

vesta 2T

Resultados 2022

Conferencia Telefónica

Viernes 22 de julio, 2022
11:00 a.m. (hora de México)
12:00 p.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 22 de julio y hasta el 5 de agosto, 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: **13731036**

Juan Sottil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottil@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 21 de julio 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 segundo trimestre, terminado el 30 de junio 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 2T 2022

- Vesta ha aumentado su guía para todo el año 2022: la guía de ingresos se revisó al alza a un rango de entre 7.5% y 8 % de la guía anterior de Compañía de 5.5% a 6 %, la guía de margen de NOI se mantiene en 94% y la UAFIDA para el año 2022 completo aumentó a 83.5 % de 82.5%. Esto refleja el arrendamiento continuo sobresaliente de Vesta, reflejado en los resultados del segundo trimestre, con efectos favorables de una inflación superior a la esperada y una sólida ejecución de la estrategia de Vesta Nivel 3 en un entorno de fuerte demanda continua.
- Vesta reportó una actividad de arrendamiento excepcional para el segundo trimestre de 2022, alcanzando 3.2 millones de pies cuadrados. Esto representó cerca de 1.0 millón de pies cuadrados en nuevos arrendamientos con empresas como Amazon, AB InBev, Foxconn, entre otras. Las renovaciones de arrendamiento alcanzaron 2.3 millones de pies cuadrados, un récord histórico para Vesta, con márgenes de aproximadamente el 8% en los contratos renovados y vencimientos de arrendamiento promedio ponderados de siete años.
- Vesta entregó tres edificios en Ciudad Juárez y Guadalajara por un total de 720,279 pies cuadrados durante el 2T22 con empresas líderes como Amazon, Foxconn, Vishay Intertechnology y O ´ Reilly. Es importante tener en cuenta que los tres edificios fueron arrendados antes de la entrega.
- La sólida actividad de arrendamiento en el 2T22 dio como resultado una ocupación total récord del 95.8%, de 92.5% en el 2T21, mientras que la ocupación estabilizada aumentó a 95.9%, de 92.7% en el 2T21, y la ocupación de misma tienda aumentó a 95.7%, de 93.0% en el 2T21.
- Vesta también logró sólidos resultados financieros en el segundo trimestre con un aumento año contra año del 8.3% en los ingresos a US\$ 43.1 millones, de US\$ 39.8 millones en el 2T21. Este aumento se debe principalmente a un impacto inflacionario favorable de US\$ 2.15 millones y un impacto de US\$ 4.21 millones de nuevos contratos generadores de ingresos en los resultados del 2T22. Los márgenes NOI y UAFIDA del 2T22 alcanzaron 94.3% y 84.4%, respectivamente.
- En línea con la Estrategia de Nivel 3 de la Compañía, el NAV por acción en el 2T22 aumentó 7.2% a US\$ 2.65, de US\$ 2.47 en el 2T21, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 41.9% a US\$ 24.5 millones en comparación con US\$ 17.3 millones en el 2T21. El FFO por acción antes de impuestos del 2T22 aumentó 42.8% a US\$ 0.0356, de US\$ 0.0249 en el 2T21.
- Vesta fue seleccionada para su inclusión en el índice S&P/BMV Total México ESG por tercer año consecutivo como reflejo del compromiso de Vesta en criterios ambientales, sociales y de gobernanza.
- Vesta vendió 1.3 millones de pies cuadrados de terreno en Ciudad Juárez por US\$ 13.9 millones, durante el segundo trimestre.

	6 meses					
Indicadores Financieros (millones)	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	43.1	39.8	8.3	85.09	78.19	8.8
NOI	40.65	37.54	8.3	81.05	74.76	8.4
Margen NOI %	94.3%	94.3%		95.2%	95.6%	
UAFIDA	36.40	33.69	8.0	71.84	67.12	7.0
Margen UAFIDA %	84.4%	84.7%		84.4%	85.8%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0529</i>	<i>0.0486</i>	8.7	<i>0.1034</i>	<i>0.0969</i>	6.7
Utilidad Integral Consolidada	50.41	111.28	na	105.71	124.75	na
FFO Antes de Impuestos	24.47	17.25	41.9	49.51	39.63	24.9
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0356</i>	<i>0.0249</i>	42.8	<i>0.0712</i>	<i>0.0572</i>	24.5
FFO	12.12	3.76	222.7	28.03	20.62	35.9
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0176</i>	<i>0.0054</i>	224.8	<i>0.0403</i>	<i>0.0298</i>	35.5
UPA	0.0732	0.1607	na	0.1521	0.1801	na
Acciones (promedio)	688.22	692.58	(0.6)	695.04	692.58	0.4

