



1T

Resultados 2022

Conferencia Telefónica

Jueves 21 de abril, 2022
12:00 p.m. (hora de México)
1:00 p.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 21 de abril y hasta el 4 de mayo, 2022 marcando:

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

Estados Unidos, sin costo: **+1-877-423-9813**
Internacional: **+1-201-689-8573**
México, sin costo: **01 800-522-0034**

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13728399**

Juan Sottill
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottill@vesta.com.mx

Fernanda Bettinger
IRO
+52 55 5950-0070 ext. 163
mfbettinger@vesta.com.mx
investor.relations@vesta.com.mx

Barbara Cano
InspIR Group
+1 (646) 452-2334
barbara@inspigroup.com

Ciudad de México, el 20 de abril 2022– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre, terminado el 31 de marzo 2022. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes 1T 2022

- El pipeline de desarrollo de Vesta continuó expandiéndose durante el trimestre; los proyectos en construcción alcanzaron 2.7 millones de pies cuadrados en el 1T22 reflejando una inversión estimada de US\$ 150.7 millones con un retorno sobre costo de 9.9%. Durante el trimestre, Vesta incrementó su cartera de desarrollo en 1.3 millones de pies cuadrados y comenzó la construcción de seis edificios inventario en Monterrey, Tijuana, Guadalajara y Querétaro; regiones con una fuerte demanda continua y una vacancia récord.
- La Compañía incrementó su presencia en los mercados objetivo a través de adquisiciones de terrenos estratégicamente relevantes. En Ciudad Juárez, Vesta adquirió terrenos para desarrollar 1.25 millones de pies cuadrados para su nuevo Vesta Park Juárez Oriente en un desarrollo de primera ubicado en las proximidades del cruce fronterizo comercial entre Ciudad Juárez y El Paso. En Monterrey, Vesta adquirió terrenos para desarrollar 1.35 millones de pies cuadrados para la Fase 2 de Vesta Park Monterrey Apodaca y, al mismo tiempo, aseguró terrenos para garantizar la futura expansión ante la fuerte demanda continua en el área de Monterrey.
- La actividad de arrendamiento del primer trimestre de 2022 alcanzó los 2.2 millones de pies cuadrados. Esto representó 1.3 millones de pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento y 821,871 pies cuadrados en nuevos contratos con clientes existentes y un nuevo contrato de arrendamiento firmado con Amazon. Por lo tanto, la ocupación del portafolio en el 1T22 aumentó: la ocupación total del portafolio alcanzó 93.8%, de 90.0% en 1T21, la ocupación estabilizada aumentó a 94.3%, de 90.6% en 1T21, y la ocupación misma tienda aumentó a 94.1%, de 91.1% en 1T21.
- Vesta entregó sólidos resultados financieros en el primer trimestre del año con un aumento interanual del 9.4 % en los ingresos a US\$ 42.0 millones, de US\$ 38.4 millones en el 1T21. Este aumento se debe principalmente a un impacto inflacionario de US\$ 2.55 millones y un impacto de US\$ 4.20 millones por nuevos contratos generadores de ingresos en los resultados del 1T22. Los márgenes NOI y EBITDA del 1T22 alcanzaron 96.2% y 84.3%, respectivamente.
- En línea con la Estrategia de Nivel 3 de la Compañía, el NAV por acción del 1T22 aumentó 8.4% a US\$ 2.62, de US\$ 2.42 en el 1T21, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 11.7% a US\$ 25.0 millones en comparación con US\$ 22.4 millones en el 1T21. El FFO antes de impuestos por acción del 1T22 disminuyó 7.3% a US\$ 0.0360, desde US\$ 0.0389 en el 1T21, debido a la oferta pública de Vesta a principios de 2021.

