)
Bajas por venta de propiedades de inversión	(42,519,100)	(9,743,562)	(109,984,290)
Ganancia por revaluación	<u>243,459,821</u>	<u>185,491,518</u>	<u>164,649,959</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 3,212,164,164</u>	<u>\$ 2,738,465,276</u>	<u>\$ 2,263,170,941</u>

Un total de \$19,510,889, \$23,866,003, y \$739,381 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años.

Las adiciones de \$15,884,322, \$739,381 y \$933,571 de 2023, 2022 y 2021 se pagaron durante 2023, 2022 y 2021 y se incluyeron en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2023, 2022 y 2021.

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

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 y también vendió terrenos de reserva ubicados en Cd. Juárez totalizando 1,297,508 pies cuadrados por \$13,862,383, el costo asociado a las dos ventas fue de \$9,743,562, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de \$5,027,826.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por \$16,317,539, el costo asociado con la venta fue de \$7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$8,922,112.

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un Fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como Fideicomisario y Beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al Fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; el tiempo remanente es aproximadamente 41 años al 31 de diciembre de 2023.

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 34 años al 31 de diciembre 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.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad han sido pignoradas como garantía para garantizar su deuda a largo plazo, la deuda a largo plazo está garantizada por 67 propiedades de inversión con un monto en libros de \$642,470,000.

## 9. La Entidad como arrendatario

### 1. Derechos de uso:

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791,773</u>
Costo por derecho de uso	<u>\$ 3,343,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,343,894</u>
<b>Depreciación por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ (1,508,871)	\$ (452,154)	\$ -	\$ (1,961,025)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(417,078)</u>	<u>(131,592)</u>	<u>-</u>	<u>(548,670)</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,925,949)</u>	<u>(583,746)</u>	<u>-</u>	<u>(2,509,695)</u>
Total	<u>\$ 1,417,945</u>	<u>\$ (583,746)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 834,199</u>
<b>Activos por derecho de uso</b>				
	<b>1 de enero de 2022</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
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 derecho de uso	<u>\$ 2,707,938</u>	<u>\$ 635,956</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,343,894</u>
<b>Depreciación por derecho de uso</b>				
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>



Activos por derecho de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
Oficinas	\$ 1,260,626	\$ 1,035,955	\$ -	\$ 2,296,581
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>302,650</u>	<u>108,707</u>	<u>-</u>	<u>411,357</u>
Costo de derecho de uso	<u>\$ 1,563,276</u>	<u>\$ 1,144,662</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,707,938</u>
<b>Depreciación por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ (717,375)	\$ (360,660)	\$ -	\$ (1,078,035)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(188,064)</u>	<u>(97,422)</u>	<u>-</u>	<u>(285,486)</u>
Depreciación acumulada	<u>(905,439)</u>	<u>(458,082)</u>	<u>-</u>	<u>(1,363,521)</u>
Total	<u>\$ 657,837</u>	<u>\$ 686,580</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,344,417</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,503,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 103,611</u>	<u>\$(709,899)</u>	<u>\$ 897,651</u>
	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2022
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,380,413</u>	<u>\$ 635,956</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 135,531</u>	<u>\$(647,961)</u>	<u>\$1,503,939</u>
	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 731,285</u>	<u>\$1,144,662</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,143</u>	<u>\$(564,677)</u>	<u>\$1,380,413</u>

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Al 31 de Diciembre 2023	Al 31 de Diciembre 2022	Al 31 de Diciembre 2021
Menor a un año	\$ 662,388	\$ 709,901	\$ 523,281
De un año a 5 años	<u>301,099</u>	<u>963,487</u>	<u>968,672</u>
	963,487	1,673,388	1,491,953
Menos: Costo de financiamientos futuros	<u>(65,836)</u>	<u>(169,449)</u>	<u>(111,540)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 897,651</u>	<u>\$ 1,503,939</u>	<u>\$ 1,380,413</u>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	607,481	606,281	464,456
Arrendamiento financiero - a largo plazo	<u>290,170</u>	<u>897,658</u>	<u>915,957</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 897,651</u>	<u>\$ 1,503,939</u>	<u>\$ 1,380,413</u>



## 10. Deuda a largo plazo

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad no garantizada a tres años por \$200 millones. Este préstamo devenga intereses a una tasa de SOFR más 1,60 puntos porcentuales. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2023 no se ha realizado alguna disposición de esta línea de crédito.