- La Utilidad Operativa Neta (“NOI”) aumentó 8.3% a US\$ 40.7 millones en el 2T22, en comparación con US\$ 37.5 millones en el 2T21. El margen NOI del segundo trimestre de 2022 fue del 94.3%, en línea con el margen para el mismo periodo en el 2021 debido a mayores costos de las propiedades.
- El UAFIDA aumentó 8.0% a US\$ 36.4 millones en el segundo trimestre de 2022, en comparación con los US\$ 33.7 millones del 2T21. El margen de UAFIDA del 2T22 fue de 84.4%; una disminución de 21 puntos básicos debido a mayores gastos administrativos que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 2T22 incrementaron 41.9%, a US\$ 24.5 millones de US\$ 17.2 millones en el mismo periodo de 2021. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0356 en 2T22, comparado con US\$ 0.0249 en 2T21, un incremento de 42.8%. FFO después de impuestos resultó en US\$ 12.1 millones en el 2T22, comparado con US\$ 3.8 millones durante 2T21. Este incremento se debió a menores gastos de intereses e impuestos en el segundo trimestre del 2022.
- La ganancia consolidada para el 2T22 fue de US\$ 50.4 millones, contra US\$ 111.3 millones en el mismo periodo del 2021. Esto se debió principalmente a un decremento en la valuación de las propiedades y un incremento en impuestos del 2T22.
- Al cierre del 30 de junio 2022, el valor de las propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.44 billones, un incremento de 7.8% respecto a los US\$ 2.26 billones al 31 de diciembre de 2021.

Comentarios del Director General

10 años Elevando Estándares

El aniversario de 10 años de Vesta como empresa pública en la BMV es una excelente oportunidad para reflexionar sobre nuestra década como una empresa que cotiza en bolsa. Vesta ha demostrado éxito en la anticipación de tendencias adaptándose para capturar oportunidades importantes, también en climas de crisis sin precedentes. Superamos los objetivos de nuestra estrategia Visión 20/20 y seguimos demostrando una sólida ejecución en la estrategia de Vesta Nivel 3, que entró en vigor en 2019 e incrementamos las metas de crecimiento en el Día de Inversionistas de Vesta en junio de 2022.

Aumentamos nuestro portafolio de inversiones en Vesta Parks industriales dentro de nuestras cinco regiones objetivo hasta por US\$ 1.1 billones de dólares, para alcanzar nuestro nuevo objetivo de portafolio total de 50 millones de pies cuadrados. Esto refleja las condiciones sin precedentes del mercado inmobiliario industrial y el tema actual de la demanda que supera la oferta impulsada por la regionalización, nearshoring y comercio electrónico. Estamos viendo un fuerte apetito de los inversionistas por los activos industriales que elevan los precios y comprimen aún más las tasas de capitalización en los mercados y tipos de productos.

La economía global y el comercio internacional continúan bajo la presión del proteccionismo, los conflictos geopolíticos y la desglobalización. Sin embargo, México se ha mantenido consistente entre los tres principales socios comerciales de Estados Unidos. El TLCAN y su sucesor, el Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá (T-MEC), también han impulsado la integración económica de la región.

La demanda sostenida, el efecto excepcionalmente favorable de una inflación superior a la esperada en los resultados de Vesta y el destacado éxito de arrendamiento de nuestros equipos de ventas durante la primera mitad del año nos han permitido revisar al alza la guía de Vesta para todo el año 2022. Los ingresos de todo el año 2022 aumentarán entre 7.5 y 8 %, la guía de margen de NOI se mantiene en 94 % y la guía de EBITDA aumentó a 83.5 %.

