



3T

Resultados 2020

Conferencia Telefónica

Viernes, 23 de octubre 2020
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 23 de octubre y hasta el 6 de noviembre, 2020 marcando:

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13711473**

Juan Sotttil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsotttil@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@inspirgroup.com

Ciudad de México, el 22 de octubre 2020 – 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 tercer trimestre, terminado el 30 de septiembre 2020. 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

- Los ingresos aumentaron 5% durante el 3T20 a US\$ 37.48 millones, de US\$ 35.83 millones en el 3T19, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.7% y 85.6%, respectivamente. El aumento del margen refleja un enfoque prudente de los gastos administrativos y la mejora de la cobranza que redujo la reserva de cuentas incobrables de la Compañía.
- Al 30 de septiembre de 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta han alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis. Además, hasta la fecha, los 43 acuerdos de diferimiento de rentas han cumplido con sus obligaciones, con la mayoría de los acuerdos recaudándose entre agosto y diciembre. Vesta ha recaudado US\$ 3.8 millones de los US\$ 5.5 millones de rentas diferidas al tercer trimestre de 2020.
- Durante el trimestre, la Compañía experimentó una absorción negativa de 58,271 m² (627,221 ft²) debido al vencimiento de tres arrendamientos en la región Centro y Bajío por un total de 19,197 m² (206,635 ft²) que no fueron renovados, y dos 35,053 m² (377,304 ft²) edificios de un solo cliente recuperados por quiebra en Tijuana.
- La actividad de arrendamiento para el tercer trimestre alcanzó 71,930 m² (774,252 ft²) compuesta por 9,766 m² (105,124 ft²) en nuevos contratos con clientes de logística y comercio electrónico, incluyendo EP Logistics y Mercado Libre, 19,903 m² (214,231 ft²) en crecimiento de nuevos proyectos y 42,261 m² (454,896 ft²) en renovaciones de contratos. Esto llevó a los vencimientos de 2020 y 2021 a 0.9% y 6.5% del GLA total, respectivamente.
- Como resultado de la moderada actividad de arrendamiento el portafolio total, estabilizado y mismas tiendas disminuyó a 90.5%, 91.9% y 94.5%, respectivamente.
- Vesta firmó un compromiso de venta para una reserva de tierra en Querétaro de 47,019 m² (506,104 ft²) por US\$ 4.5 millones con un centro de datos. La finalización de la venta está sujeta solo a la licencia de venta final de las autoridades estatales y municipales.
- Durante el 3T20, Vesta firmó dos nuevos proyectos: 1) Un edificio inventario pre arrendado al 60% de 26,295 m² (283,032 ft²) en Monterrey para una operación de última milla de comercio electrónico; 2) una expansión de 4,126 m² (44,412 ft²) en Querétaro con un cliente existente. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta para el 3T20 finalizó con 173,535 m² (1,867,911 ft²), una inversión total esperada de US\$ 96.8 millones y arrendado al 71.9%. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es de 10.6% para los proyectos en desarrollo del 3T20.
- De acuerdo con las metas de la Estrategia Nivel 3 de Vesta, el NAV por acción del 3T20 aumentó 4% a US\$ 2.39, de US\$ 2.30 en el 3T19, mientras que el FFO antes de impuestos por acción aumentó 6% año contra año, a US\$ 0.0388 al final del 3T20 de US\$ 0.0367 en el 3T19.

| Indicadores Financieros (millones) | 9 meses | | | | | |
|--|---------------|---------------|--------|---------------|---------------|--------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Ingresos por arrendamiento | 37.48 | 35.83 | 4.6 | 111.83 | 108.03 | 3.5 |
| NOI | 35.47 | 34.12 | 4.0 | 104.96 | 103.49 | 1.4 |
| <i>Margen NOI %</i> | <i>94.7%</i> | <i>95.2%</i> | | <i>93.9%</i> | <i>95.8%</i> | |
| UAFIDA | 32.09 | 30.22 | 6.2 | 94.22 | 91.74 | 2.7 |
| <i>Margen UAFIDA %</i> | <i>85.6%</i> | <i>84.4%</i> | | <i>84.3%</i> | <i>84.9%</i> | |
| <i>UAFIDA Por Acción</i> | <i>0.0561</i> | <i>0.0525</i> | 6.9 | <i>0.1639</i> | <i>0.1570</i> | 4.4 |
| Utilidad Integral Consolidada | 35.49 | 12.07 | na | 18.91 | 85.51 | na |
| FFO Antes de Impuestos | 22.16 | 21.12 | 4.9 | 64.80 | 61.69 | 5.0 |
| <i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i> | <i>0.0388</i> | <i>0.0367</i> | 5.6 | <i>0.1127</i> | <i>0.1056</i> | 6.8 |
| FFO | 15.53 | 14.72 | 5.4 | 53.10 | 31.85 | 66.7 |
| <i>FFO Por Acción</i> | <i>0.0272</i> | <i>0.0256</i> | 6.2 | <i>0.0924</i> | <i>0.0545</i> | 69.5 |
| UPA | 0.0621 | 0.0210 | na | 0.0329 | 0.1463 | na |
| Acciones (promedio) | 571.58 | 575.54 | (0.7) | 574.73 | 584.33 | -1.6 |