Indicadores Financieros (millones)	1T22	1T21	Var. %
Ingresos por arrendamiento	42.0	38.4	9.4
NOI	40.39	37.22	8.5
Margen NOI %	96.2%	96.9%	
UAFIDA	35.41	33.44	5.9
Margen UAFIDA %	84.3%	87.1%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0510</i>	<i>0.0581</i>	(12.1)
Utilidad Integral Consolidada	55.30	13.47	na
FFO Antes de Impuestos	25.00	22.39	11.7
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0360</i>	<i>0.0389</i>	(7.3)
FFO	15.86	16.87	(6.0)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0229</i>	<i>0.0293</i>	(22.0)
UPA	0.0797	0.0234	na
Acciones (promedio)	693.74	575.80	20.5

- Los ingresos aumentaron 9.4% en el primer trimestre 2022, a US\$ 42.0 millones de US\$ 38.4 millones en el 1T21. Este aumento se debe principalmente a los nuevos contratos generadores de ingresos y el efecto inflacionario durante 1Q22.
- La Utilidad Operativa Neta (“NOI”) aumentó 8.5% a US\$ 40.4 millones en el 1T22, en comparación con US\$ 37.2 millones en el 1T21. El margen NOI del primer trimestre de 2022 fue del 96.2%; una disminución de 76 puntos base debido a mayores costos de las propiedades.
- El UAFIDA aumentó 5.9% a US\$ 35.4 millones en el primer trimestre de 2022, en comparación con los US\$ 33.4 millones del 1T21. El margen de UAFIDA del 1T22 fue de 84.3%; una disminución de 276 puntos básicos debido a mayores gastos administrativos que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 1T22 incrementaron 11.7%, a US\$ 25.0 millones de US\$ 22.4 millones en el mismo periodo de 2021. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0360 en 1T22, comparado con US\$ 0.0389 en 1T21, un decremento de 7.3%. FFO después de impuestos resultó en una ganancia de US\$ 15.86 millones en el 1T22, comparado con una ganancia de US\$ 16.87 millones durante 1T21. Esta disminución se debió a mayores gastos impuestos, mientras que la disminución por acción se debe a un número mayor de acciones en circulación debido a la colocación de capital del segundo trimestre del año pasado.
- La ganancia consolidada para el 1T22 fue de US\$ 55.3 millones, contra una ganancia de US\$ 13.5 millones en el mismo periodo del 2021. Esto se debió principalmente a un incremento en la valuación de las propiedades.
- Al cierre del 31 de marzo 2022, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.38 billones, un incremento de 5.4% respecto a los US\$ 2.26 billones al 31 de diciembre de 2021.

Comentarios del Director General

El pipeline se está acelerando, impulsado por una fuerte dinámica del mercado

Vesta comenzó 2022 con el beneficio de la continua dinámica favorable en nuestro entorno operativo, impulsada por los importantes cambios que hemos visto en el panorama actual. Las principales marcas y minoristas en los EE. UU. y Europa siguen enfocados en acercar la fabricación a casa en medio de la actual crisis global de la cadena de suministro, con México en la primera posición para beneficiarse de este giro en la estrategia.

En este punto, los desafíos de la cadena de suministro global nos han acompañado durante más de dos años y pocos sectores han quedado intactos. Puertos obstruidos, contenedores marítimos atrapados en los lugares equivocados, mientras que muchas industrias se han visto paralizadas por una cadena de suministro compleja y entrecruzada. Esta situación se ve exacerbada por la inflación y el aumento de los precios de las materias primas, lo que genera la necesidad urgente de que las cadenas de suministro se vuelvan más regionales frente a la dinámica global anterior del mundo. El precio de enviar un contenedor marítimo también se disparó durante el primer trimestre del año, lo que hace que sea más crucial que nunca que las empresas acerquen su fabricación. Creemos que esto podría señalar el fin de la globalización tal como la conocemos.

Vesta está aprovechando el entorno actual, utilizando capital estratégicamente durante el primer trimestre de 2022 a través de la construcción de seis nuevos edificios inventario para alcanzar un portafolio en desarrollo de 2.7 millones de pies cuadrados, lo que refleja una inversión estimada de US\$ 150.7 millones con un retorno en costo del 9.9 %. También incrementamos nuestra presencia en los mercados más dinámicos del norte de México a través de adquisiciones de terrenos: para la segunda fase de nuestro Vesta Park Apodaca en Monterrey y con un nuevo parque de 1.25 millones de pies cuadrados, Vesta Park Juárez Oriente, en Ciudad Juárez.

