

vesta

2T

Resultados 2021

Conferencia Telefónica

Jueves, 22 de julio 2021

9:00 a.m. (hora de México)

10:00 a.m. (ET)

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

Estados Unidos, sin costo: **+1-877-705-6003**

Internacional: **+1-201-493-6725**

México, sin costo: **01 800-522-0034**

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 22 de julio y hasta el 5 de agosto, 2021 marcando:

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**

Internacional: **+1-412-317-6671**

Código: **13718701**

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

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

Ciudad de México, el 22 de julio 2021 – 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 segundo trimestre, terminado el 30 de junio 2021. 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

- US\$ 229.2 millones en recursos netos obtenidos gracias a la colocación exitosa del evento subsecuente reportado en el 1T que serán destinados a la Estrategia Nivel 3 de Vesta a partir del segundo trimestre de 2021. El bono vinculado a la sustentabilidad por US\$ 350 millones se utilizó para pagar deuda durante el trimestre y extender el perfil de vencimiento de la Compañía, con lo cual no hay pagos de deuda significativos hasta 2026.
- La actividad de arrendamiento alcanzó 127,206 m² (1,369,236 sf), con una absorción neta de 74,709 m² (804,163 sf), con un 92.5% de total de ocupación durante el segundo trimestre, un incremento del 90.0% del 1T21. La nueva actividad de arrendamiento incluye clientes como Coppel, The Home Depot y Samsung, lo cual refleja la exitosa labor comercial de Vesta durante el trimestre. La Compañía también cerró el pre-arrendamiento de un edificio para Eaton Corporation, actualmente en construcción.
- El aumento en las rentas contratadas en dólares americanos, indexadas al US CPI, fueron impactadas favorablemente por la inflación durante la primera mitad del año, ya que el US CPI subió a 5.4% en junio de un 1.4% en enero.
- La demanda de parte de una amplia gama de compañías nacionales e internacionales y de variedad de sectores, fortalecieron la actividad de arrendamiento durante el trimestre, con 92,415 m² (994,747 sf) de los sectores de e-commerce y logística, representando el 72.6% de arrendamiento. Esto enfatiza el enfoque en e-commerce como parte de la Estrategia Nivel 3 de Vesta, también reflejado en la incorporación de Puebla y Tijuana como nuevos mercados de e-commerce para la Compañía. Tijuana y Juárez representaron el 41.9% de la actividad de arrendamiento del segundo trimestre. Resaltamos que la nueva actividad de arrendamiento de espacios vacíos en el mercado de Tijuana alcanzó un aumento en la renta del 12.6% comparado con los inquilinos anteriores.
- Durante el 2T21 los ingresos aumentaron 8.6% a US\$ 39.8 millones, de US\$ 36.7 millones en el 2T20, mientras que NOI y UAFIDA aumento 10.2% y 9.8%, respectivamente, y los márgenes alcanzaron 94.3% y 84.6%, respectivamente, reflejando un enfoque prudente continuo en los costos y gastos administrativos.

- NAV por acción del 2T21 aumentó 4.7% a US\$ 2.47, de US\$ 2.36 en el 2T20, mientras que el FFO antes de impuestos por acción disminuyó 29.7% año contra año, a US\$ 0.0252 al cierre del 2T21, de US \$ 0.0358 en 2T20.
- Vesta fue seleccionado como parte del Índice S&P/BMV Total Mexico ESG por segundo año consecutivo, junto con otras 28 compañías enlistadas en la BMV, de acuerdo con la Evaluación de Sustentabilidad Corporativa de S&P.
- Vesta vendió un tercer terreno mejorado en el mercado de Querétaro por US\$ 11.0 millones; las ventas totalizan US\$22.3 millones durante este año, por un total de 23 hectáreas.