Me gustaría destacar la excepcional actividad de arrendamiento de este trimestre, impulsada por los factores que he descrito. Firmamos 3.2 millones de pies cuadrados de GLA; casi 1.0 millón de pies cuadrados en nuevos contratos y 2.3 millones de pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento, la tasa de renovación de arrendamiento más alta en la historia de la Compañía. Es importante destacar que todas las entregas de construcciones nuevas se alquilaron antes de su finalización con clientes como Amazon, Foxconn, Vishay Intertechnology y O'Reilly. Estos nuevos arrendamientos reflejan nuestra considerable tracción en las industrias de comercio electrónico y manufactura de productos electrónicos.

Continuaremos invirtiendo y cerrando negocios en los mercados metropolitanos de alto crecimiento de México, alineados con nuestra Estrategia Nivel 3, enfocándonos en nuestras cinco regiones de crecimiento redefinidas: Tijuana, Ciudad Juárez, Monterrey, Querétaro, Guadalajara, Estado de México y el Área Metropolitana de la Ciudad de México, así como otros.

También me gustaría destacar los sólidos resultados financieros del segundo trimestre de Vesta. Obtuvimos US\$ 43.1 millones en ingresos; un incremento de 8.3% comparado con US\$ 39.8 millones en el 2T21. El NOI del 2T22 alcanzó US\$ 40.7 millones, con un margen de NOI de 94.3%, comparado con US\$ 37.5 millones y 94.3%, respectivamente, del 2T21. El UAFIDA alcanzó los US\$ 36.4 millones con un margen UAFIDA de 84.4%, comparado con US\$ 33.7 y 84.7%, respectivamente, en el 2T21.

Por lo tanto, nos hemos diferenciarnos por los últimos 10 años como un líder de la industria y un punto de referencia para las mejores prácticas. La última década ha demostrado que las situaciones desafiantes a menudo presentan oportunidades emocionantes para aquellas empresas bien posicionadas para lo que se avecina. Hemos entregado una sólida primera mitad del año que superó las expectativas, capturando oportunidades ágilmente y estamos bien posicionados para el futuro, particularmente en el extraordinario entorno de mercado actual y aprovechando el portafolio sólido de proyectos de Vesta.

Los resultados del segundo trimestre de Vesta demuestran una tracción continua en nuestros objetivos declarados, lo que también se refleja en la revisión al alza de nuestra guía para el año. Seguimos comprometidos con el crecimiento disciplinado y con la ejecución de nuestra Estrategia Nivel 3.

Como siempre, gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho Director General
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 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)	6 meses					
	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	43.10	39.80	8.3	85.09	78.19	8.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.61)	(2.61)	0.1	(4.73)	(4.06)	16.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.44)	(2.25)	8.5	(4.05)	(3.43)	18.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.17)	(0.36)	(52.6)	(0.69)	(0.63)	8.9
Utilidad bruta	40.48	37.19	8.9	80.36	74.13	8.4
Ingreso Neto Operativo	40.65	37.54	8.3	81.05	74.76	8.4

Los ingresos al 2T22 por arrendamiento incrementaron 8.3% a US\$ 43.10 millones comparados con US\$ 39.80 millones al cierre del segundo trimestre de 2021. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.3 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.21 millones, o 10.6%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2021 y se rentaron en el segundo trimestre de 2022; [ii] US\$ 2.15 millones o un incremento de 5.4% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.24 millones, o 15.7% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [iv] un incremento de US\$0.06 millones, o 0.2% 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\$ 2.11 millones, o 5.3% relacionado a las propiedades vendidas al cierre de 2021; [ii] una disminución de US\$ 1.16 millones, o 2.9%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 2T22; [iii] una disminución de US\$ 0.05 millones, o 0.1%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T22 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [iv] una disminución de US\$ 0.04 millones, por la administración del portafolio vendido en 2019 que ya no sigue activa.