Nuestro enfoque estratégico para aumentar la presencia de Vesta en los mercados clave del área metropolitana y las industrias en crecimiento, particularmente en el comercio electrónico, resonó en nuestros resultados del primer trimestre de 2022. Establecimos una nueva relación con Amazon, el primer contrato de arrendamiento de lo que esperamos que continúe siendo un sólido negocio recurrente a través de una asociación a largo plazo con la potencia mundial del comercio electrónico.

La actividad de arrendamiento alcanzó los 2.2 millones de pies cuadrados en el primer trimestre de 2022; 821,871 pies cuadrados en nuevos contratos con empresas como Eaton Corporation, Gates Corporation, Daewoo, Continental AG, Dräxlmaier Group y Amazon, por nombrar algunas. También firmamos 1.35 millones de pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento y un contrato de edificio inventario a la medida a Mueller Industries en Monterrey.

También me gustaría destacar nuestros sólidos resultados financieros del primer trimestre. Vesta logró US\$ 42.0 millones en ingresos; un incremento interanual del 9,4%. El NOI del primer trimestre de 2022 alcanzó US\$ 40.4 millones, con un margen de 96.2%, y US\$ 35.4 millones en EBITDA con un margen de 84.3%.

Vesta finalizó el primer trimestre de 2022 con una cartera total que alcanzó los 31.4 millones de pies cuadrados con una ocupación total del portafolio que aumentó a 93.8 %, de 90.0 % del mismo período del año pasado.

Por lo tanto, nos complace enormemente compartir los excelentes resultados continuos de este trimestre, que demuestran que Vesta permanece excepcionalmente bien posicionada para capitalizar la dinámica de regionalización actual, la cadena de suministro y las oportunidades de nearshoring y que garantiza nuestro crecimiento y evolución continuos. Como siempre, anticiparemos la dinámica y las tendencias del mercado para identificar nuevas y emocionantes oportunidades de crecimiento.

Nuestro equipo y yo estamos firmemente comprometidos a impulsar el rendimiento óptimo de Vesta.

Como siempre, gracias por su continuo apoyo.
Lorenzo D. Berho Director General
CEO



Resumen financiero del primer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2022 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T22	1T21	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	41.99	38.39	9.4
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.12)	(1.45)	46.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.60)	(1.17)	36.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.52)	(0.27)	89.8
Utilidad bruta	39.87	36.95	7.9
Ingreso Neto Operativo	40.39	37.22	8.5

Los ingresos al 1T22 por arrendamiento incrementaron 9.4% a US\$ 41.99 millones comparados con US\$ 38.39 millones al cierre del primer trimestre de 2021. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.6 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.20 millones, o 11.0%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2021 y se rentaron en el primer trimestre de 2022; [ii] US\$ 2.55 millones o un incremento de 6.7% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.27 millones, o 14.1% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.08 millones, o 5.4% relacionado a las propiedades vendidas al cierre de 2021; [ii] una disminución de US\$ 1.19 millones, o 3.1%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T22; [iii] una disminución de US\$ 0.03 millones, o

0.1%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T22 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; [iv] una disminución de US\$ 0.04 millones, por la administración del portafolio vendido en 2019 que ya no sigue activa; y [v] una disminución de US\$0.07 millones, o 0.2% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

82.6% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual disminuyó de 84.5% respecto del primer trimestre de 2021. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 1T22 fueron de US\$ 2.12 millones comparado con US\$ 1.45 millones en el 1T21, lo que representa un incremento de US\$ 0.67 millones, o de 46.5% proveniente de las propiedades ocupadas y vacantes.

Durante el primer trimestre del 2022 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.60 millones, mientras que en el mismo periodo del 2021 ascendió a US\$ 1.17 millones. El incremento se atribuye principalmente a un incremento en otros gastos de las propiedades, este incremento se explica por el hecho que otros gastos de las propiedades de 2021 tuvieron un beneficio por un decremento de la reserva de cuentas incobrables, lo que compensó parcialmente los gastos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T22 incrementaron a US\$ 0.51 millones comparado con US\$ 0.27 millones del mismo periodo de 2021. Este incremento se debe a un incremento en el mantenimiento de las propiedades y otros gastos de las propiedades, a medida que Vesta ha incrementado el número de parques industriales en su portafolio.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 8.5% a US\$ 40.39 millones año contra año, mientras el margen de NOI disminuyó 76 puntos base a 96.2% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T22	1T21	Var. %
Gastos de administración	(6.11)	(4.93)	23.9
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.42	16.1
Depreciación	(0.35)	(0.39)	(10.1)
UAFIDA	35.41	33.44	5.9