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

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de \$80,000,000, y una línea de crédito revolvente de \$125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 y \$40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

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

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

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

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

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:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 144,266,224	\$ 146,723,915	\$ 149,071,012
Nota Senior de la Serie A	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie A	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	103,955,374	117,867,109	118,000,000
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	25,620,991	26,041,321	26,441,925
Serie RC Nota Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Serie RD Nota Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(6)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000	350,000,000
					<u>923,842,589</u>	<u>940,632,345</u>	<u>943,512,937</u>
Menos: Proción circulante					(69,613,002)	(4,627,154)	(2,880,592)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					<u>(8,655,835)</u>	<u>(10,132,759)</u>	<u>(9,979,721)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 845,573,752</u>	<u>\$ 925,872,432</u>	<u>\$ 930,652,624</u>



- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente. 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 es garantizado por 19 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía.
- (3) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. Al partir del 31 de diciembre 2023, las notas senior Serie A, fueron reclasificadas como la parte actual de la deuda a largo plazo.
- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RCde 10 años para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas Senior Notes.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas notas.
- (6) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fueron de \$7,746,222,

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 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:

2025	\$ 49,856,047
2026	165,520,823
2027	98,852,717
2028	105,000,000
2029	70,000,000
En adelante	365,000,000
Menos: Costo de emisión directa	<u>(8,655,835)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 845,573,752</u>



## 11. Beneficios a los empleados

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

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

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

Al 31 de Diciembre,	2023	2022	2021
<b>Financiero:</b>			
Tasa de descuento	9.8%	10.30%	8.20%
Incremento de salario	5.00%	5.00%	4.50%
Incremento de salario mínimo	5.00%	5.00%	4.50%
Tasa de Inflación	4.00%	4.00%	3.50%
<b>Biométrico:</b>			
Mortalidad	EMSSA-09	EMSSA-09	EMSSA-09
Incapacidad	EMSSIH-97	EMSSIH-97	EMSSIH-97
Edad de retiro	65 años	65 años	65 años
Rotación	20% / 100%	20% / 100%	20% / 100%

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

Saldo de pasivos por obligaciones por prestaciones definidas:

Al 31 de Diciembre,	2023	2022	2021
<b>Prima de Antigüedad</b>			
Pasivo por beneficios definidos netos	\$ 40,453	\$ 9,270	\$ -
<b>Plan de retiro</b>			
Pasivo por beneficios definidos netos	1,479,337	339,010	-
<b>Beneficios a empleados</b>	<b>1,519,790</b>	<b>348,280</b>	<b>-</b>

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

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

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

Supuesto	Prima de Antigüedad	Plan de Retiro
2024	5,047	265,205
2025	7,798	538,736
2026	4,099	73,151
2027	4,012	86,782
2028	3,091	71,281
2029 en adelante	56,858	1,923,520



## 12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es como sigue:

	2023		2022		2021	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable Series B	<u>870,104,128</u>	<u>591,596,417</u>	<u>679,697,740</u>	<u>480,620,223</u>	<u>684,247,628</u>	<u>482,854,693</u>
Total	<u>870,109,128</u>	<u>\$ 591,600,113</u>	<u>679,702,740</u>	<u>\$ 480,623,919</u>	<u>684,252,628</u>	<u>\$ 482,858,389</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las acciones en tesorería son como sigue:

	2023	2022	2021
Acciones en tesorería (1)	5,721,638	10,077,405	5,652,438
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>8,655,670</u>	<u>8,456,290</u>	<u>8,331,369</u>
Total de acciones en tesorería	<u>14,377,308</u>	<u>18,533,695</u>	<u>13,983,807</u>

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

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2021	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,637	1,647,600	4,743,437
Recompra de acciones	<u>116,779,558</u>	<u>58,773,174</u>	<u>164,422,275</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	482,858,389	466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,111	2,014,895	5,800,995
Recompra de acciones	<u>(8,710,999)</u>	<u>(4,249,365)</u>	<u>(11,353,944)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	679,702,740	480,623,919	460,677,234
Acciones adjudicadas	4,156,388	2,204,586	8,048,945
Recompra de acciones	<u>186,250,000</u>	<u>108,771,608</u>	<u>466,218,277</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 870,109,128</u>	<u>\$ 591,600,113</u>	<u>\$ 934,944,456</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 17 de abril de 2023, el 15 de julio de 2023, el 15 de octubre de 2023 y el 15 de enero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los dividendos no pagados son de \$15,155,311.

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

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

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

Mediante resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 24 de marzo de 2022, la Entidad declaró un dividendo de \$57,432,776, 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 \$14,358,194.