83.1% 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 83.2% respecto del segundo 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 2T22 fueron de US\$ 2.61 millones comparado con US\$ 2.61 millones en el 2T21, lo que representa un incremento de tres mil dólares, o de 0.1% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el segundo trimestre del 2022 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.44 millones, mientras que en el mismo periodo del 2021 fue de US\$ 2.25 millones. Este incremento se debió principalmente a un aumento en otros gastos relacionados con la propiedad, principalmente atribuible a los estudios ambientales realizados en nuestras propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T22 disminuyeron a US\$ 0.16 millones comparado con US\$ 0.35 millones del mismo periodo de 2021. Este incremento se debe principalmente a un menor número de propiedades que están desocupadas como resultado de la alta actividad de arrendamiento.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 8.3% a US\$ 40.7 millones año contra año, mientras el margen de NOI se mantuvo en 94.3% 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)	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Gastos de administración	(5.74)	(4.93)	16.4	(11.85)	(9.87)	20.1
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.43	15.3	3.34	2.85	16.9
Depreciación	(0.33)	(0.40)	(16.6)	(0.68)	(0.78)	(12.8)
UAFIDA	36.40	33.69	8.0	71.84	67.12	7.0

Los gastos de administración del 2T22 fueron de US\$ 5.74 millones comparados con los US\$ 4.93 millones del segundo trimestre del 2021, lo que representa un incremento de 16.4%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el beneficio a los empleados durante el 2T22, debido a la implantación de un fondo para pensiones de retiro y se incrementó el incentivo de largo plazo.

En el segundo trimestre de 2022 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.69 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 2022 fueron de US\$ 0.33 millones comparados con US\$ 0.40 millones del segundo 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

El UAFIDA incrementó 8.7% a US\$ 36.4 millones en 2T22, de US\$ 33.7 millones en 2T21, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 21 puntos base a 84.4%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.7%. 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)	6 meses					
	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.13	0.01	987.0	0.17	0.03	na
Otros (gastos) ingresos	0.35	(0.01)	na	0.38	0.08	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.93)	(16.44)	(27.4)	(22.34)	(27.49)	(18.7)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.43	(0.25)	na	0.44	0.25	na
Ganancia por venta de propiedades	4.46	4.26	4.7	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	38.60	91.00	na	76.80	87.28	(12.0)
Total otros ingresos (gastos)	33.05	78.56	na	60.48	68.71	(12.0)

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2022 resultaron en un ingreso de US\$ 33.05 millones comparado con un gasto de US\$78.56 millones al cierre del segundo trimestre del 2021. El decremento se debe principalmente a menor ganancia en la revaluación de propiedades.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.13 millones año sobre año, de US\$ 0.01 millones en el segundo trimestre de 2021, debido a mayores tasas de interés y mayor saldo en caja.

Otros gastos resultaron en una ganancia de US\$ 0.35 millones en el 2T22, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 11.93 millones, al cierre del segundo trimestre de 2022 comparado con US\$ 16.44 millones del mismo trimestre del año anterior. Esta disminución refleja una tasa de interés más favorable resultado de las reestructura de deuda de la Compañía. Es importante mencionar que el trimestre del año pasado tuvo un efecto único por la reestructura de la deuda.

La ganancia cambiaria durante el segundo trimestre de 2022 fue de US\$ 1.43 millones comparada con una pérdida en el segundo trimestre del 2021 de US\$ 0.25 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 2T22, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

Durante el 2T22, vendimos una pequeña porción de tierra en Ciudad Juárez lo cual resulto en una ganancia de US\$ 4.46 millones.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T22 resultó en una ganancia de US\$ 38.60 millones comparado con ganancia de US\$ 91.00 millones en el 2T21. Esta disminución se debió a las propiedades vendidas a fines de 2021, es importante notar que la valuación continúa mejorando a medida que mejoran los términos de renovación de los contratos de arrendamiento, mejores tasas de descuento y capitalización, así como el arrendamiento de ciertos edificios 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					
	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	67.46	110.42	(38.9)	128.31	132.19	(2.9)
Impuestos a la utilidad	(13.69)	(2.02)	na	(25.33)	(9.48)	167.3
Impuesto Causado	(12.35)	(13.49)	na	(21.48)	(19.01)	na
Impuesto Diferido	(1.34)	11.48	na	(3.84)	9.54	(140.3)
Utilidad del periodo	53.77	108.40	na	102.98	122.71	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	2.18	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjerías	(3.37)	0.70	na	2.73	(0.85)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	50.41	111.28	na	105.71	124.75	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2022 fue de US\$ 67.46 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 110.42 millones del segundo trimestre de 2021.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 13.69 millones al cierre del segundo trimestre de 2022 comparado con un gasto de US\$ 2.02 millones al cierre del segundo trimestre de 2021. El impuesto corriente del 2T22 fue de US\$ 12.35 millones, comparado con un gasto de US\$ 13.49 millones del 2T21. Este decremento se debe a mayores impuestos operativos relacionado con el tipo de cambio durante 2021.