- Los ingresos por rentas incrementaron 4.6% a US\$ 37.48 millones en el 3T20 de US\$ 35.83 millones en el 3T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el tercer trimestre de 2020.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incrementó 4.0% a US\$ 35.47 millones en el 3T20 comparado con US\$ 34.12 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.7% en el tercer trimestre de 2020, un decremento de 58 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incrementó 6.2% a US\$ 32.09 millones en 3T20, comparado con los US\$ 30.22 millones en el tercer trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 85.6% en el 3T20, un incremento de 126 puntos base, como resultado de la disminución de 10.3% en gastos de administración durante el trimestre debido a la revisión de presupuesto y reducción de gastos durante el remanente del año.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 3T20 aumentaron 4.9%, a US\$ 22.16 millones de US\$ 21.12 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0388 en 3T20, comparado con US\$ 0.0367 en 3T19, un incremento de 5.6%. FFO después de impuestos fue US\$ 15.53 millones en el 3T20, comparado con US\$ 14.72 millones durante 3T19. El incremento se debe a un mayor UAFIDA en 3T20.
- La ganancia consolidada para el 3T20 fue de US\$ 35.49 millones, contra una ganancia de US\$ 12.07 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a menores impuestos durante 3T20.
- Al cierre del 30 de septiembre 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.06 billones, un incremento de 3.5% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

Comentarios del Director General

Continuando con un enfoque prudente y ágil mientras se define una nueva normalidad

Si bien persiste la incertidumbre, con diferentes resultados previstos, está claro que el mundo tiene un largo camino por recorrer para recuperarse por completo de los efectos de la pandemia global de COVID 19. La economía está mostrando signos positivos, aunque no al ritmo anterior, como era de esperarse.

Nuestro equipo está atento a los matices del clima político que podrían alterar las tendencias. También persiste la incertidumbre en torno a una vacuna viable y su aplicación en el futuro a corto y mediano plazo. La propagación del COVID-19, las infraestructuras económicas preexistentes y las respuestas políticas han diferido de un país a otro. Europa está experimentando una costosa segunda ola pandémica, que incluye cierres estrictos y toques de queda. En general, Vesta permanece atento a los futuros impactos económicos globales, así como a las tendencias relacionadas en los sectores en los que participan nuestros inquilinos.

Sin embargo, ciertas regiones dentro de México están mostrando una recuperación continua, particularmente en el sector inmobiliario industrial; algunos reflejan una absorción neta un 28% superior a la del mismo período del año pasado, beneficiándose en gran medida de los proyectos hechos a la medida. El mercado de bienes raíces industriales de México es saludable, con una oferta limitada que ha mantenido las rentas de arrendamiento y bajas vacantes en todas las regiones donde operamos. Durante el año hemos tenido una alta tasa de renovación alcanzando los 1.8 millones de pies cuadrados; un incremento positivo del 3% y un vencimiento medio ponderado a seis años.

La actividad económica de México también ha vuelto en gran medida a niveles normales, con el 95% de nuestros clientes operando a niveles anteriores a la crisis. Los diferimientos no han aumentado desde el último trimestre y se han cumplido todas las obligaciones del acuerdo, aumentando los cobros del tercer trimestre a US\$ 3.8 millones de los US \$ 5.5 millones de rentas diferidas totales, o el 70% del monto total de diferimiento de ingresos ya cobrado.

Los fundamentos del mercado siguen siendo resilientes, aunque la demanda se ha desacelerado desde el inicio de la pandemia, ya que los clientes amplían su proceso de toma de decisiones, lo que se refleja en una actividad de arrendamiento baja de nuevos contratos durante el trimestre. Experimentamos una absorción negativa de 627,221 pies cuadrados, disminuyendo los niveles de ocupación al 90.5% de nuestro portafolio total, de 92.3% del último trimestre. Esto se debió al vencimiento de tres contratos de arrendamiento de 206,635 pies cuadrados en la región Central y Bajío que no fueron renovados, y dos edificios de 377,304 pies cuadrados recuperados por quiebra en Tijuana. Esta pérdida ya había sido contabilizada dentro de la provisión de cuentas incobrables en los estados financieros de nueve meses de Vesta. Sin embargo, confiamos en que los dos edificios se volverán a rentar pronto, dada la calidad y ubicación de los edificios, así como la dinámica del mercado de Tijuana.

La actividad de arrendamiento para el trimestre alcanzó 774,252 pies cuadrados. Los nuevos contratos reflejaron una actividad moderada debido al enfoque cauteloso de los clientes potenciales a las decisiones de arrendamiento a la luz del entorno actual. No obstante, tenemos una cartera de prospectos sólida y seguimos enfocados en cultivar relaciones con clientes nuevos y existentes para capitalizar las oportunidades que puedan surgir.

Por lo tanto, nos hemos adaptado al nuevo entorno y, aunque seguimos siendo prudentes dada la incertidumbre del mercado, mantenemos una línea de desarrollo activa compuesta por edificios pre arrendados, proyectos a la medida y expansiones de inquilinos. Es importante tener en cuenta que el GLA del portafolio en desarrollo total para el tercer trimestre de 2020 alcanzó un significativo 1.9 millones de pies cuadrados con un 70% ya arrendado; siendo los proyectos en desarrollo más sólidos que hemos visto desde el tercer trimestre de 2018.

Durante el trimestre firmamos una promesa de venta para una reserva de tierra en Querétaro de 506,104 pies cuadrados a un centro de datos por US\$ 4.5 millones. La finalización de la venta está sujeta únicamente a la licencia de venta otorgada por las autoridades estatales y municipales.

Seguimos confiando en la resiliencia de la estrategia Vesta Nivel 3 y en la importancia de nuestra filosofía de prudencia y vigilancia en tiempos difíciles. A lo largo de esta pandemia nos hemos mantenido cerca de nuestros clientes mientras nos enfocamos en capturar oportunidades potenciales, con el beneficio de nuestra sólida posición dentro de un subsector económico robusto como se refleja en los resultados financieros de este trimestre.