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

La cuarta cuota de los dividendos decretados para 2022, pagada el 15 de enero de 2023, fue de aproximadamente \$0.02086 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

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

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

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

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

La cuarta cuota de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de enero de 2022, fue de aproximadamente \$0.0237 por acción, para un dividendo total de \$13,534,554.



La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades fiscales retenidas, 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 sólo a los dividendos distribuidos en 2020 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	\$204,265,028	\$204,265,028	\$204,265,028	\$ -	\$ -
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	-
2023	325,012,754	325,012,754	-	325,012,754	-

- (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 y 2022 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2013 y 2017.

##### 5. Utilidad por acción

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Utilidad básica por acción:</b>			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 316,637,512	\$ 243,624,754	\$ 173,942,373
Número de acciones promedio ponderado	756,961,868	682,642,927	648,418,962
Utilidad básica por acción	0.4183	0.3569	0.2683



	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Utilidad diluida por acción:</b>			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 316,637,512	\$ 243,624,754	\$ 173,942,373
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	768,845,264	694,253,758	692,934,852
Utilidad diluida por acción	0.4118	0.3509	0.2636

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones.

### 13. Ingresos por arrendamiento

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Rentas	\$ 200,267,401	\$ 166,875,957	\$ 154,954,624
Ingreso por energía	1,940,693	1,831,137	571,684
Reembolsables	<u>11,240,202</u>	<u>9,318,367</u>	<u>5,172,077</u>
	<u>\$ 213,448,296</u>	<u>\$ 178,025,461</u>	<u>\$ 160,698,385</u>

### 14. Costo de operación de las propiedades y gastos generales y de administración

1. Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:
  - a. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y por las cuales se generaron ingresos durante el año son:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto predial	\$ 2,658,183	\$ 1,831,436	\$ 1,887,480
Seguros	1,062,027	691,462	655,883
Mantenimiento	2,083,252	1,624,366	1,559,539
Mantenimiento estructural	111,851	110,403	105,228
Honorarios de fideicomiso	114,062	110,439	106,752
Costos de energía	2,102,060	1,345,588	571,684
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>5,344,889</u>	<u>3,227,095</u>	<u>3,657,395</u>
	<u>\$ 13,476,324</u>	<u>\$ 8,940,789</u>	<u>\$ 8,543,961</u>



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

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto predial	\$ 683,843	\$ 328,919	\$ 449,403
Seguros	33,298	42,973	63,388
Mantenimiento	625,648	458,178	403,167
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>3,420,609</u>	<u>1,652,535</u>	<u>1,266,838</u>
	<u>4,763,398</u>	<u>2,482,605</u>	<u>2,182,796</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 18,239,722</u>	<u>\$ 11,423,394</u>	<u>\$ 10,726,757</u>

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

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 17,883,095	\$ 13,501,686	\$ 11,744,548
Gastos legales, de auditoría y consultoría	2,357,281	971,629	815,843
Honorarios de adquisición de propiedades	572,207	682,905	683,681
Gastos de mercadotecnia	948,211	1,026,804	871,705
Otros	<u>379,197</u>	<u>116,997</u>	<u>129,571</u>
	<u>22,139,991</u>	<u>16,300,021</u>	<u>14,245,348</u>
Depreciación	<u>1,578,073</u>	<u>1,463,920</u>	<u>1,601,216</u>
Incentivo a largo plazo - Nota 21.3	<u>8,001,831</u>	<u>6,650,487</u>	<u>5,554,353</u>
Total	<u>\$ 31,719,895</u>	<u>\$ 24,414,428</u>	<u>\$ 21,400,917</u>

## 15. Otros ingresos

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 2,191,789	\$ -	\$ -
Recuperación de seguros	2,447,112	1,153,350	102,943
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	188,750	122,855	43,980
Otros	<u>310,507</u>	<u>54,648</u>	<u>3,555</u>
Total	<u>\$ 5,138,158</u>	<u>\$ 1,330,853</u>	<u>\$ 150,478</u>

## 16. Otros gastos

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Gastos de electricidad de terceros	\$ 1,834,479	\$ -	\$ -
Comisiones pagadas	127,513	104,680	122,684
Otros	<u>1,075,121</u>	<u>269,311</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 3,037,113</u>	<u>\$ 373,991</u>	<u>\$ 122,684</u>



## 17. Gastos Financieros

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Intereses de los préstamos	\$ 44,335,420	\$ 44,852,043	\$ 45,482,028
Comisión por prepagado de préstamos	<u>1,971,555</u>	<u>1,544,113</u>	<u>4,781,465</u>
Total	<u>\$ 46,306,975</u>	<u>\$ 46,396,156</u>	<u>\$ 50,263,493</u>