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 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 segundo trimestre 2022 fue de US\$ 53.77 millones, comparado con una ganancia de US\$ 108.40 millones en el 2T21.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2022, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 50.41 millones comparada con una ganancia de US\$ 111.28 millones al cierre del 2T21, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por una pérdida de US\$ 3.37 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	6 meses					
	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	50.41	111.28	(54.7)	105.71	124.75	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.37	(0.70)	na	(2.73)	0.85	(419.8)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(38.60)	(91.00)	na	(76.80)	(87.28)	na
Ganancia por venta de propiedades	(4.46)	(4.26)	na	(5.03)	(8.56)	na
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.43	15.3	3.34	2.85	16.9
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.43)	0.25	(661.5)	(0.44)	(0.25)	na
Depreciación	0.33	0.40	na	0.68	0.78	(12.8)
Otros (gastos) ingresos	(0.35)	0.01	na	(0.38)	(0.08)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(2.18)	na	0.00	(2.89)	na
Ingreso por intereses	(0.13)	(0.01)	987.0	(0.17)	(0.03)	na
Impuestos a la utilidad	13.69	2.02	na	25.33	9.48	na
FFO antes de impuestos	24.47	17.25	41.9	49.51	39.63	24.9
FFO antes de impuestos por acción	0.0356	0.0249	42.8	0.0712	0.0572	24.4831
Impuesto Causado	(12.35)	(13.49)	(8.5)	(21.5)	(19.01)	na
FFO Atribuible	12.12	3.76	222.7	28.0	20.62	35.94
FFO por acción	0.0176	0.0054	224.8	0.0403	0.0298	35.4563

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T22 totalizaron una ganancia de US\$ 12.12 millones, o US\$ 0.0176 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 3.76 millones, o US\$ 0.0054 por acción con el 2T21.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 24.47 millones durante 2T22 un incremento de 41.9% comparado con US\$ 17.25 millones en 2T21.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 12.35 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una pérdida de US\$ 0.06 millones, el impuesto en las propiedades vendidas resultó en un gasto de US\$ 1.31 millones y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.97 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T22	2T22
Impuesto operativo	(8.57)	(10.97)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.06)
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)
Impuesto a la utilidad total	(9.14)	(12.35)
FFO Ajustado	12.69	5.35

Impuesto a la Utilidad	3M22	6M22
Impuesto operativo	(8.57)	(19.54)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.63)
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)
Impuesto a la utilidad total	(9.14)	(21.48)

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 fueron US\$ 27.46 millones.

Deuda

Al 30 de junio de 2022, el saldo de la deuda fue de US\$ 932.81 millones, de los cuales US\$ 2.67 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 930.14 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 2T22, 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	2T21		Crecimiento SF	2T22	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,003,125	22.4%	5,086	7,008,211	22.0%
Bajío	15,231,132	48.7%	220,152	15,451,284	48.5%
Norte	9,069,820	29.0%	351,916	9,421,736	29.6%
Total	31,304,077	100%	577,154	31,881,231	100%

Región	2T21		2T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,192,002	88.4%	6,906,363	98.5%
Bajío	13,830,095	90.8%	14,259,332	92.3%
Norte	8,982,065	99.0%	9,421,736	100.0%
Total	29,004,162	92.7%	30,587,431	95.9%

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	2T21		Crecimiento SF	2T22	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,485,605	21.9%	522,606	7,008,211	23.4%
Bajío	14,207,767	48.0%	337,583	14,545,350	48.6%
Norte	8,925,081	30.1%	-538,928	8,386,153	28.0%
Total	29,618,453	100%	321,261	29,939,714	100%