Los ingresos aumentaron 4.6% año a año, a US\$ 37.4 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.7% y 85.6%, respectivamente. Dicho aumento de margen subraya un enfoque conservador de los gastos administrativos y estrictos controles de costos. Los costos de las propiedades que generaron ingresos disminuyeron 22% trimestre a trimestre, principalmente debido a una disminución en la provisión de cuentas de cobro dudoso debido a que los inquilinos cumplieron con sus pagos retrasados, así como un resultado positivo en el proceso legal contra un cliente en Tijuana. Además, los gastos administrativos se controlan de cerca contra el presupuesto con un enfoque continuo en la contención de costos y el ahorro de gastos.

De acuerdo con los objetivos de la Estrategia Nivel 3, continuamos aumentando el FFO por acción antes de impuestos y el NAV por acción en un 6% y 4%, respectivamente.

Finalmente, el Vesta Challenge anual es una de nuestras iniciativas ESG durante el año. Si bien el evento de este año fue virtual, con participantes, donantes y espectadores participando a través de Facebook Live, me complace compartir que fue un gran éxito. Los registros de participantes y las alianzas con 11 empresas dieron como resultado US\$ 65,600 adicionales para los proyectos de inversión social de Vesta en 2021.

Hoy estamos presenciando un momento de cambios dramáticos en el orden mundial; una crisis que evoca lo mejor y lo peor de la humanidad con desafíos que a veces pueden parecer insuperables. Sin embargo, esto también presenta oportunidades para quienes responden con visión, pasión y disciplina para crear un futuro mejor. Vesta ha reaccionado rápidamente, trabajando con nuestros clientes y partes interesadas para crear ideas e identificar soluciones. Mantenemos la mentalidad prudente que ha permitido a nuestra Compañía adaptarse a las cambiantes condiciones económicas y del mercado global y a los diversos climas políticos a lo largo de nuestra historia, y satisfacer de manera flexible las necesidades de nuestros clientes. Esta combinación de precaución y adaptabilidad asegura una ejecución exitosa y continua contra la estrategia Nivel 3 de Vesta, ya que agregamos valor como líderes, no como espectadores pasivos, en lo que creemos será una nueva era que emergerá gradualmente a su debido tiempo.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D Berho
CEO

Resumen financiero del tercer 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 tercer trimestre de 2020 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

| | 9 meses | | | | | |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 37.48 | 35.83 | 4.6 | 111.83 | 108.03 | 3.5 |
| Costos de operación de las propiedades de inversión | (2.29) | (1.81) | 26.4 | (7.68) | (5.16) | 49.1 |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos | (2.00) | (1.71) | 17.3 | (6.87) | (4.54) | 51.5 |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos | (0.29) | (0.11) | 173.4 | (0.81) | (0.62) | 31.5 |
| Utilidad bruta | 35.19 | 34.01 | 3.5 | 104.14 | 102.87 | 1.2 |
| Ingreso Neto Operativo | 35.47 | 34.12 | 4.0 | 104.96 | 103.49 | 1.4 |

Los ingresos al 3T20 por arrendamiento incrementaron 4.6% a US\$ 37.48 millones comparados con US\$ 35.83 millones al cierre del tercer trimestre de 2019. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.65 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.40 millones, o 6.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2019 y se rentaron en el tercer trimestre de 2020; [ii] US\$ 0.74 millones o un incremento de 2.1% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.18 millones, o 16% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [vi] un incremento de US\$ 0.02 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.00 millones, o 2.8%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T20; [ii] una disminución de US\$ 0.55 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.13 millones, o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T20 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.1% 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 incrementó de 85.0% en el tercer trimestre de 2019. 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 3T20 fueron de US\$ 2.29 millones comparado con US\$ 1.81 millones en el 3T19, lo que representa un incremento de US\$ 0.48 millones, o de 26.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el tercer trimestre del 2020 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.00 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019 ascendió a US\$ 1.71 millones. El incremento se atribuye principalmente un incremento en la provisión de cuentas incobrables, que al 30 de septiembre de 2020 asciende a US\$ 3.31 millones.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T20 aumentaron a US\$ 0.29 millones comparado con US\$ 0.11 del mismo periodo de 2019. Este incremento se explica por un incremento en otros costos de propiedades que incremento por los edificios vacantes del tercer trimestre, la administración de las propiedades vendidas en 2019 y las cuotas de mantenimiento de las reservas de tierra; así como, un incremento en los impuestos de las propiedades resultado de mayores reservas de tierra.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 4.0% a US\$ 35.47 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI decreció 58 puntos base a 94.7% 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) | 9 meses | | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Gastos de administración | (4.00) | (4.46) | (10.3) | (12.64) | (13.20) | (4.2) |
| Plan de compensación a largo plazo | (0.91) | (0.67) | 35.0 | (2.72) | (2.07) | 31.4 |
| Depreciación | (0.32) | (0.40) | (19.7) | (1.12) | (1.07) | 4.6 |
| UAFIDA | 32.09 | 30.22 | 6.2 | 94.22 | 91.74 | 2.7 |

Los gastos de administración del 3T20 fueron de US\$ 4.00 millones comparados con los US\$ 4.46 millones del tercer trimestre del 2019, lo que representa una disminución de 10.3%. Esta disminución se atribuye como resultado de la revisión y ajustes del del presupuesto para reducir gastos por el remanente del año.

En el tercer trimestre de 2020 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.91 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2020 fueron de US\$ 0.32 millones comparados con US\$ 0.40 millones del tercer trimestre de 2019 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 6.2% a US\$ 32.09 millones en 3T20, de US\$ 30.22 millones en 3T19, mientras que el margen UAFIDA incrementó 126 puntos base a 85.6%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.4%. El incremento se debe a mayor utilidad bruta y menores gastos administrativos durante el trimestre.

