

vesta 2T

Resultados 2024

Conferencia Telefónica

Viernes 26 de julio, 2024

9:00 a.m. (hora de México)

11:00 a.m. (ET)

Para participar en la conferencia, favor de conectarse vía webcast o marcando al:

Internacional sin costo:

+1-888-350-3870

Internacional:

+1-646-960-0308

Números internacionales:

<https://events.q4irportal.com/custom/access/2324/>

Código de participante:

1849111

Webcast:

<https://events.q4inc.com/attendee/525776694>

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición dos horas posteriores a la finalización de la misma y se puede acceder a través de la página de Vesta en la sección de Relación con Inversionistas

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 25 de julio 2024– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” “Compañía”) (BMV: Vesta; NYSE: VTMX), uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia hoy sus resultados al cierre del segundo trimestre, terminado el 30 de junio 2024. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que difiere en ciertos aspectos significativos de los US GAAP. Esta información debe leerse junto con nuestros estados financieros consolidados, incluidas las notas a los mismos, está calificada en su totalidad por referencia a ellos, y está expresada en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario.

Datos relevantes 2T 2024

- Los ingresos totales de Vesta durante el segundo trimestre de 2024 fueron de US\$ 63.0 millones; un aumento año contra año de 22.4%. El margen NOI¹ Ajustado y el margen EBITDA² Ajustado del 2T 2024 fue de 94.7% y el 82.3%, respectivamente. Vesta FFO cerró el 2T 2024 en US\$ 37.9 millones; un aumento de 23.2% respecto a los US\$ 30.8 millones en el 2T 2023.
- La actividad de arrendamiento durante el segundo trimestre de 2024, alcanzaron un total de 2.8 millones de pies cuadrados: de los cuales 1.0 millón de pies cuadrados procedían de nuevos arrendamientos, de los cuales el 47% eran edificios en construcción que aumentando la presencia de Vesta en el sector de comercio electrónico y logística de consumo; mientras que las renovaciones de arrendamientos alcanzaron los 1.8 millones. La ocupación total del portafolio de Vesta en el segundo trimestre de 2024 alcanzó 95.0%, mientras que la ocupación estabilizada y mismas tiendas alcanzó el récord 97.5% y el 97.8%, respectivamente.
- Las renovaciones y re-leasing de los últimos doce meses alcanzaron 4.8 millones de pies cuadrados, con un margen promedio ponderado para el año del 7.1%. El NOI mismas tiendas creció 4.5% en el segundo trimestre 2024 contra el mismo periodo del año pasado.
- Durante el trimestre, Vesta comenzó la construcción de cuatro nuevos edificios: dos en Aguascalientes, uno en Monterrey³ y otro más en Puebla, sumado más de 1.2 millo de pies cuadrados, fortaleciendo este portafolio en construcción alineado a la estrategia de crecimiento de la Compañía y el dinamismo de los mercados. Los proyectos en construcción de Vesta ascienden a 4.7 millones de pies cuadrados al cierre del segundo trimestre de 2024, lo que representa una inversión estimada de US\$ 417.2 millones y un rendimiento sobre costos de 10.4%, en mercados como Ciudad de México, Puebla, Ciudad Juárez, Monterrey y Bajío.

¹ El cálculo de margen NOI Ajustado se ha modificado; consulte Notas Aclaratorias

² El cálculo de margen EBITDA Ajustado se ha modificado; consulte Notas Aclaratorias

³ Evento Subsecuente: Edificio aprobado por el Consejo después del cierre del trimestre.

6 meses

Indicadores Financieros (millones)	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Ingresos por arrendamiento Totales	63.0	51.5	22.4	123.6	101.4	21.9
Ingresos por arrendamiento (-) Energia	61.0	50.6	20.6	120.7	100.1	20.6
NOI Ajustado	57.8	48.3	19.6	115.1	96.1	19.8
Margen NOI Ajustado %	94.7%	95.5%		95.4%	95.9%	
UAFIDA Ajustado	50.2	42.6	17.9	100.8	84.7	19.0
Margen UAFIDA Ajustado %	82.3%	84.2%		83.5%	84.6%	
UAFIDA Ajustado Por Acción	0.0566	0.0612	(7.5)	0.1138	0.1218	(6.6)
Utilidad Integral Consolidada	109.6	98.6	11.2	233.6	157.7	48.2
Vesta FFO	37.9	30.8	23.2	78.3	61.3	27.7
Vesta FFO Por Acción	0.0428	0.0443	(3.4)	0.0884	0.0882	0.3
Vesta FFO (-) Impuestos a la Utilidad	20.1	9.3	115.3	53.5	19.1	180.2
Vesta FFO (-) Impuestos a la Utilidad atribuibles Por Acción	0.0227	0.0134	68.8	0.0604	0.0274	120.0
UPA Diluida	0.1237	0.1418	(12.8)	0.2638	0.2268	16.3
Acciones (promedio)	886.6	695.3	27.5	885.7	695.3	27.4