Región	2T21		2T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,673,333	87.5%	6,906,363	98.5%
Bajío	13,043,025	91.8%	13,353,398	91.8%
Norte	8,835,937	99.0%	8,386,153	100.0%
Total	27,552,295	93.0%	28,645,914	95.7%

Portafolio total

Al cierre del 30 de junio de 2022, nuestro portafolio consistía en 193 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.98 millones m² (32.1 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 segundo trimestre del 2022, el 83.1% 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	1T22		Crecimiento SF	2T22	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,007,291	22.3%	920	7,008,211	21.8%
Bajío	14,849,602	47.3%	601,682	15,451,284	48.2%
Norte	9,509,958	30.3%	118,597	9,628,555	30.0%
Total	31,366,851	100%	721,199 *	32,088,050	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 2022 fue de 4.2%.

Región	1T22		2T22	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	266,267	3.8%	101,848	1.5%
Bajío	1,440,524	9.7%	1,191,952	7.7%
Norte	245,712	2.6%	47,998	0.5%
Total	1,952,503	6.2%	1,341,798	4.2%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 168,034 m² (1,978,686 ft²) en edificios inventario.

Proyecto	Proyectos en Construcción						
	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

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 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	1,978,686	183,826	111,483				

(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 30 de junio de 2022, la Compañía cuenta con 42.28 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	31 de marzo 2022	30 de junio 2022	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	1,457,477	1,457,477	0%
Querétaro	5,713,082	5,246,100	-8%
Tijuana	4,028,539	2,731,031	-32%
Monterrey	3,811,268	3,811,268	0%
Cd. Juarez	5,571,099	5,571,099	0%
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	3,196,048	3,196,048	0%
Puebla	92,548	92,548	0%
Total	44,046,336	42,281,846	-4.01%

Resumen del Resultado 6-Meses 2022

	6 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	43.10	39.80	8.3	85.09	78.19	8.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.61)	(2.61)	0.1	(4.73)	(4.06)	16.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.44)	(2.25)	8.5	(4.05)	(3.43)	18.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.17)	(0.36)	(52.6)	(0.69)	(0.63)	8.9
Utilidad bruta	40.48	37.19	8.9	80.36	74.13	8.4
Ingreso Neto Operativo	40.65	37.54	8.3	81.05	74.76	8.4
Gastos de administración	(5.74)	(4.93)	16.4	(11.85)	(9.87)	20.1
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.43	15.3	3.34	2.85	16.9
Depreciación	(0.33)	(0.40)	(16.6)	(0.68)	(0.78)	(12.8)
UAFIDA	36.40	33.69	8.0	71.84	67.12	7.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.13	0.01	987.0	0.17	0.03	na
Otros (gastos) ingresos	0.35	(0.01)	na	0.38	0.08	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.93)	(16.44)	(27.4)	(22.34)	(27.49)	(18.7)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.43	(0.25)	na	0.44	0.25	na
Ganancia por venta de propiedades	4.46	4.26	4.7	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	38.60	91.00	na	76.80	87.28	(12.0)
Total otros ingresos (gastos)	33.05	78.56	na	60.48	68.71	(12.0)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	67.46	110.42	(38.9)	128.31	132.19	(2.9)
Impuestos a la utilidad	(13.69)	(2.02)	na	(25.33)	(9.48)	167.3
Impuesto Causado	(12.35)	(13.49)	na	(21.48)	(19.01)	na
Impuesto Diferido	(1.34)	11.48	na	(3.84)	9.54	(140.3)
Utilidad del periodo	53.77	108.40	na	102.98	122.71	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	2.18	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.37)	0.70	na	2.73	(0.85)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	50.41	111.28	na	105.71	124.75	na
Acciones (promedio)	688.22	692.58	(0.6)	695.04	692.58	0.4
UPA	0.0732	0.1607	na	0.1521	0.1801	na

Los ingresos aumentaron 8.8% a US\$ 85,09 millones en el acumulado de seis meses de 2022, en comparación con US\$ 78.19 millones en 2021, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 4.73 millones, o un 16.7% más en comparación con US\$ 4.06 millones en 2021, principalmente debido al aumento en otros gastos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto de los seis meses de 2022 fue de US\$ 81.05 millones en comparación con US\$ 74.76 millones en el mismo período de 2021.