Otros ingresos y gastos

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|-------------|-------------|-----------|-------------|--------------|---------------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 0.08 | 0.02 | na | 0.30 | 0.06 | na |
| Otros ingresos | (0.20) | 0.45 | na | (0.02) | 0.44 | na |
| Costo de transacción de la emisión de deuda | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 0.00 | na |
| Gastos por intereses | (9.93) | (9.10) | 9.1 | (29.42) | (30.06) | (2.1) |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | 7.67 | (1.47) | na | 1.23 | 0.46 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 17.92 | na |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 4.22 | 13.94 | (69.8) | 32.40 | 58.34 | (44.5) |
| Total otros (gastos) ingresos | 1.83 | 3.84 | na | 4.48 | 47.17 | (90.5) |

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2020 resultaron en un ingreso de US\$ 1.83 millones comparado con una ganancia de US\$ 3.84 millones al cierre del tercer trimestre del 2019. El decremento se atribuye principalmente a menores ganancias de revaluación de propiedades, así como mayores gastos por intereses durante el 3T20.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.08 millones en el tercer trimestre de 2020, debido al incremento de la caja que generó mayores intereses.

Otros gastos disminuyeron a US\$ 0.20 millones en el 3T20, debió al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 9.93 millones, al cierre del tercer trimestre de 2020 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda de la Compañía.

La ganancia cambiaria durante el tercer trimestre de 2020 fue de US\$ 7.67 millones comparada con una pérdida del tercer trimestre del 2019 de US\$ 1.47 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, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 2T20. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 3T20, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T20 resultó en una ganancia de US\$ 4.22 millones comparado con ganancia de US\$ 13.94 millones en el 3T19. Dicho decremento es el resultado

de mayor vacancia en el portafolio, las tasas de descuento utilizadas en la valuación, el tipo de cambio y el impacto generado por la situación actual.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 32.68 | 32.99 | (0.9) | 94.87 | 135.78 | (30.1) |
| Impuestos a la utilidad | 3.96 | (20.58) | (119.2) | (62.66) | (50.39) | 24.4 |
| Impuesto Causado | (6.63) | (6.40) | na | (11.70) | (29.84) | na |
| Impuesto Diferido | 10.59 | (14.18) | na | (50.96) | (20.55) | 148.0 |
| Utilidad del periodo | 36.64 | 12.41 | na | 32.21 | 85.39 | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 0.17 | (0.36) | na | (3.21) | (2.02) | na |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (1.33) | 0.02 | na | (10.08) | 2.14 | na |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 35.49 | 12.07 | na | 18.91 | 85.51 | na |

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2020 fue de US\$ 32.68 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 32.99 millones del tercer trimestre de 2019.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un ingreso de US\$ 3.96 millones al cierre del tercer trimestre de 2020 comparado con un gasto de US\$ 20.58 millones al cierre del tercer trimestre de 2019. El impuesto corriente del 3T20 fue de US\$ 6.63 millones, comparado con un gasto de US\$ 6.40 millones del 3T19. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos corrientes durante 3T20.

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 tercer trimestre del 2020 y del 2019; [ii] del 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 tercer trimestre 2020 fue de US\$ 36.64 millones, comparado con una ganancia de US\$ 12.41 millones en el 3T19.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2020, registramos una ganancia integral de US\$ 35.49 millones comparada con una ganancia de US\$ 12.07 millones al cierre del 3T19, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 0.17 millones resultado de la pérdida en instrumentos derivados financieros y disminuida por un gasto de US\$ 1.33 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

| FFO Reconciliación (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|----------------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 35.49 | 12.07 | 194.0 | 18.91 | 85.51 | na |
| Ajustes | | | | | | |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | 1.33 | (0.02) | na | 10.08 | (2.14) | (570.6) |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (4.22) | (13.94) | na | (32.40) | 0.00 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 0.00 | na |
| Plan de compensación a largo plazo | 0.91 | 0.67 | 35.0 | 2.72 | 2.07 | 31.4 |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | (7.67) | 1.47 | (622.0) | (1.23) | (0.46) | na |
| Depreciación | 0.32 | 0.40 | na | 1.12 | 1.07 | 4.6 |
| Otros ingresos | 0.20 | (0.45) | na | 0.02 | (0.44) | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (0.17) | 0.36 | na | 3.21 | 2.02 | na |
| Ingreso por intereses | (0.08) | (0.02) | 270.3 | (0.30) | (0.06) | na |
| Impuestos a la utilidad | (3.96) | 20.58 | na | 62.66 | 50.39 | na |
| FFO antes de impuestos | 22.16 | 21.12 | 4.9 | 64.80 | 61.69 | 5.0 |
| FFO antes de impuestos por acción | 0.0388 | 0.0367 | 5.6 | 0.1127 | 0.1056 | 6.8016 |
| Impuesto Causado | (6.63) | (6.40) | 3.65 | (11.7) | (29.84) | na |
| FFO Atribuible | 15.53 | 14.72 | 5.45 | 53.1 | 31.85 | 66.74 |
| FFO por acción | 0.0272 | 0.0256 | 6.2 | 0.0924 | 0.0545 | 69.5218 |

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T20 totalizaron US\$ 15.53 millones, o US\$ 0.0272 por acción, en comparación con US\$ 14.72 millones, o \$ 0.0256 por acción con el 3T19.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 22.16 millones durante 3T20 un incremento de 4.9% comparado con US\$ 21.12 millones en 3T19.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.63 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 5.14 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 11.77 millones.