- Los ingresos de Vesta en el segundo trimestre 2024 alcanzaron US\$ 63.0 millones de dólares: un aumento del 22.4% de US\$ 51.5 millones de dólares del segundo trimestre de 2023, principalmente debido a US\$ 8.9 millones de dólares en nuevos contratos generadores de ingresos y un beneficio inflacionario de US\$ 1.9 millones de dólares sobre los resultados del segundo trimestre de 2024.
- El Resultado Operativo Neto Ajustado (“NOI Ajustado”) aumentó 19.6% a US\$ 57.8 millones en el 2T23, en comparación con US\$ 48.3 millones en el 2T23. El margen NOI Ajustado del 2T24 fue de 94.7%, un decremento de 77 puntos base debido a mayores costos relacionado a las propiedades.
- El UAFIDA Ajustado aumentó 17.9% a US\$ 50.2 millones en el 2T23, comparado con US\$ 42.6 millones en el 2T23. El margen UAFIDA Ajustado del 2T24 fue 82.3%; una disminución de 188 puntos base debido principalmente al aumento de gastos administrativos durante el trimestre.
- Los fondos de operaciones de Vesta (“Vesta FFO”) para el 2T24 aumentaron 23.2% a US\$ 37.9 millones, de US\$ 30.8 millones para el mismo periodo en 2023. Vesta FFO por acción fue de US\$ 0.0428 para el segundo trimestre de 2024, comparado con US\$ 0.0443 para el mismo periodo de 2023; un decremento de 3.4% como resultado de un incremento en los gastos por intereses en el trimestre. Vesta FFO menos los impuestos a la utilidad del 2T24 alcanzó US\$ 20.1 millones, comparado con US\$ 9.3 millones en el 2T23. Este aumento se debió a una mayor utilidad y menores impuestos corrientes en el segundo trimestre 2024, relativo al mismo periodo de 2023.
- La utilidad integral total del 2T24 fue de US\$ 109.0 millones, comparado con US\$ 98.6 millones en 2T23. Este aumento se debió principalmente a mayores ingresos por renta, así como una mayor revaluación de las propiedades de inversión durante el trimestre.
- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US\$ 3.5 mil millones al 30 de junio de 2024; un incremento de 20.5% respecto a los US\$ 2.9 mil millones al cierre del 30 de junio de 2023.

Carta del Director General

RESULTADOS CONSISTENTES ENFOCADOS EN EL CRECIMIENTO SOSTENIDO A LARGO PLAZO

La volatilidad en el panorama geopolítico y las sorpresas políticas continuaron en el segundo trimestre de 2024. Según las perspectivas de la economía mundial del Fondo Monetario Internacional, es crucial volver a centrarse en intensificar las reformas que mejoren la oferta para regresar a un mayor crecimiento como en los tiempos pre-pandemia. El reciente informe Perspectivas Económicas Mundiales del Banco Mundial es ligeramente más optimista y sugiere que el crecimiento económico mundial parece estar estabilizándose.

A pesar de que esperamos meses desconcertantes en torno a la transición de la administración de México y las elecciones de Estados Unidos, nuestra confianza en la región de América del Norte, reforzada por la fortaleza de la economía de México y Estados Unidos, sigue firme. Y si bien la elección de México de Claudia Sheinbaum como nuestra próxima presidenta causó incertidumbre en algunos sectores, su compromiso con la inversión extranjera y su plan de apoyar la construcción de “100 parques industriales para organizar y distribuir la inversión nacional y extranjera” es un avance prometedor para Vesta.