La utilidad bruta por los seis meses de 2022 aumentó 8.4% año contra año a US\$ 80.36 en comparación con US\$ 74.13 millones durante el mismo período de 2021.

Al cierre del 30 de junio de 2022, los gastos de administración aumentaron 20.1% a US\$ 11.85 millones en 2022, de US\$ 9.87 millones en 2021, debido a mayores beneficios a los empleados y otros gastos de administración.

El total de otros ingresos para los primeros seis meses de 2022 fue de US\$ 60.48 millones, en comparación con US\$ 68.71 millones del año anterior. El resultado refleja una menor ganancia por revalorización de propiedades de inversión de US\$ 76.80 millones durante 2022 frente a US\$ 87.28 millones en 2021, así como una menor ganancia en propiedades vendidas de US\$ 5.03 millones en 2022, frente a US\$ 8.56 millones en 2021.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 128.31 millones en el período de seis meses de 2022.

El impuesto a las ganancias al cierre del 30 de junio de 2022 fue de US\$ 25.33 millones, comparado con US\$ 9.48 millones al cierre del 30 de junio de 2021. El mayor gasto por impuesto a las ganancias se debe principalmente a mayores impuestos corrientes y diferidos durante 2022.

La utilidad del semestre de 2022 fue de US\$ 102.98 millones, frente a US\$ 122.71 millones del mismo periodo de 2021, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró el semestre de 2022 con US\$ 105.71 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 124.75 millones al cierre del semestre de 2021, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos aumentaron con una ganancia de US\$ 2.73 millones en operaciones en moneda funcional.

Las actividades de inversión aumentaron a US\$ 109.01 millones para el semestre de 2022 relacionado con el desarrollo de propiedades de inversión.

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.

El 15 de julio 2022, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre 2022 equivalente a PS \$ 0.4331 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 primer trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
1Q22	0.4143
2Q22	0.4331

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T22	2T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	43.10	39.80	8.3	85.09	78.19	8.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.61)	(2.61)	0.1	(4.73)	(4.06)	16.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.44)	(2.25)	8.5	(4.05)	(3.43)	18.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.17)	(0.36)	(52.6)	(0.69)	(0.63)	8.9
Utilidad bruta	40.48	37.19	8.9	80.36	74.13	8.4
Ingreso Neto Operativo	40.65	37.54	8.3	81.05	74.76	8.4
Gastos de administración	(5.74)	(4.93)	16.4	(11.85)	(9.87)	20.1
Plan de compensación a largo plazo	1.65	1.43	15.3	3.34	2.85	16.9
Depreciación	(0.33)	(0.40)	(16.6)	(0.68)	(0.78)	(12.8)
UAFIDA	36.40	33.69	8.0	71.84	67.12	7.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.13	0.01	987.0	0.17	0.03	na
Otros (gastos) ingresos	0.35	(0.01)	na	0.38	0.08	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.93)	(16.44)	(27.4)	(22.34)	(27.49)	(18.7)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.43	(0.25)	na	0.44	0.25	na
Ganancia por venta de propiedades	4.46	4.26	4.7	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	38.60	91.00	na	76.80	87.28	(12.0)
Total otros ingresos (gastos)	33.05	78.56	na	60.48	68.71	(12.0)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	67.46	110.42	(38.9)	128.31	132.19	(2.9)
Impuestos a la utilidad	(13.69)	(2.02)	na	(25.33)	(9.48)	167.3
Impuesto Causado	(12.35)	(13.49)	na	(21.48)	(19.01)	na
Impuesto Diferido	(1.34)	11.48	na	(3.84)	9.54	(140.3)
Utilidad del periodo	53.77	108.40	na	102.98	122.71	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	2.18	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.37)	0.70	na	2.73	(0.85)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	50.41	111.28	na	105.71	124.75	na
Acciones (promedio)	688.22	692.58	(0.6)	695.04	692.58	0.4
UPA	0.0732	0.1607	na	0.1521	0.1801	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones) 30 de junio, 2022 31 de diciembre, 2021

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	298.39	452.82
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.00
Cuentas por cobrar - Neto	9.88	19.38
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7.14	9.04
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	30.74	0.48
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	346.14	481.72