Indicadores Financieros (millones)	2T21	2T20	Var. %
Ingresos por arrendamiento	39.80	36.65	8.6
NOI	37.54	34.06	10.2
Margen NOI %	94.3%	92.9%	
UAFIDA	33.69	30.68	9.8
Margen UAFIDA %	84.6%	83.7%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0492</i>	<i>0.0537</i>	(8.3)
Utilidad Integral Consolidada	111.28	9.37	Na
FFO Antes de Impuestos	17.25	20.49	(15.8)
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0252</i>	<i>0.0358</i>	(29.7)
FFO	3.75	17.28	(78.3)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0055</i>	<i>0.0302</i>	(81.8)
UPA	0.1626	0.0164	Na
Acciones (promedio)	684.25	571.58	19.7

- Durante el 2T21 los ingresos aumentaron 8.6% a US\$ 39.8 millones, de US\$ 36.65 millones en el 2T20, mientras que NOI y UAFIDA aumentaron 10.2% y 9.8%, respectivamente, y los márgenes alcanzaron 94.3% y 84.6%, respectivamente, reflejando un continuo enfoque prudente en los costos y gastos administrativos.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 2T21 disminuyeron 15.8%, a US\$ 17.25 millones de US\$ 20.49 millones en el mismo periodo de 2020. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0252 en 2T21, comparado con US\$ 0.0358 en 2T20, un decremento de 29.7%. FFO después de impuestos fue US\$ 3.75 millones en el 2T21, comparado con US\$ 17.28 millones durante 2T20. El decremento se debe a un incremento en los impuestos corrientes durante 2T21 y un número mayor de acciones en circulación debido a la colocación exitosa reportada.
- La ganancia consolidada para el 2T21 fue de US\$ 111.28 millones, contra una ganancia de US\$ 9.37 millones en el mismo periodo del 2020. Esto se debió principalmente a un

incremento en la revaluación de propiedades de inversión y un beneficio en los impuestos diferidos durante el 2T21.

- Al cierre del 30 de junio 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.23 billones, un incremento de 6.1% respecto a los US\$ 2.10 billones al 31 de diciembre de 2020.

Comentarios del Director General

Pasando el punto de inflexión

El segundo trimestre de 2021 tuvo un momento decisivo, cuando la pandemia, sin precedentes, desestabilizadora e incierta, finalmente empezó a mostrar signos de ceder.

No todos los sectores se desempeñaron tan bien como los bienes raíces industriales en esta crisis sin paralelo y también vimos cambios significativos hacia segmentos que han crecido significativamente como el e-commerce. Hoy estamos experimentando vientos con efectos favorables de tendencias como el near-shoring, cuando la manufactura resurge de la pandemia a raíz de la recuperación económica de los Estados Unidos y el apoyo del T-MEC que beneficia el comercio de ambos países, resultando en mercados más libres y un crecimiento robusto para la economía de Norte América. El boom económico no esperado en los bienes raíces industriales se está dando, a raíz de los niveles de crecimiento más altos de la economía americana desde 2006.

Sin embargo, todavía observamos una disrupción en las cadenas de proveeduría, que aunque potencialmente temporal, resultado de cuellos de botella relacionados con la pandemia, que ocasionan contratiempos a la producción potencial y a la productividad.

Durante el primer semestre del año se han observado brotes desestabilizadores de inflación con el US CPI creciendo de 1.4% en enero a 5.4% en junio, impactando con crecimientos a las rentas contractuales de nuestros arrendamientos en dólares americanos.

Más aún, las elecciones de México en junio, con una votación históricamente alta, favorecerán la continuidad de la estrategia el gobierno, así como permitirán el cambio en el escenario político, moderando el poder presidencial.

Los resultados del segundo trimestre muestran un fuerte impulso en la actividad de arrendamiento, con clientes de compañías internacionales y locales provenientes de una amplia variedad de sectores. El arrendamiento total fue de 1,369,236 sf mostrando un incremento de 151% del 1T21, llevando la ocupación de 90% a 92.5%. Esto fue resultado del sólido desempeño de nuestra Estrategia Vesta Nivel 3, enfatizando el e-commerce y la logística, que representaron 72.6% del arrendamiento total, con fuerte demanda en Puebla y Tijuana, que surgieron como mercados de e-commerce.

Otro motor fue la tendencia de nearshoring, ya que las compañías están buscando alternativas para reubicar sus cadenas de suministro de China a Norte América. Esto fue particularmente evidente en el sólido desempeño en el Norte de México en este trimestre, con un arrendamiento de 259,521 sf en Tijuana y 314,084 sf en Juárez, mostrando incrementos a los niveles del 1T21 del 33% y del 631%, respectivamente.

La nueva actividad de arrendamiento con Samsung, Coppel y Home Depot subrayan el análisis de mercado y la ejecución comercial que nos distinguen como líderes. También cerramos un contrato de arrendamiento para Eaton Corporation de un edificio actualmente en construcción.