| Impuesto a la Utilidad | 1T19 | 2T19 | 3T19 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Impuesto operativo | (2.03) | (5.40) | (11.77) |
| Impuesto por efectos cambiario | 0.18 | 2.19 | 5.14 |
| Impuesto a la utilidad total | (1.85) | (3.21) | (6.63) |
| FFO Ajustado | 20.14 | 15.09 | 10.39 |
| FFO Ajustado por acción | 0.0347 | 0.0264 | 0.0182 |

| Impuesto a la Utilidad | 3M19 | 6M19 | 9M19 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Impuesto operativo | (2.03) | (7.43) | (19.20) |
| Impuesto por efectos cambiario | 0.18 | 2.37 | 7.51 |
| Impuesto a la utilidad total | (1.85) | (5.07) | (11.70) |
| FFO Ajustado | 20.14 | 35.23 | 45.61 |
| FFO Ajustado por acción | 0.0347 | 0.0611 | 0.0794 |

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\$ 14.61 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre 2020, el saldo de la deuda fue de US\$ 839.68 millones, de los cuales US\$ 1.26 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 838.42 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 3T20, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 85% de su tasa de interés es fija.

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 | 3T19 | | Crecimiento SF SF | 3T20 | |
|-----------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| | Portafolio Estabilizado | | | Portafolio Estabilizado | |
| | SF | % | | SF | % |
| Región Centro | 6,494,060 | 23.0% | 154 | 6,494,214 | 21.9% |
| Bajío | 13,214,027 | 46.8% | 998,204 | 14,212,231 | 48.0% |
| Baja California | 5,169,912 | 18.3% | 200,579 | 5,370,491 | 18.1% |
| Juarez | 3,354,062 | 11.9% | 206,214 | 3,560,276 | 12.0% |
| Total | 28,232,061 | 100% | 1,405,150 | 29,637,211 | 100% |

| Región | 3T19 | | 3T20 | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Ocupado SF | % Total | Ocupado SF | Total |
| Región Centro | 6,104,247 | 94.0% | 5,841,510 | 89.9% |
| Bajío | 12,509,750 | 94.7% | 12,859,137 | 90.5% |
| Baja California | 5,035,494 | 97.4% | 4,993,187 | 93.0% |
| Juarez | 3,347,354 | 99.8% | 3,552,900 | 99.8% |
| Total | 26,996,846 | 95.6% | 27,246,734 | 91.9% |

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 | 3T19 | | 3T20 | | |
|-----------------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------|
| | Mismas tiendas | | Crecimiento SF | Mismas tiendas | |
| | SF | % | SF | SF | % |
| Región Centro | 6,283,853 | 24.7% | 210,361 | 6,494,214 | 23.0% |
| Bajío | 11,945,368 | 46.9% | 1,270,782 | 13,216,150 | 46.8% |
| Baja California | 4,526,307 | 17.8% | 643,821 | 5,170,128 | 18.3% |
| Juarez | 2,702,643 | 10.6% | 651,419 | 3,354,062 | 11.9% |
| Total | 25,458,171 | 100% | 2,776,383 | 28,234,554 | 100% |

| Región | 3T19 | | 3T20 | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Ocupado SF | % Total | Ocupado SF | Total |
| Región Centro | 5,946,732 | 94.6% | 5,841,510 | 89.9% |
| Bajío | 11,817,730 | 98.9% | 12,695,682 | 96.1% |
| Baja California | 4,526,307 | 100.0% | 4,792,824 | 92.7% |
| Juarez | 2,694,535 | 99.7% | 3,346,686 | 99.8% |
| Total | 24,985,304 | 98.1% | 26,676,702 | 94.5% |

Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, nuestro portafolio consistía en 187 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.80 millones m² (30.2 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el tercer trimestre del 2020, el 86.1% 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 | 2T20 | | 3T20 | | |
|-----------------|----------------------|-------------|----------------|-------------------|-------------|
| | Portafolio Existente | | Crecimiento SF | Total Portafolio | |
| | SF | % | SF | SF | % |
| Región Centro | 6,629,396 | 22.0% | 0 | 6,629,396 | 22.0% |
| Bajío | 14,447,822 | 47.9% | 0 | 14,447,822 | 47.9% |
| Baja California | 5,370,491 | 17.8% | 0 | 5,370,491 | 17.8% |
| Juarez | 3,703,878 | 12.3% | 0 | 3,703,878 | 12.3% |
| Total | 30,151,586 | 100% | * | 30,151,586 | 100% |

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2020 fue de 9.5%.

| Región | 2T20 | | 3T20 | |
|-----------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Vacante SF | % Total | Vacante SF | % Total |
| Región Centro | 581,251 | 8.8% | 787,886 | 11.9% |
| Bajío | 1,530,731 | 10.6% | 1,588,685 | 11.0% |
| Baja California | 61,367 | 1.1% | 377,304 | 7.0% |
| Juarez | 150,978 | 4.1% | 107,221 | 2.9% |
| Total | 2,324,327 | 7.7% | 2,861,096 | 9.5% |

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 173,535 m² (1,867,911 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 |
| VPGMI-01 | 283,032 | 26,295 | 12,934 | Inventario | Mar-21 | Monterrey | Región Norte |
| GDL 01 | 405,509 | 37,673 | 19,397 | Inventario | TBD* | Guadalajara | Región Bajío |
| BTS GDL 01 | 349,011 | 32,424 | 20,253 | BTS | Nov-20 | Guadalajara | Región Bajío |
| BTS GDL 02 | 311,064 | 28,899 | 18,556 | BTS | Nov-21 | Guadalajara | Región Bajío |
| VPSMA Exp | 92,009 | 8,548 | 3,026 | BTS | Feb-21 | San Miguel de Allende | Región Bajío |
| BRP Exp | 44,412 | 4,126 | 2,143 | BTS | Feb-21 | Querétaro | Región Bajío |
| SANMO Exp | 43,381 | 4,030 | 2,550 | BTS | Jan-21 | Valle de Mexico | Región Central |
| BTS Pue 01 | 339,493 | 31,540 | 17,956 | BTS | Dec-20 | Puebla | Región Central |
| Total | 1,867,911 | 173,535 | 96,816 | | | | |