Desde la perspectiva de Vesta, en lugar de dejarnos desviar por la especulación, nuestro enfoque estratégico sigue siendo la ejecución de manera disciplinada y nuestra visión a largo plazo. Daremos prioridad al progreso continuo del plan estratégico de Vesta: desempeño de arrendamiento consistente con un uso de capital prudente y de manera disciplinada.

Fortalecimos nuestro portafolio de desarrollo a través de nuevos proyectos en Monterrey, Aguascalientes y Puebla, con más de 1.2 millones de pies cuadrados de construcción en nuevos edificios. Y el 38.6% de nuestro portafolio en construcción de 4.7 millones de pies cuadrados ha sido arrendada. En el 2T2024, entregamos 0.5 millones de pies cuadrados.

Los ingresos para el segundo trimestre de 2024 fueron de US\$63.0 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA ajustados fueron 94.7% y 82.3%, respectivamente. Vesta FFO alcanzó los 37.9 millones de dólares, un aumento año contra año del 23.2%.

Por lo anteriormente mencionado, Vesta obtuvo otro trimestre de resultados sostenidos. Planeamos mantener nuestro enfoque disciplinado con ambas manos firmemente al mando y la sabiduría y confianza construidas a lo largo de más de 26 años como desarrollador líder de bienes raíces industriales en México.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho

CEO

Resumen financiero del segundo trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF), que difieren en ciertos aspectos significativos de los US GAAP. Esta información debe leerse junto con nuestros estados financieros consolidados, incluidas las notas a los mismos, y está calificada en su totalidad por referencia a ellos, y está expresada en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario.

Todos los estados financieros consolidados 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 2024 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					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	57.7	48.7	18.4	113.5	95.7	18.6
Reembolsables por servicios en edificios	3.3	1.9	76.9	6.8	4.1	65.4
Ingresos por energía	2.0	0.9	125.5	2.9	1.3	125.5
Cuota administrativa	0.0	0.0	0.0	0.4	0.3	26.1
Ingresos totales	63.0	51.5	22.4	123.6	101.4	21.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(6.2)	(3.9)	59.3	(10.7)	(6.8)	57.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5.0)	(2.9)	72.3	(8.8)	(5.1)	71.0
Costos relacionados con propiedades	(3.2)	(2.3)	41.2	(5.6)	(4.1)	37.4
Costos relacionados con energía	(1.8)	(0.6)	183.2	(3.2)	(1.1)	196.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.2)	(1.0)	20.5	(1.9)	(1.6)	15.1
Ingreso Neto Operativo Ajustado	57.8	48.3	19.6	115.1	96.1	19.8

Los ingresos al 2T24 por arrendamiento incrementaron 22.4% a US\$ 63.0 millones comparados con US\$ 51.5 millones al cierre del segundo trimestre de 2023. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 8.9 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 9.1 millones, o 17.6%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2023 y se rentaron en el segundo trimestre de 2024; [ii] US\$ 1.9 millones

o un incremento de 3.7% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento por US\$ 1.4 millones, en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes, pero no considerado como ingreso por renta; [iv] US\$ 0.1 millones, o 0.3%, de incremento derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [v] un aumento de US\$ 1.1, en ingresos por energía, de cobros a clientes por el uso de su energía.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] US\$ 1.9 millones, o 3.8% derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 2T24; y [ii] US\$ 0.2 millones o 0.3% relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T24 a una renta menor para extender opciones de renovación a contratos de arrendamiento a un mayor plazo.

88.0% 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 aumentó de 86.0% respecto del segundo trimestre de 2023. 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 2T24 fueron de US\$ 6.2 millones comparado con US\$ 3.9 millones en el 2T23, lo que representa un incremento de US\$ 2.3 millones, o de 59.3% proveniente del incremento en los costos relacionados a las propiedades que generan ingresos, así como de las propiedades que no generan ingresos.

Durante el segundo trimestre del 2024 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 5.0 millones, mientras que en el mismo periodo del 2023 fue de US\$ 2.9 millones. Esto se debió principalmente al incremento de US\$ 1.8 millones en los costos por energía en el 2T24 comparado con US\$ 0.6 millones en el 2T23; mientras otros costos de las propiedades aumentaron a US\$ 3.2 millones de US\$ 2.3 millones en el segundo trimestre del 2023, principalmente por un incremento en seguros, impuestos de las propiedades y otros costos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T24 aumentaron en US\$ 0.2 millones a US\$ 1.2 millones. Este incremento se debe principalmente a un aumento en seguros y otros gastos de las propiedades, así como un aumento en costos por energía, mantenimiento y otros costos.