Impulsamos el nuevo plan financiero de Vesta durante el trimestre, finalizando la colocación subsecuente el trimestre pasado y cerrando exitosamente la oferta de nuestro primer bono vinculado a la sustentabilidad, siendo la primera compañía de bienes raíces de Latino América en emitir este tipo de bonos, colocando US\$ 350 millones en notas vinculadas a la sustentabilidad a una tasa de interés de 3.625%. Esto nos permitió pagar nuestra más costosa deuda, mientras extendimos el perfil de vencimiento de deuda, sin pago de deuda de sumas globales esperadas hasta 2026.

Además, las métricas financieras clave del 2T21 reflejan el enfoque consistente y prudente de nuestro equipo de administración hacia los costos y gastos, con un aumento interanual del 8.6% en los ingresos a US\$ 39.8 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron el 94.3% y 84.6%, respectivamente. El FFO antes de impuestos bajo un 15.8% a US\$ 17.2 millones y un decremento de 29.7% por acción a US \$ 0.0252. El NAV por acción de Vesta aumentó 4.7% a US\$ 2.47, de US\$ 2.36 en el 2T20.

Mantenemos nuestro inquebrantable enfoque de excelencia en aSG, que ha sido reconocido este trimestre con la inclusión de Vesta en el Índice S&P/BMV Total Mexico ESG, basado en la Evaluación de Sustentabilidad Corporativa de S&P, por segundo año consecutivo.

Vesta ha respondido a la incertidumbre como un líder corporativo y de la industria. Hemos adaptado a estos cambios la oferta de nuestro producto ajustado nuestra estrategia para apalancar las tendencias del nuevo mercado a nuestra Estrategia Vesta Nivel 3. Continuamos navegando exitosamente a través de las transiciones críticas como parte de nuestro análisis de escenarios cuando tomamos decisiones estratégicas y tácticas.

Estamos llegando a un importante punto de inflexión, reflejando en las métricas claves operativas y financieras de este trimestre, con Vesta capturando las oportunidades creadas por las tendencias de e-commerce y near-shoring descritas arriba.

Vesta continuará impulsando su posición fortalecida para lograr el crecimiento con prudencia, pasión y entusiasmo.

Como siempre, les agradezco su apoyo de siempre.

Lorenzo D. Berho
CEO

Resumen financiero del segundo 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 segundo trimestre de 2021 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)	6 meses					
	2T21	2T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	39.80	36.65	8.6	78.19	74.37	5.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.61)	(2.88)	(9.2)	(4.06)	(5.39)	(24.8)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.25)	(2.59)	(13.0)	(3.43)	(4.87)	(29.6)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.36)	(0.29)	25.5	(0.63)	(0.53)	19.5
Utilidad bruta	37.19	33.78	10.1	74.13	68.97	7.5
Ingreso Neto Operativo	37.54	34.06	10.2	74.76	69.50	7.6

Los ingresos al 2T21 por arrendamiento incrementaron 8.6% a US\$ 39.80 millones comparados con US\$ 36.65 millones al cierre del segundo trimestre de 2020. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.15 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 3.48 millones, o 9.5%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2020 y se rentaron en el segundo trimestre de 2021; [ii] US\$ 1.00 millón o un incremento de 2.7% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.31 millones, o 0.86% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un aumento de US\$0.57 millones, o 1.56% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.02 millones, o 5.5%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron

y no fueron renovados en el 2T21; [ii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T21 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [iii] una disminución de US\$ 0.07 millones, o 0.2% por la administración del portafolio vendido.

87.8% 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 incrementó de 68.41% respecto del segundo trimestre de 2020. 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 2T21 fueron de US\$ 2.61 millones comparado con US\$ 2.88 millones en el 2T20, lo que representa una disminución de US\$ 0.27 millones, o de 9.2% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el segundo trimestre del 2021 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.25 millones, mientras que en el mismo periodo del 2020 ascendió a US\$ 2.59 millones. El decremento se atribuye principalmente a una disminución en la provisión de cuentas incobrables ya que la Compañía recuperó parte de estas cuentas durante el 1T21 y 2T21.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T21 incrementaron a US\$ 0.36 millones comparado con US\$ 0.29 del mismo periodo de 2020. Este incremento se debe principalmente a una mayor desocupación en el portafolio lo que aumentó los costos relacionados a mantenimiento y otros gastos de las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 10.2% a US\$ 37.54 millones en el segundo trimestre mientras el margen de NOI incrementó 141 puntos base a 94.3% a causa de menores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T21	2T20	Var. %
Gastos de administración	(4.93)	(3.96)	24.4
Plan de compensación a largo plazo	1.43	0.87	64.7
Depreciación	(0.40)	(0.30)	32.2
UAFIDA	33.69	30.68	9.8