Los gastos de administración del 1T22 fueron de US\$ 6.11 millones comparados con los US\$ 4.93 millones del primer trimestre del 2021, lo que representa un incremento de 23.9%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el beneficio a los empleados durante el 1T22, resultado de un gasto único por el retiro de cierto personal de la empresa. Durante el trimestre Vesta implemento un fondo para pensiones de retiro, se tuvo un ajuste en el bono de corto plazo de la Compañía y se incrementó el incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2022 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.65 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2022 fueron de US\$ 0.35 millones comparados con US\$ 0.39 millones del primer trimestre de 2021 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 5.9% a US\$ 35.41 millones en 1T22, de US\$ 33.44 millones en 1T21, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 276 puntos base a 84.3%, comparado al mismo periodo del año pasado de 87.1%. La disminución se debe a mayores costos y gastos administrativos comparados con el último año.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T22	1T21	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.04	0.02	127.9
Otros (gastos) ingresos	0.03	0.09	(72.6)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(10.41)	(11.05)	(5.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.99)	0.50	na
Ganancia por venta de propiedades	0.57	4.30	(86.8)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	38.20	(3.72)	na
Total otros ingresos (gastos)	27.43	(9.85)	na

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2022 resultaron en un ingreso de US\$ 27.43 millones comparado con un gasto de US\$ 9.85 millones al cierre del primer trimestre del 2021. El incremento se debe principalmente al aumento en ganancia de revaluación de propiedades.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.04 millones año sobre año, de US\$ 0.02 millones en el primer trimestre de 2021, debido a mayores tasas de interés.

Otros gastos resultaron en una ganancia de US\$ 0.03 millones en el 1T22, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 10.41 millones, al cierre del primer trimestre de 2022 comparado con US\$ 11.05 millones del mismo trimestre del año anterior. Esta disminución refleja una tasa de interés más favorable resultado de las restructura de deuda de la Compañía.

La pérdida cambiaria durante el primer trimestre de 2022 fue de US\$ 0.99 millones comparada con una ganancia en el primer trimestre del 2021 de US\$ 0.50 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante 1T22, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

Durante el 1T22, vendimos una pequeña porción de tierra en Querétaro lo cual resulto en una ganancia de US\$ 0.57 millones.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T22 resultó en una ganancia de US\$ 38.20 millones comparado con pérdida de US\$ 3.72 millones en el 1T21. Dicho incremento es el resultado de renovaciones de plazos en los contratos de arrendamientos, arrendamientos de ciertos

edificios, mejores tasas de descuento y capitalización, y el desarrollo de edificios industriales durante el trimestre.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T22	1T21	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	60.84	21.77	179.4
Impuestos a la utilidad	(11.64)	(7.46)	na
Impuesto Causado	(9.14)	(5.52)	na
Impuesto Diferido	(2.50)	(1.94)	na
Utilidad del periodo	49.20	14.31	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.72	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	6.10	(1.55)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	55.30	13.47	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2022 fue de US\$ 60.84 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 21.77 millones del primer trimestre de 2021.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 11.64 millones al cierre del primer trimestre de 2022 comparado con un gasto de US\$ 7.46 millones al cierre del primer trimestre de 2021. El impuesto corriente del 1T22 fue de US\$ 9.14 millones, comparado con un gasto de US\$ 5.52 millones del 1T21. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos.