## 18. Impuestos a la utilidad

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

18.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 91,953,099	\$ 41,981,391	\$ 50,262,466
Diferido	<u>(26,969,516)</u>	<u>6,242,079</u>	<u>31,828,085</u>
Total de impuestos	<u>\$ 64,983,583</u>	<u>\$ 48,223,470</u>	<u>\$ 82,090,551</u>

18.2 La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(2%)	(20%)	(7%)
Efectos de la inflación	<u>(11)%</u>	<u>7%</u>	<u>9%</u>
Tasa efectiva	<u>17%</u>	<u>17%</u>	<u>32%</u>

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

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (279,051,207)	\$ (302,909,300)	\$ (291,729,224)
Pérdidas fiscales por amortizar	6,076	5,461	-
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>2,134,624</u>	<u>2,924,146</u>	<u>150,648</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (276,910,507)</u>	<u>\$ (299,979,693)</u>	<u>\$ (291,578,576)</u>

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



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

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (299,979,693)	\$ (291,578,576)	\$ (260,873,091)
Movimientos incluidos en resultados	26,969,522	(6,242,079)	(31,828,085)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(3,900,336)</u>	<u>(2,159,038)</u>	<u>1,122,600</u>
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	<u>\$ (276,910,507)</u>	<u>\$ (299,979,693)</u>	<u>\$ (291,578,576)</u>

## 19. Instrumentos financieros

### 19.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 10 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

### 19.2 Índice de endeudamiento

El consejo de administración revisa la estructura de capital de la Entidad de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

	2023	2022	2021
<b>Al 31 de Diciembre</b>			
Deuda	\$ 915,186,754	\$ 930,499,586	\$ 933,533,216
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(501,166,136)	(139,147,085)	(452,821,132)
Deuda neta	<u>414,020,618</u>	<u>791,352,501</u>	<u>480,712,084</u>
Capital	<u>\$ 2,486,968,425</u>	<u>\$ 1,639,787,828</u>	<u>\$ 1,453,652,407</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>17%</u>	<u>48%</u>	<u>33%</u>

### 19.3 Categorías de instrumentos financieros

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



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

#### 19.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.

#### 19.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 17.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 17.6). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

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

#### 19.6 Administración del riesgo cambiario

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos que mantiene en pesos mexicanos y en dólares americanos respecto a los saldos de una de sus subsidiarias que tiene como moneda funcional el peso mexicano. El riesgo de tipo de cambio surge de operaciones comerciales futuras, así como de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de situación financiera.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo, así como los tipos de cambio son los siguientes:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Tipos de cambio:</b>			
Pesos por dólar al final del año	\$ 16.8935	\$ 19.3615	\$ 20.5835
Pesos por dólar promedio durante el año	17.7576	20.1249	20.2818
<b>Activos monetarios:</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 120,056,104	\$ 229,361,977	\$ 249,437,217
Dólares Americanos	21,161	263,033	1,486,635
<b>Pasivos monetarios:</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 14,408,011	\$ 260,708,893	\$ 195,227,796
Dólares Americanos	30,777,579	30,979,579	33,081,624



#### 19.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y decremento de 10% en el dólar americano contra el peso mexicano. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la gerencia y representa la evaluación de la gerencia sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. Una cifra positiva en la tabla abajo incluida indica un incremento en los resultados o capital contable donde el dólar americano se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el dólar americano con respecto al peso mexicano, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y capital contable, y los saldos en la tabla de abajo serían negativos.

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Impacto en resultados:</b>			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ 100,921	\$ 147,185	\$ (239,421)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	(123,347)	(179,893)	292,626
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(51,958,356)	(59,471,840)	(65,033,544)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	51,958,356	59,471,840	65,033,544

#### 19.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, Vesta utiliza contratos de swap 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.

##### ***Contratos de swap de tasa de interés***

Conforme a los contratos de swap de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del periodo sobre el que se informa.

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

#### 19.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Entidad, así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas, y se celebran las operaciones consumadas con las contrapartes aprobadas. El riesgo de crédito máximo de la Entidad es el total de sus activos financieros incluidos en su estado de situación financiera.



Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

#### 19.10 Administración del riesgo de liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos, así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021 es como sigue:

31 de Diciembre de 2023	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,143,783	\$ 67,306,362	\$ 420,392,444	\$ 435,000,000	\$ 923,842,589
Intereses	4.98%	<u>17,523,667</u>	<u>20,701,788</u>	<u>118,441,437</u>	<u>29,034,658</u>	<u>185,701,550</u>
		<u>\$ 18,667,450</u>	<u>\$ 88,008,150</u>	<u>\$ 538,833,881</u>	<u>\$ 464,034,658</u>	<u>\$ 1,109,544,139</u>
31 de Diciembre de 2022	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,183,062	\$ 3,444,093	\$ 501,005,191	\$ 435,000,000	\$ 940,632,346
Intereses	4.98%	<u>17,700,067</u>	<u>21,144,641</u>	<u>143,645,742</u>	<u>46,594,158</u>	<u>229,084,608</u>
		<u>\$ 18,883,129</u>	<u>\$ 24,588,734</u>	<u>\$ 644,650,933</u>	<u>\$ 481,594,158</u>	<u>\$ 1,169,716,954</u>
31 de Diciembre de 2021	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 702,749	\$ 2,177,843	\$ 290,278,136	\$ 650,354,209	\$ 943,512,937
Intereses	4.98%	<u>6,635,998</u>	<u>35,791,636</u>	<u>153,899,886</u>	<u>73,591,722</u>	<u>269,919,242</u>
		<u>\$ 7,338,747</u>	<u>\$ 37,969,479</u>	<u>\$ 444,178,022</u>	<u>\$ 723,945,931</u>	<u>\$ 1,213,432,179</u>

#### 19.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

##### 19.11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Los activos financieros con fines de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

##### 19.12 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es de \$881,873,634, \$912,330,632 y \$951,153,932 respectivamente. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

La administración de la Entidad considera que los valores en libros de todos los demás activos financieros y otros pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.



## 20. Transacciones y saldos con partes relacionadas

### Compensación del personal clave de la administración:

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

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

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 7,128,489	\$ 6,217,721	\$ 4,704,415
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 19.3)	<u>8,001,831</u>	<u>6,650,487</u>	<u>5,554,353</u>
	<u>\$ 15,130,320</u>	<u>\$ 12,868,208</u>	<u>\$ 10,258,768</u>
Número de ejecutivos clave	23	21	23

## 21. Pagos basados en acciones

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

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

- 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.



Rendimiento						Parámetros del plan en Acciones		
Año	Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	Mín	Objetivo	Méx
2015	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,738,037	\$ 2,600,000
2016	55%	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	40%	637,200	944,674	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(4,066,156)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,492	(2,818,960)	1,409,481	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,181	(1,395,612)	2,890,420	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	592,318	-	4,355,769	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2023	143%	<u>3,722,427</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	1,100,000	2,750,000	4,125,000
Total		<u>\$ 23,428,930</u>	<u>\$ 4,335,569</u>	<u>\$ (15,386,404)</u>	<u>\$ 8,655,670</u>			

- Calculado por los tres años previos

#### 21.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: basado en el rendimiento total relativo, el rendimiento del precio de las acciones de la Entidad más los dividendos en relación con el rendimiento de su conjunto de pares, durante los últimos tres años calendario, finalizado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. El cálculo resultó en una concesión de 3,722,427, 3,763,449 y 3,687,231 acciones, con un valor de mercado de \$14,857,978, \$9,040,519 y \$7,168,103 respectivamente.

#### 21.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es como sigue:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Plan de Incentivo Vesta 20-20	<u>\$ 8,001,831</u>	<u>\$ 6,650,487</u>	<u>\$ 5,554,353</u>
Total	<u>\$ 8,001,831</u>	<u>\$ 6,650,487</u>	<u>\$ 5,554,353</u>

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

#### 21.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 existen un total de 8,655,670, 8,456,290 y 8,331,369 de acciones pendientes, respectivamente, para ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses. Todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.



## **22. Litigios y compromisos**

### *Litigios*

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

### *Compromisos*

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras e infraestructura construida por la Entidad en el Parque Aeroespacial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 41 y 34 años, respectivamente.

## **23. Eventos ocurridos después del periodo de reporte**

La cuarta cuota de los dividendos declarados de 2023, pagados el 15 de enero de 2024, fue aproximadamente \$0.0172 por acción, para un dividendo total de \$15,155,311.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terrenos ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a las ventas fue de \$583,000, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$197,000.

## **24. Autorización de la emisión de los estados financieros**

El 20 de Febrero de 2024, la emisión de los estados financieros consolidados fue autorizada por Juan Sottit, Chief Financial Officer en Vesta, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a dicha fecha. Los estados financieros consolidados están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, quienes pueden modificar dichos estados financieros consolidados de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de Mexico.

\* \* \* \* \*