Los gastos de administración del 2T21 fueron de US\$ 4.93 millones comparados con los US\$ 3.96 millones del segundo trimestre del 2020, lo que representa un incremento de 24.4%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el segundo trimestre de 2021 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.43 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2021 fueron de US\$ 0.40 millones comparados con US\$ 0.30 millones del segundo trimestre de 2020 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 9.8% a US\$ 33.69 millones en 2T21, de US\$ 30.68 millones en 2T20, mientras que el margen UAFIDA incrementó 110 puntos base a 84.6%, comparado al mismo periodo del año pasado de 83.7%. El incremento se debe a mayor utilidad bruta, menores gastos administrativos y un incremento en el incentivo de largo plazo durante el trimestre.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T21	2T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.01	0.20	na	0.03	0.21	na
Otros (gastos) ingresos	(0.01)	0.10	na	0.08	0.18	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(16.44)	(10.19)	61.3	(27.49)	(19.46)	41.2

Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.25)	1.73	na	0.25	(7.37)	na
Ganancia por venta de propiedades	4.26	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	91.00	14.28	537.1	87.28	28.18	209.7
Total otros ingresos (gastos)	78.56	6.13	na	68.71	1.74	3837.9

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2021 resultaron en un ingreso de US\$ 78.56 millones comparado con un ingreso de US\$ 6.13 millones al cierre del segundo trimestre del 2020. El incremento en ingresos se atribuye principalmente al aumento en ganancia de revaluación de propiedades compensando con mayores gastos en intereses derivados del prepago de ciertos créditos.

Los ingresos por intereses se redujeron a US\$ 0.01 millones en el segundo trimestre de 2021, comparado con US\$0.20 millones del segundo trimestre de 2020, debido al incremento de la caja, pero a menores tasas de interés durante este segundo trimestre.

Otros (gastos) ingresos resultaron en un gasto de US\$ 0.01 millones en el 2T21, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 16.44 millones, al cierre del segundo trimestre de 2021 comparado con US\$ 10.19 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja el saldo de los gastos por amortizar que se reconocieron como gasto al momento de liquidar los préstamos.

La pérdida cambiaria durante el segundo trimestre de 2021 fue de US\$ 0.25 millones comparada con una ganancia del segundo trimestre del 2020 de US\$ 1.73 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 2T21, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

Durante el 2T21 la Compañía vendió una reserva de tierra en Querétaro resultando en una ganancia de US\$ 4.26 millones en propiedades vendidas.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T21 resultó en una ganancia de US\$ 91.0 millones comparado con ganancia de US\$ 14.28 millones en el 2T20. 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)	6 meses					
	2T21	2T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	110.42	35.64	209.8	132.19	61.29	115.7
Impuestos a la utilidad	(2.02)	(16.58)	na	(9.48)	(66.61)	(85.8)
Impuesto Causado	(13.49)	(3.21)	na	(19.01)	(5.07)	na
Impuesto Diferido	11.48	(13.36)	na	9.54	(61.55)	(115.5)
Utilidad del periodo	108.40	19.07	na	122.71	(5.32)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.18	(0.48)	na	2.89	(3.38)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.70	(9.22)	na	(0.85)	(7.82)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	111.28	9.37	na	124.75	(16.53)	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2021 fue de US\$ 110.42 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 35.64 millones del segundo trimestre de 2020.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 2.02 millones al cierre del segundo trimestre de 2021 comparado con un gasto de US\$ 16.58 millones al cierre del segundo trimestre de 2020. El impuesto corriente del 2T21 fue de US\$ 13.49 millones, comparado con un gasto de US\$ 3.21 millones del 2T20. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos durante 2T21.