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

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía cuenta con 41.3 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

| Región | 30 de junio 2020 | 30 de septiembre 2020 | % Var. |
|-----------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| | SBA (SF) | SBA (SF) | |
| San Luis Potosí | 3,811,268 | 3,811,268 | 0.00 |
| Querétaro | 10,280,901 | 10,280,901 | 0.00 |
| Tijuana | 3,475,121 | 3,475,121 | 0.00 |
| Monterrey | 964,543 | 465,087 | (0.52) |
| Cd. Juarez | 727,910 | 727,910 | 0.00 |
| Guanajuato | 3,358,171 | 3,358,171 | 0.00 |
| Aguascalientes | 12,947,870 | 12,947,870 | 0.00 |
| Puebla | 332,493 | 332,493 | 0.00 |
| SMA | 3,870,234 | 3,870,234 | 0.00 |
| Guadalajara | 2,035,053 | 2,035,053 | 0.00 |
| Total | 41,803,565 | 41,304,109 | -1.19% |

Resumen de los resultados a 9 Meses:

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 37.48 | 35.83 | 4.6 | 111.83 | 108.03 | 3.5 |
| Costos de operación de las propiedades de inversión | (2.29) | (1.81) | 26.4 | (7.68) | (5.16) | 49.1 |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos | (2.00) | (1.71) | 17.3 | (6.87) | (4.54) | 51.5 |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos | (0.29) | (0.11) | 173.4 | (0.81) | (0.62) | 31.5 |
| Utilidad bruta | 35.19 | 34.01 | 3.5 | 104.14 | 102.87 | 1.2 |
| Ingreso Neto Operativo | 35.47 | 34.12 | 4.0 | 104.96 | 103.49 | 1.4 |
| Gastos de administración | (4.00) | (4.46) | (10.3) | (12.64) | (13.20) | (4.2) |
| Plan de compensación a largo plazo | (0.91) | (0.67) | 35.0 | (2.72) | (2.07) | 31.4 |
| Depreciación | (0.32) | (0.40) | (19.7) | (1.12) | (1.07) | 4.6 |
| UAFIDA | 32.09 | 30.22 | 6.2 | 94.22 | 91.74 | 2.7 |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 0.08 | 0.02 | na | 0.30 | 0.06 | na |
| Otros ingresos | (0.20) | 0.45 | na | (0.02) | 0.44 | na |
| Costo de transacción de la emisión de deuda | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 0.00 | na |
| Gastos por intereses | (9.93) | (9.10) | 9.1 | (29.42) | (30.06) | (2.1) |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | 7.67 | (1.47) | na | 1.23 | 0.46 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 17.92 | na |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 4.22 | 13.94 | (69.8) | 32.40 | 58.34 | (44.5) |
| Total otros (gastos) ingresos | 1.83 | 3.84 | na | 4.48 | 47.17 | (90.5) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 32.68 | 32.99 | (0.9) | 94.87 | 135.78 | (30.1) |
| Impuestos a la utilidad | 3.96 | (20.58) | (119.2) | (62.66) | (50.39) | 24.4 |
| Impuesto Causado | (6.63) | (6.40) | na | (11.70) | (29.84) | na |
| Impuesto Diferido | 10.59 | (14.18) | na | (50.96) | (20.55) | 148.0 |
| Utilidad del periodo | 36.64 | 12.41 | na | 32.21 | 85.39 | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 0.17 | (0.36) | na | (3.21) | (2.02) | na |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (1.33) | 0.02 | na | (10.08) | 2.14 | na |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 35.49 | 12.07 | na | 18.91 | 85.51 | na |
| Acciones (promedio) | 571.58 | 575.54 | (0.7) | 574.73 | 584.33 | (1.6) |
| UPA | 0.0621 | 0.0210 | na | 0.0329 | 0.1463 | na |

Los ingresos incrementaron 3.5% a US\$ 111.83 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2020, comparado a los US\$ 108.03 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos incrementaron a US\$ 7.68 millones o 49.1% durante 2020, comprados con US\$ 5.16 millones en 2019, principalmente por el incremento en la reserva de cuentas incobrables. Resultando en US\$ 104.96 millones de ingreso operativo neto para los nueve meses de 2020, comparado con US\$ 103.49 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año a nueve meses incrementó 1.2% año contra año a US\$ 104.14 millones en 2020, comparado con US\$ 102.87 millones del mismo periodo de 2019.

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, los gastos administrativos disminuyeron 4.2% de US\$ 13.20 millones en 2019 a US\$ 12.64 millones en 2020, esto se debió principalmente al ajuste y revisión de presupuesto para reducir gastos.

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 4.48 millones comparados con una ganancia de US\$ 47.17 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 32.40 millones durante 2020 comparado con US\$ 58.34 millones en 2019 y la ganancia por la venta del portafolio del año pasado de US\$ 17.92 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 94.87 millones para los nueve meses de 2020.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2020 resultaron en un gasto de US\$ 62.66 millones comparado con un gasto de US\$ 50.39 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 50.96 millones.

La ganancia del periodo de nueve meses 2020 fue US\$ 32.21 millones, comparado con una ganancia de US\$ 85.39 millones en el mismo periodo de 2019, por los factores antes mencionados.