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

Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el primer trimestre 2022 fue de US\$ 49.20 millones, comparado con una ganancia de US\$ 14.31 millones en el 1T21.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2022, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 55.30 millones comparada con una ganancia de US\$ 13.47 millones al cierre del 1T21, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por una ganancia de US\$ 6.10 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T22	1T21	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	55.30	13.47	310.4
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(6.10)	1.55	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(38.20)	3.72	na
Ganancia por venta de propiedades	(0.57)	(4.30)	na
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.42	16.1
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.99	(0.50)	(298.1)
Depreciación	0.35	0.39	na
Otros (gastos) ingresos	(0.03)	(0.09)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(0.72)	na
Ingreso por intereses	(0.04)	(0.02)	127.9
Impuestos a la utilidad	11.64	7.46	na
FFO antes de impuestos	25.00	22.39	11.7
FFO antes de impuestos por acción	0.0360	0.0389	(7.3)
Impuesto Causado	(9.14)	(5.52)	65.5
FFO Atribuible	15.86	16.87	(6.0)
FFO por acción	0.0229	0.0293	(22.0)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T22 totalizaron una ganancia de US\$ 15.86 millones, o US\$ 0.0229 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 16.87 millones, o US\$ 0.0293 por acción con el 1T21.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$25.00 millones durante 1T22 un incremento de 11.7% comparado con US\$ 22.39 millones en 1T21.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 9.14 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una pérdida de US\$ 0.57 millones y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 8.57 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T21
Impuesto operativo	(8.57)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)
Impuesto por portafolio vendido	NA
Impuesto a la utilidad total	(9.14)
FFO Ajustado	16.43

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte y Bajío. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 81.55 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de la deuda fue de US\$ 933.16 millones, de los cuales US\$ 3.36 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 929.80 millones está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 36% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 1T22, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Portafolio Estabilizado

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

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

Región	1T21		Crecimiento SF	1T22	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,867,511	22.0%	139,780	7,007,291	22.5%
Bajío	15,227,219	48.8%	-377,617	14,849,602	47.7%
Norte	9,078,485	29.1%	175,022	9,253,507	29.7%
Total	31,173,214	100%	-62,815	31,110,400	100%

Región	1T21		1T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,003,622	87.4%	6,741,024	96.2%
Bajío	13,482,269	88.5%	13,409,078	90.3%
Norte	8,770,061	96.6%	9,196,835	99.4%
Total	28,255,952	90.6%	29,346,936	94.3%

Portafolio Mismas Tiendas

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

Región	1T21		Crecimiento SF	1T22	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,485,605	22.0%	386,072	6,871,677	23.1%
Bajío	14,203,853	48.1%	341,496	14,545,350	48.8%
Norte	8,856,503	30.0%	-470,351	8,386,153	28.1%
Total	29,545,962	100%	257,218	29,803,180	100%

Región	1T21		1T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,621,716	86.7%	6,605,410	96.1%
Bajío	12,694,386	89.4%	13,104,826	90.1%
Norte	8,604,962	97.2%	8,329,481	99.3%
Total	26,921,064	91.1%	28,039,716	94.1%

Portafolio total

Al cierre del 31 de marzo de 2022, nuestro portafolio consistía en 190 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.91 millones m² (31.4 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte, Centro y del Bajío. Durante el primer trimestre del 2022, el 82.6% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T21		Crecimiento SF SF	1T22	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,007,291	22.5%	0	7,007,291	22.3%
Bajío	14,771,316	47.5%	78,286	14,849,602	47.3%
Norte	9,303,139	29.9%	206,819	9,509,958	30.3%
Total	31,081,746	100%	285,105 *	31,366,851	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2022 fue de 6.2%.

Región	4T21		1T22	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	345,618	4.9%	266,267	3.8%
Bajío	1,372,420	9.3%	1,440,524	9.7%
Norte	106,304	1.1%	245,712	2.6%
Total	1,824,342	5.9%	1,952,503	6.2%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 250,637 m² (2,697,839 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
Mega Región 01	195,591	18,171	10,897	Inventario	Jun-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 02	139,199	12,932	8,774	Inventario	Jun-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 03	157,713	14,652	10,960	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte

Mega Región 04	222,974	20,715	13,791	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte
VPLT-04	118,597	11,018	5,681	Inventario	Jun-22	Juárez	Región Norte
Apodaca 01	297,418	27,631	14,697	Inventario	Aug-22	Monterrey	Región Norte
Apodaca 02	279,001	25,920	14,504	Inventario	Dec-22	Monterrey	Región Norte
GDL 01**	379,756	35,280	21,064	Inventario	Jun-22	GDL	Región Bajío
GDL 03	220,800	20,513	12,426	Inventario	May-22	GDL	Región Bajío
GDL 05	346,824	32,221	21,367	Inventario	Dec-22	GDL	Región Bajío
Querétaro 4	169,984	15,792	8,248	Inventario	Sep-22	QRO	Región Bajío
Querétaro 5	169,984	15,792	8,247	Inventario	Nov-22	QRO	Región Bajío
Total	2,697,839	250,637	150,654				