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	2,440.63	2,263.17
Arrendamientos	1.10	1.34
Equipo de oficina - Neto	1.46	2.12
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	4.34	11.51
Total del activo no circulante	2,447.53	2,278.15

TOTAL ACTIVOS

2,793.67 2,759.87

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	2.67	2.88
Arrendamientos financieros corto plazo	0.46	0.46
Intereses acumulados	3.34	3.84
Cuentas por pagar	6.97	3.01
Impuestos a pagar	0.00	27.84
Dividendos pagados	43.07	13.94
Gastos acumulados	3.85	15.25
Total del pasivo circulante	60.37	67.23

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	930.14	930.65
Arrendamientos financieros largo plazo	0.67	0.92
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía recibidos	16.90	15.87
Impuestos a la utilidad diferidos	295.84	291.58
Total del pasivo a largo plazo	1,243.56	1,239.02

TOTAL DEL PASIVO

1,303.92 1,306.24

CAPITAL CONTABLE

Capital social	480.65	482.86
Prima en suscripción de acciones	460.75	466.23
Utilidades retenidas	592.76	547.21
Reserva de pagos por acción	2.68	7.15
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(47.09)	(49.83)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Total del capital contable	1,489.75	1,453.63

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

2,793.67 2,759.87

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2022	30 de junio, 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	128.31	132.19
Ajustes por:		
Depreciación	0.66	0.57
Depreciación por el uso de activos	0.25	0.21
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(76.80)	(87.28)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.44)	(0.25)
Ingreso por intereses	(0.17)	(0.03)
Gastos por intereses	21.67	23.58
Amortización de gastos de emisión de deuda	0.67	3.90
Compensación acciones	3.34	2.85
Ganancia por venta de propiedades	(5.03)	(8.56)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1.90	(0.18)
Impuestos por recuperar	9.50	9.83
Pagos anticipados	(30.26)	(3.13)
Depósitos en garantía hechos	7.17	(7.27)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	3.96	1.64
Depósitos en garantía recibidos	1.03	1.62
Gastos acumulados	(11.40)	(0.84)
Impuestos pagados	(48.90)	(24.71)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	5.46	44.14
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(109.01)	(48.09)
Adquisición de mobiliario y equipo	0.00	(0.21)
Venta de propiedades de inversión	14.77	15.95
Activos financieros	0.00	(0.01)
Intereses cobrados	0.17	0.03
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(94.06)	(32.33)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(22.16)	(22.54)
Créditos obtenidos	0.00	350.00
Créditos pagados	(0.72)	(252.50)
Costo por emisión de deuda	0.00	(7.75)
Dividendos pagados	(28.30)	(27.67)
Recompra de acciones en tesorería	(15.49)	0.00
Emisión de capital	0.00	229.22
Costo por emisión de capital	0.00	(6.02)
Pago de arrendamiento financiero	(0.29)	(0.25)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(66.97)	262.49
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1.13	(1.41)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(154.44)	272.89
Efectivo al principio del periodo	453.56	121.28
Efectivo al final del periodo	299.12	394.17

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	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 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	122.71	0.00	(0.85)	2.89	124.75
Saldo al 30 de junio 2021	482.86	466.23	495.99	4.45	(45.84)	0.00	1403.69
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	3.34	0.00	0.00	3.34
Dividendos decretados	0.00	0.00	(57.43)	0.00	0.00	0.00	(57.43)
Recompra de acciones	(4.22)	(11.27)	0.00	0.00	0.00	0.00	(15.49)
Utilidad integral	0.00	0.00	102.98	0.00	2.73	0.00	105.71
Saldo al 30 de junio 2022	480.65	460.75	592.76	2.68	(47.09)	0.00	1489.75

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 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	
30 de junio 2021	19.803
30 de junio 2022	19.985
Estado de Resultados	
2T21 (promedio)	20.050
2T22 (promedio)	20.042
6M21 (promedio)	20.184
6M22 (promedio)	20.282

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 30 de junio de 2022, Vesta contaba con 193 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.98 millones m² (32.1

millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística, dispositivos médicos y plásticos, 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.