La pérdida integral consolidada para los nueve meses de 2020 fue de US\$ 18.91 millones comparada con la ganancia de US\$ 85.51 millones en el mismo periodo de 2019, debido a los factores antes mencionados. Esta pérdida fue incrementada por US\$ 3.21 millones de pérdida en la valuación de instrumentos financieros y por un gasto de US\$ 10.08 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los nueve meses de 2020, el Capex fue de US\$ 48.27 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 54.14 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 octubre de 2020, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre equivalente a PS \$ 0.50597 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 quedo provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

| | Dividendo por acción |
|------|-----------------------------|
| 1Q20 | 0.56221 |
| 2Q20 | 0.53192 |
| 3Q20 | 0.50597 |

Anexos: Tablas Financieras

| Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones) | 9 meses | | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------------|
| | 3T20 | 3T19 | Var. % | 2020 | 2019 | Var. % |
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 37.48 | 35.83 | 4.6 | 111.83 | 108.03 | 3.5 |
| Costos de operación de las propiedades de inversión | (2.29) | (1.81) | 26.4 | (7.68) | (5.16) | 49.1 |
| Propiedades de inversión que generaron ingresos | (2.00) | (1.71) | 17.3 | (6.87) | (4.54) | 51.5 |
| Propiedades de inversión que no generaron ingresos | (0.29) | (0.11) | 173.4 | (0.81) | (0.62) | 31.5 |
| Utilidad bruta | 35.19 | 34.01 | 3.5 | 104.14 | 102.87 | 1.2 |
| Ingreso Neto Operativo | 35.47 | 34.12 | 4.0 | 104.96 | 103.49 | 1.4 |
| Gastos de administración | (4.00) | (4.46) | (10.3) | (12.64) | (13.20) | (4.2) |
| Plan de compensación a largo plazo | (0.91) | (0.67) | 35.0 | (2.72) | (2.07) | 31.4 |
| Depreciación | (0.32) | (0.40) | (19.7) | (1.12) | (1.07) | 4.6 |
| UAFIDA | 32.09 | 30.22 | 6.2 | 94.22 | 91.74 | 2.7 |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 0.08 | 0.02 | na | 0.30 | 0.06 | na |
| Otros ingresos | (0.20) | 0.45 | na | (0.02) | 0.44 | na |
| Costo de transacción de la emisión de deuda | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 0.00 | na |
| Gastos por intereses | (9.93) | (9.10) | 9.1 | (29.42) | (30.06) | (2.1) |
| Ganancia (Pérdida) cambiaria | 7.67 | (1.47) | na | 1.23 | 0.46 | na |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | 0.00 | na | 0.00 | 17.92 | na |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 4.22 | 13.94 | (69.8) | 32.40 | 58.34 | (44.5) |
| Total otros (gastos) ingresos | 1.83 | 3.84 | na | 4.48 | 47.17 | (90.5) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 32.68 | 32.99 | (0.9) | 94.87 | 135.78 | (30.1) |
| Impuestos a la utilidad | 3.96 | (20.58) | (119.2) | (62.66) | (50.39) | 24.4 |
| Impuesto Causado | (6.63) | (6.40) | na | (11.70) | (29.84) | na |
| Impuesto Diferido | 10.59 | (14.18) | na | (50.96) | (20.55) | 148.0 |
| Utilidad del periodo | 36.64 | 12.41 | na | 32.21 | 85.39 | na |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 0.17 | (0.36) | na | (3.21) | (2.02) | na |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (1.33) | 0.02 | na | (10.08) | 2.14 | na |
| Utilidad integral consolidada del periodo | 35.49 | 12.07 | na | 18.91 | 85.51 | na |
| Acciones (promedio) | 571.58 | 575.54 | (0.7) | 574.73 | 584.33 | (1.6) |
| UPA | 0.0621 | 0.0210 | na | 0.0329 | 0.1463 | na |

| Estados Consolidados de Situación Financiera (millones) | 30 de septiembre, 2020 | 31 de diciembre, 2019 |
|---|------------------------|-----------------------|
| ACTIVOS | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 136.59 | 75.06 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 0.60 | 0.80 |
| Impuestos por recuperar | 21.89 | 10.37 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | 9.08 | 8.27 |
| Pagos relacionados | 0.00 | 0.00 |
| Pagos anticipados | 1.66 | 1.27 |
| Depósitos en garantía pagados | 0.00 | 0.00 |
| Total de activo circulante | 169.82 | 95.77 |
| ACTIVO NO CIRCULANTE | | |
| Propiedades de inversión | 2,058.53 | 1,989.13 |
| Arrendamientos | 0.77 | 1.10 |
| Equipo de oficina - Neto | 2.62 | 3.06 |
| Instrumentos Financieros Derivados | 0.00 | 0.16 |
| Depósitos en garantía | 4.43 | 4.46 |
| Total del activo no circulante | 2,066.34 | 1,997.92 |
| TOTAL ACTIVOS | 2,236.16 | 2,093.70 |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | |
| PASIVO CIRCULANTE | | |
| Porción circulante del pasivo a largo plazo | 1.26 | 0.79 |
| Arrendamientos financieros corto plazo | 0.51 | 0.44 |
| Intereses acumulados | 3.68 | 3.00 |
| Cuentas por pagar | 3.73 | 2.54 |
| Impuestos a pagar | 0.62 | 1.46 |
| Instrumentos financieros derivados | 0.00 | 0.00 |
| Gastos acumulados | 3.44 | 4.45 |
| Total del pasivo circulante | 13.25 | 12.68 |
| PASIVO A LARGO PLAZO | | |
| Deuda de largo plazo | 838.42 | 713.63 |
| Arrendamientos financieros largo plazo | 0.33 | 0.73 |
| Instrumentos financieros derivados | 4.43 | 0.00 |
| Depósitos en garantía recibidos | 13.59 | 13.26 |
| Dividendos pagados | 27.07 | 13.37 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 275.11 | 228.91 |
| Total del pasivo a largo plazo | 1158.94 | 969.90 |
| TOTAL DEL PASIVO | 1172.19 | 982.57 |
| CAPITAL CONTABLE | | |
| Capital social | 422.44 | 426.30 |
| Prima en suscripción de acciones | 297.06 | 303.74 |
| Utilidades retenidas | 394.30 | 416.23 |
| Reserva de pagos por acción | 6.43 | 7.83 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (53.17) | (43.09) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | (3.10) | 0.11 |
| Total del capital contable | 1,063.97 | 1,111.12 |
| TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 2,236.16 | 2,093.70 |

| Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones) | 30 de septiembre, 2020 | 30 de septiembre, 2019 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | 94.87 | 135.78 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación | 0.68 | 0.73 |
| Depreciación por el uso de activos | 0.34 | 0.34 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (32.40) | (58.34) |
| Ganancia (pérdida) cambiaria | (1.23) | (0.46) |
| Ingreso por intereses | (0.30) | (0.06) |
| Gastos por intereses | 29.42 | 30.06 |
| Compensación acciones | 2.86 | 1.40 |
| Ganancia por venta de propiedades | 0.00 | (17.92) |
| Ajustes al capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | (0.80) | 0.00 |
| Impuestos por recuperar | (11.53) | 7.25 |
| Pagos anticipados | (0.39) | (1.96) |
| Depósitos en garantía hechos | 0.00 | 0.00 |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por pagar | 1.19 | 3.36 |
| Depósitos en garantía recibidos | 0.00 | 0.00 |
| Gastos acumulados | (1.01) | (0.09) |
| Impuestos pagados | (17.79) | (15.44) |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 0.00 | 0.00 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 63.90 | 84.63 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (48.27) | (74.00) |
| Venta de propiedades de inversión | 0.00 | 109.26 |
| Adquisición de mobiliario y equipo | (0.23) | (1.22) |
| Activos financieros | 0.21 | 0.00 |
| Intereses cobrados | 0.30 | 0.06 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | (48.00) | 34.10 |
| Flujo de efectivo de actividades de financiamiento: | | |
| Depósitos en garantía dados | 0.03 | (0.07) |
| Depósitos en garantía recolectados | 0.34 | 0.09 |
| Intereses pagados | (28.40) | (32.92) |
| Créditos obtenidos | 125.00 | 225.00 |
| Costo por emisión de deuda | 0.00 | 0.33 |
| Costo por emisión de deuda | 0.00 | (210.76) |
| Dividendos pagados | (40.44) | (26.57) |
| Recompra de acciones en tesorería | (14.80) | (27.90) |
| Deuda | 0.00 | 0.00 |
| Pago de arrendamiento financiero | (0.40) | (0.41) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | 41.33 | (73.21) |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo | 4.30 | 0.09 |
| Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo | 61.53 | 45.61 |
| Efectivo al principio del periodo | 75.80 | 65.22 |
| Efectivo al final del periodo | 137.33 | 110.83 |

| 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 2019 | 435.61 | 321.02 | 333.83 | 5.51 | (43.94) | 1.67 | 1053.70 |
| Emisión de capital | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Acciones devengadas | 0.51 | 0.80 | 0.00 | (1.31) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Pagos basados en acciones | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.40 | 0.00 | 0.00 | 1.40 |
| Dividendos declarados | 0.00 | 0.00 | (52.23) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (52.23) |
| Recompra de acciones | (9.82) | (18.08) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (27.90) |
| Instrumentos financieros derivados | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Utilidad integral | 0.00 | 0.00 | 85.39 | 0.00 | 2.14 | (2.02) | 85.51 |
| Saldo al 30 de septiembre 2019 | 426.30 | 303.74 | 366.99 | 5.60 | (41.80) | (0.36) | 1060.48 |
| Saldo al 1 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 | 2.86 | 0.00 | 0.00 | 2.86 |
| Dividendos decretados | 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 | 32.21 | 0.00 | (10.08) | (3.21) | 18.91 |
| Saldo al 30 de septiembre 2020 | 422.44 | 297.06 | 394.30 | 6.43 | (53.17) | (3.10) | 1063.97 |

Instrumentos Financieros Derivados

Vesta entró en un contrato derivado para fijar la tasa de interés de nuestra deuda a tasa de interés flotante a tasa fija y de esta forma minimizar los riesgos financieros para la empresa.

Por ser un derivado para cobertura contablemente se aplicará la práctica de NIIF de “instrumentos financieros de cobertura”. Vesta valora el derivado a valor razonable. El valor razonable se basa en los precios de mercado de los derivados negociados en mercados reconocidos.

El valor razonable se reconoce en el balance como un activo o pasivo, de acuerdo con los derechos u obligaciones derivados de los contratos ejecutados y de acuerdo con las normas contables. Para los derivados de cobertura, los cambios en el valor razonable se registran temporalmente en el otro resultado integral dentro del capital contable, y posteriormente se reclasifican a resultados mientras se ven afectados por el elemento que se está cubriendo.

| Instrumento Financiero Derivado (millones) | | 31 de septiembre, 2020 | 31 de diciembre, 2019 |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------|
| Subyacente | Tipo de instrumento | Valor de mercado | |
| 3M Libor Crédito Sindicado | Swap | 0.17 | 0.47 |

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2020 y 2019 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 septiembre 2019 | 19.636 |
| 30 de septiembre 2020 | 22.4573 |
| Estado de Resultados | |
| 3T19 (promedio) | 19.417 |
| 3T20 (promedio) | 22.1109 |
| 9M19 (promedio) | 19.255 |
| 9M20 (promedio) | 21.7863 |

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 septiembre de 2020, Vesta contaba con 187 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.80 millones m² (30.2 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. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales 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.