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

* TBD sujeto a negociación final con el cliente

** Ajustado debido a los términos finales del contrato

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía cuenta con 44.05 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

	31 de diciembre 2021	31 de marzo 2021	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	2,194,385	1,457,477	-34%
Querétaro	2,520,612	5,713,082	127%
Tijuana	0	4,028,539	NA
Monterrey	3,811,268	3,811,268	0%
Cd. Juarez	6,347,976	5,571,099	-12%
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0%
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0%
SMA	3,870,234	3,870,234	0%
Guadalajara	3,871,666	3,196,048	-17%
Puebla	92,548	92,548	0%
Total	39,014,730	44,046,336	12.90%

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 24 de marzo de 2022, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 57.43 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

Pago de dividendo (millones)	2021	2022
Más (Perdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	127.50	256.03
Depreciación	1.48	1.60
Perdida (Ganancia) cambiaria	0.17	1.11
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	3.68	5.55
Perdida (Ganancia) en revaluación	-45.37	-164.65
Ajustes no desembolsable	-40.04	-170.38
Efectivo Disponible	87.46	85.66
Pago de Principal	-1.26	-2.88
Impuestos pagados en efectivo	-3.52	-4.20
Mantenimiento, Reserva de corredores	-3.00	-2.00
Ajustes de efectivo	-7.78	-9.08
Ganancia Distribuible	79.68	76.58
Dividendo Recomendado	55.78	57.43
Ratio de dividendo	70.0%	75.0%

El 13 de abril 2022, Vesta pagó dividendos en efectivo para el primer trimestre 2022 equivalente a PS \$ 0.4143 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
1Q22	0.4143

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T22	1T21	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	41.99	38.39	9.4
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.12)	(1.45)	46.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.60)	(1.17)	36.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.52)	(0.27)	89.8
Utilidad bruta	39.87	36.95	7.9
Ingreso Neto Operativo	40.39	37.22	8.5
Gastos de administración	(6.11)	(4.93)	23.9
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.42	16.1
Depreciación	(0.35)	(0.39)	(10.1)
UAFIDA	35.41	33.44	5.9
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.04	0.02	127.9
Otros (gastos) ingresos	0.03	0.09	(72.6)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(10.41)	(11.05)	(5.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.99)	0.50	na
Ganancia por venta de propiedades	0.57	4.30	(86.8)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	38.20	(3.72)	na
Total otros ingresos (gastos)	27.43	(9.85)	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	60.84	21.77	179.4
Impuestos a la utilidad	(11.64)	(7.46)	na
Impuesto Causado	(9.14)	(5.52)	na
Impuesto Diferido	(2.50)	(1.94)	na
Utilidad del periodo	49.20	14.31	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.72	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	6.10	(1.55)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	55.30	13.47	na
Acciones (promedio)	693.74	575.80	20.5
UPA	0.0797	0.0234	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2022	31 de diciembre, 2020
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	342.50	452.82
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.00
Cuentas por cobrar - Neto	12.96	19.38
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6.52	9.04
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	4.30	0.48
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	366.28	481.72
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,384.90	2,263.17
Arrendamientos	1.22	1.34
Equipo de oficina - Neto	1.67	2.12
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	11.77	11.51
Total del activo no circulante	2,399.56	2,278.15
TOTAL ACTIVOS	2,765.84	2,759.87
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	3.36	2.88
Arrendamientos financieros corto plazo	0.44	0.46
Intereses acumulados	6.76	3.84
Cuentas por pagar	6.16	3.01
Impuestos a pagar	0.00	27.84
Dividendos pagados	57.43	13.94
Gastos acumulados	3.05	15.25
Total del pasivo circulante	77.21	67.23
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	929.80	930.65
Arrendamientos financieros largo plazo	0.82	0.92
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía recibidos	16.13	15.87
Impuestos a la utilidad diferidos	294.78	291.58
Total del pasivo a largo plazo	1,241.53	1,239.02
TOTAL DEL PASIVO	1,318.74	1,306.24
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	483.23	482.86
Prima en suscripción de acciones	467.62	466.23
Utilidades retenidas	538.98	547.21
Reserva de pagos por acción	0.99	7.15
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43.72)	(49.83)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Total del capital contable	1,447.10	1,453.63
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,765.84	2,759.87