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 segundo trimestre del 2021 y del 2020; [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 segundo trimestre 2021 fue de US\$ 108.4 millones, comparado con una ganancia de US\$ 19.07 millones en el 2T20.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2021, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 111.28 millones comparada con una ganancia de US\$ 9.37 millones al cierre del 2T20, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 2.18 millones resultado de la ganancia en instrumentos derivados financieros y una ganancia de US\$ 0.70 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	6 meses					
	2T21	2T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	111.28	9.37	1087.2	124.75	(16.53)	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.70)	9.22	na	0.85	7.82	(89.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(91.00)	(14.28)	na	(87.28)	(28.18)	na
Ganancia por venta de propiedades	(4.26)	0.00	na	(8.56)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	1.43	0.87	64.7	2.85	1.81	57.5
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.25	(1.73)	(114.7)	(0.25)	7.37	Na
Depreciación	0.40	0.30	na	0.78	0.79	(1.6)
Otros (gastos) ingresos	0.01	(0.10)	na	(0.08)	(0.18)	Na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.18)	0.48	na	(2.89)	3.38	Na
Ingreso por intereses	(0.01)	(0.20)	(94.0)	(0.03)	(0.21)	Na
Impuestos a la utilidad	2.02	16.58	na	9.48	66.61	Na
FFO antes de impuestos	17.25	20.49	(15.8)	39.63	42.69	(7.2)
FFO antes de impuestos por acción	0.0252	0.0358	(29.7)	0.0651	0.0741	(12.1)
Impuesto Causado	(13.49)	(3.21)	319.9	(19.0)	(5.07)	Na
FFO Atribuible	3.75	17.28	(78.3)	20.6	37.62	(45.2)
FFO por acción	0.0055	0.0302	(81.8)	0.0339	0.0653	(48.1)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T21 totalizaron US\$ 3.75 millones, o US\$ 0.0055 por acción, en comparación con US\$ 17.28 millones, o US\$ 0.0302 por acción con el 2T20.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 17.25 millones durante 2T21 un decremento de 15.8% comparado con US\$ 20.49 millones en 2T20.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 13.49 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 1.60 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 11.89 millones, el cual incluye un impuesto extraordinario por las propiedades vendidas de US\$ 2.0 millones.

Impuesto a la Utilidad	2T21
Impuesto operativo	(11.89)
Impuesto por efectos cambiario	(1.60)
Impuesto a la utilidad total	(13.49)
FFO Ajustado	5.35
FFO Ajustado por acción	0.0078

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 22.48 millones.

Deuda

Al 30 de junio de 2021, el saldo de la deuda fue de US\$ 944.6 millones, de los cuales US\$ 2.44 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 942.16 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% 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 2T21, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Durante el segundo trimestre se liquidó la deuda sindicada y la línea de crédito revolvente, así como se liquidó uno de los tres créditos contratados con Metlife.

Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

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	2T20		Crecimiento SF SF	2T21	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,214	21.9%	508,912	7,003,125	22.4%
Bajío	14,212,231	48.0%	1,018,902	15,231,132	48.7%
Norte	8,930,767	30.1%	139,053	9,069,820	29.0%
Total	29,637,211	100%	1,666,866	31,304,077	100%

Región	2T20		2T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,048,144	93.1%	6,192,399	88.4%
Bajío	12,917,090	90.9%	13,831,792	90.8%
Norte	8,862,024	99.2%	8,980,567	99.0%
Total	27,827,259	93.9%	29,004,758	92.7%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicos de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	2T20		Crecimiento SF SF	2T21	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,214	23.6%	-8,608	6,485,605	21.9%
Bajío	13,019,277	47.3%	1,188,490	14,207,767	48.0%
Norte	8,016,067	29.1%	909,015	8,925,082	30.1%
Total	27,529,558	100%	2,088,896	29,618,454	100%

Región	2T20		2T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,048,144	93.1%	5,674,879	87.5%
Bajío	12,627,155	97.0%	13,043,909	91.8%
Norte	7,947,324	99.1%	8,835,829	99.0%
Total	26,622,624	96.7%	27,554,616	93.0%

Portafolio total

Al cierre del 30 de junio de 2021, nuestro portafolio consistía en 189 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.93 millones m² (31.59 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 y del Bajío. Durante el segundo trimestre del 2021, el 87.8% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilino son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balancea a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	1T21		Crecimiento SF SF	2T21	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,003,125	22.2%	43,381	7,003,125	22.2%
Bajío	15,227,219	48.2%	44,412	15,231,132	48.2%
Norte	9,361,517	29.6%	283,032	9,360,915	29.6%
Total	31,591,860	100%	370,825 *	31,595,172	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2021 fue de 7.5%.

Región	1T21		2T21	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	999,504	14.3%	810,727	11.6%
Bajío	1,744,949	11.5%	1,399,340	9.2%
Norte	422,959	4.5%	154,264	1.6%
Total	3,167,412	10.0%	2,364,330	7.5%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 126,690 m² (1,366,587 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
VPLT-02 Exp	49,632	4,611	4,562	Inventario	Sep-21	Juarez	Región Norte
VPLT-05*	256,052	23,788	12,284	Inventario	Nov-21	Juarez	Región Norte

VPLT-04*	109,221	10,147	5,681	Inventario	Jan-22	Juarez	Región Norte
Alamar 02	320,207	29,748	18,914	Inventario	Nov-21	Tijuana	Región Norte
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	Dec-21	Guadalajara	Región Bajío
Mercado Libre F3*	225,966	20,993	13,685	BTS	Nov-21	Guadalajara	Región Bajío
Total	1,366,587	126,960	74,523				

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

Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2021, la Compañía cuenta con 37.45 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	31 de marzo 2021	30 de junio 2021	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	7,508,063	6,347,976	(0.15)
Tijuana	3,475,121	2,844,880	(0.18)
Monterrey	3,582,396	3,582,396	0.00
Cd. Juárez	727,897	223,000	(0.69)
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	332,493	92,548	(0.72)
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	2,035,053	374,186	(0.82)
Total	41,648,566	37,452,529	-10.07%

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 55.78 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.

El 15 de julio de 2021, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre 2021 equivalente a PS \$ 0.40265 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	
1Q21	0.48612
2Q21	0.40265

Anexos: Tablas Financieras

	<i>6 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T21	2T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	39.80	36.65	8.6	78.19	74.37	5.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.61)	(2.88)	(9.2)	(4.06)	(5.39)	(24.8)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.25)	(2.59)	(13.0)	(3.43)	(4.87)	(29.6)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.36)	(0.29)	25.5	(0.63)	(0.53)	19.5
Utilidad bruta	37.19	33.78	10.1	74.13	68.97	7.5
Ingreso Neto Operativo	37.54	34.06	10.2	74.76	69.50	7.6
Gastos de administración	(4.93)	(3.96)	24.4	(9.87)	(8.63)	14.3
Plan de compensación a largo plazo	1.43	0.87	64.7	2.85	1.81	57.5
Depreciación	(0.40)	(0.30)	32.2	(0.78)	(0.79)	(1.6)
UAFIDA	33.69	30.68	9.8	67.11	62.15	8.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.01	0.20	na	0.03	0.21	na
Otros (gastos) ingresos	(0.01)	0.10	na	0.08	0.18	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(16.44)	(10.19)	61.3	(27.49)	(19.46)	41.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.25)	1.73	na	0.25	(7.37)	na
Ganancia por venta de propiedades	4.26	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	91.00	14.28	537.1	87.28	28.18	209.7
Total otros ingresos (gastos)	78.56	6.13	na	68.71	1.74	3837.9
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	110.42	35.64	209.8	132.19	61.29	115.7
Impuestos a la utilidad	(2.02)	(16.58)	na	(9.48)	(66.61)	(85.8)
Impuesto Causado	(13.49)	(3.21)	na	(19.01)	(5.07)	na
Impuesto Diferido	11.48	(13.36)	na	9.54	(61.55)	(115.5)
Utilidad del periodo	108.40	19.07	na	122.71	(5.32)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.18	(0.48)	na	2.89	(3.38)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.70	(9.22)	na	(0.85)	(7.82)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	111.28	9.37	na	124.75	(16.53)	na
Acciones (promedio)	684.25	571.58	19.7	608.77	576.38	5.6
UPA	0.1626	0.0164	na	0.2049	(0.0287)	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de junio, 2021	31 de diciembre, 2020
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	393.44	120.54
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.69	0.68
Impuestos por recuperar	10.02	14.86
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.55	6.36
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	3.55	0.42
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	414.23	142.87
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,231.22	2,103.21
Arrendamientos	0.45	0.66
Equipo de oficina - Neto	2.50	2.85
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	11.78	4.51
Total del activo no circulante	2,245.94	2,111.23
TOTAL ACTIVOS	2,660.18	2,254.10
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	2.44	1.92
Arrendamientos financieros corto plazo	0.48	0.51
Intereses acumulados	3.84	2.83
Cuentas por pagar	3.47	1.83
Impuestos a pagar	2.24	3.52
Dividendos pagados	41.64	13.53
Gastos acumulados	3.47	4.31
Total del pasivo circulante	57.58	28.45
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	931.99	837.84
Arrendamientos financieros largo plazo	0.00	0.22
Instrumentos financieros derivados	0.04	4.13
Depósitos en garantía recibidos	15.54	13.92
Impuestos a la utilidad diferidos	251.34	260.87
Total del pasivo a largo plazo	1,198.91	1,116.99
TOTAL DEL PASIVO	1,256.49	1,145.44
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	482.86	422.44
Prima en suscripción de acciones	466.23	297.06
Utilidades retenidas	495.99	429.05
Reserva de pagos por acción	4.45	7.99
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(45.84)	(44.98)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(2.89)
Total del capital contable	1,403.69	1,108.66
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,660.18	2,254.10