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2022	31 de marzo, 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	61.03	21.77
Ajustes por:		
Depreciación	0.23	0.26
Depreciación por el uso de activos	0.12	0.10
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(38.20)	3.72
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.80	(0.50)
Ingreso por intereses	(0.04)	(0.02)
Gastos por intereses	10.07	10.79
Amortización de gastos de emisión de deuda	0.33	0.25
Compensación acciones	1.65	1.42
Ganancia por venta de propiedades	(0.57)	(4.30)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	2.52	(0.31)
Impuestos por recuperar	6.42	(3.64)
Pagos anticipados	(3.82)	(2.08)
Depósitos en garantía hechos	0.26	(0.01)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	3.15	0.99
Depósitos en garantía recibidos	(0.25)	0.72
Gastos acumulados	(12.19)	(1.44)
Impuestos pagados	(36.28)	(5.17)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(4.76)	22.57
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(81.55)	(25.61)
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	0.00
Venta de propiedades de inversión	0.91	7.49
Activos financieros	0.00	0.02
Intereses cobrados	0.04	0.02
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(80.60)	(18.08)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(7.47)	(10.42)
Créditos obtenidos	0.00	0.00
Créditos pagados	(0.37)	0.00
Costo por emisión de deuda	0.00	0.00
Dividendo pagados	(13.94)	(13.53)
Recompra de acciones en tesorería	(6.04)	0.00
Emisión de capital	0.00	0.00
Costo por emisión de capital	(0.14)	0.00
Pago de arrendamiento financiero	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(27.97)	(23.95)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	3.01	(1.83)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(110.32)	(21.30)
Efectivo al principio del periodo	453.56	121.28
Efectivo al final del periodo	343.24	99.98

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del Capital Contable
Saldo al 1 de enero 2021	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	1.65	4.74	0.00	(6.39)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.42	0.00	0.00	1.42
Dividendos declarados	0.00	0.00	(55.78)	0.00	0.00	0.00	(55.78)
Recompra de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	14.31	0.00	(1.55)	0.72	13.47
Saldo al 31 de marzo 2021	424.09	301.81	387.58	3.02	(46.53)	(2.18)	1067.78
Saldo al 1 de enero 2022	482.86	466.23	547.21	7.15	(49.83)	0.00	1453.63
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	2.01	5.80	0.00	(7.81)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.65	0.00	0.00	1.65
Dividendos decretados	0.00	0.00	(57.43)	0.00	0.00	0.00	(57.43)
Recompra de acciones	(1.64)	(4.40)	0.00	0.00	0.00	0.00	(6.04)
Utilidad integral	0.00	0.00	49.39	0.00	5.91	0.00	55.30
Saldo al 31 de marzo 2022	483.23	467.62	539.17	0.99	(43.91)	0.00	1447.10

Instrumentos Financieros Derivados

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

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2022 y 2021 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de marzo 2021	20.605
31 de marzo 2022	19.994
Estado de Resultados	
1T21 (promedio)	20.320
1T22 (promedio)	20.524

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

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

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

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

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

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

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

Cobertura de análisis

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

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

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 31 de marzo de 2022, Vesta contaba con 190 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.91 millones m² (31.4



millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx

Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados pueden incluir, pero no están limitados a: (i) clima político y económico nacional, regional y local; (ii) cambios en los mercados financieros globales, tasas de interés y tipos de cambio de monedas extranjeras; (iii) competencia creciente o no anticipada por nuestras propiedades; (iv) riesgos asociados con adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades; (v) esquemas de impuestos o cambio en las leyes y tasas de impuestos sobre la renta; (vi) disponibilidad de financiamiento y capital y niveles de las deudas que mantenemos; (vii) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos por desastres naturales; (viii) riesgos relacionados con el brote y diseminación del COVID-19 y las medidas que gobiernos, agencias, cuerpos policiales y/o autoridades de salud realicen para atenderlos; y (ix) factores adicionales que se discuten en reportes con la Bolsa Mexicana de Valores. La Empresa advierte que estos importantes factores pueden provocar que los resultados reales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.