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2021	30 de junio, 20210
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	132.19	61.29
Ajustes por:		
Depreciación	0.57	0.57
Depreciación por el uso de activos	0.21	0.23
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(87.28)	(28.18)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.25)	7.37
Ingreso por intereses	(0.03)	(0.21)
Gastos por intereses	23.58	19.46
Amortización de gastos de emisión de deuda	3.90	0.00
Compensación acciones	2.85	1.92
Ganancia por venta de propiedades	(8.56)	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.18)	(0.53)
Impuestos por recuperar	9.83	(12.69)
Pagos anticipados	(3.13)	(1.30)
Depósitos en garantía hechos	(7.27)	0.04
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	1.64	1.62
Depósitos en garantía recibidos	(0.84)	(1.58)
Gastos acumulados	1.62	0.21
Impuestos pagados	(24.71)	(8.98)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	44.14	39.23
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(48.09)	(33.66)
Venta de propiedades de inversión	15.95	0.00
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.21)	0.00
Activos financieros	(0.01)	0.22
Intereses cobrados	0.03	0.21
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(32.33)	(33.23)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(22.54)	(18.77)
Pagos de la deuda	(252.50)	0.00
Créditos obtenidos	350.00	125.00
Costo por emisión de deuda	(7.75)	0.00
Repagos de la deuda	0.00	(0.20)
Dividendos pagados	(27.67)	(26.91)
Emisión de capital	229.22	0.00
Costo por emisión de capital	(6.02)	0.00
Recompra de acciones en tesorería	0.00	(14.80)
Pago de arrendamiento financiero	(0.25)	(0.27)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	262.49	64.05
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(1.41)	(1.14)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	272.89	68.92
Efectivo al principio del periodo	121.28	75.80
Efectivo al final del periodo	394.17	144.72

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 31 de enero 2020	426.30	303.74	416.23	7.83	(43.09)	0.11	1111.12
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	1.24	3.02	0.00	(4.26)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.92	0.00	0.00	1.92
Dividendos declarados	0.00	0.00	(54.14)	0.00	0.00	0.00	(54.14)
Recompra de acciones	(5.10)	(9.69)	0.00	0.00	0.00	0.00	(14.80)
Utilidad integral	0.00	0.00	(5.32)	0.00	(7.82)	(3.38)	(16.53)
Saldo al 30 de junio 2020	422.44	297.06	356.77	5.49	(50.91)	(3.27)	1027.58
Saldo al 31 de enero 2021	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66
Emisión de capital	58.77	164.42	0.00	0.00	0.00	0.00	223.20
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	2.85	0.00	0.00	2.85
Dividendos decretados	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	122.71	0.00	(0.85)	2.89	124.75
Saldo al 30 de junio 2021	482.86	466.23	495.98	4.45	(45.84)	0.00	1,403.69

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 30 de junio de 2021 y 2020 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	
30 de junio 2020	22.972
30 de junio 2021	19.803
Estado de Resultados	
2T20 (promedio)	23.366
2T21 (promedio)	20.050

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.

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 30 de junio de 2021, Vesta contaba con 189 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.93 millones m² (31.6 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.