Ingreso Neto Operativo Ajustado (NOI Ajustado)⁴

El ingreso neto operativo ajustado incrementó 19.6% a US\$ 57.8 millones año contra año, mientras el margen de NOI ajustado disminuyó 77 puntos base, a 94.7%, este decremento se debe a mayores ingresos por rentas excluyendo los ingresos por energía, mientras que la disminución del margen se explica por mayores costos durante el trimestre, excluyendo los costos de energía.

Gastos Generales y de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Gastos generales y de administración	(9.0)	(6.4)	40.5	(17.3)	(14.2)	21.5
Gasto por plan de acciones	2.7	1.7	56.3	4.8	4.5	6.9
Depreciación	(0.1)	(0.4)	(61.2)	(0.5)	(0.7)	(36.4)
UAFIDA Ajustada	50.2	42.6	17.9	100.8	84.7	19.0

Los gastos de administración del 2T24 fueron de US\$ 9.0 millones comparados con los US\$ 6.4 millones del segundo trimestre del 2023, lo que representa un incremento de 40.5%. Este incremento se debe principalmente a la apreciación del peso contra el año pasado, y después de nuestro levantamiento de capital hubieron gastos que impactaron las cuentas de auditoría, legal y consultoría, durante el segundo trimestre de 2024.

En el segundo trimestre de 2024 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 2.7 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 18 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2024 fueron de US\$ 0.1 millones comparados con US\$ 0.4 millones del segundo trimestre de 2023, a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina durante el trimestre, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

⁴ Los cálculos de NOI y margen NOI se han modificado; consulte Notas Aclaratorias

UAFIDA Ajustado⁵

El UAFIDA Ajustado incrementó 17.9% a US\$ 50.2 millones en 2T24, de US\$ 42.6 millones en 2T23, mientras que el margen UAFIDA Ajustado disminuyó 188 puntos base a 82.3%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.2%. Esta disminución en el margen se debió a mayores costos y gastos durante el segundo trimestre 2024.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	4.1	0.5	6.6	9.1	1.1	7.3
Otros (gastos) ingresos	(1.4)	0.8	(2.8)	(1.6)	0.7	(3.2)
Otros ingresos de energía	0.3	(0.0)	(12.3)	0.2	(0.0)	(8.8)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(12.3)	(11.8)	0.0	(22.5)	(23.4)	(0.0)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(6.5)	3.7	(2.7)	(5.7)	8.3	(1.7)
Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.0	na	0.3	0.0	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	100.1	73.6	0.4	207.4	84.4	1.5
Total otros ingresos (gastos)	84.2	66.9	0.3	187.3	71.1	1.6

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2024 resultaron en un ingreso de US\$ 84.2 millones comparado con un ingreso de US\$ 66.9 millones al cierre del segundo trimestre del 2023. El incremento se debe a una mayor ganancia en la revaluación de las propiedades y un mayor ingreso por intereses.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 4.1 millones año sobre año, de US\$ 0.5 millones en el segundo trimestre de 2023, debido a una mayor posesión de efectivo resultado del levantamiento de capital y oferta subsecuente, así como mayores tasas de interés durante el trimestre.

Otros ingresos resultaron en una pérdida de US\$ 1.4 millones en el 2T24, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Otros ingresos de energía resultaron en una ganancia de US\$ 0.3 millones, este otro ingreso neto, es resultado de la energía suministrada a compañías que no son clientes de Vesta.

⁵ Los cálculos UAFIDA y margen UAFIDA se han modificado; consulte Notas Aclaratorias

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 12.3 millones, al cierre del segundo trimestre de 2024 comparado con US\$ 11.8 millones del mismo trimestre del año anterior, reflejando gastos de una ocasión para el segundo trimestre del 2024.

La pérdida cambiaria durante el segundo trimestre de 2024 fue de US\$ 6.5 millones comparada con una ganancia en el segundo trimestre del 2023 de US\$ 3.7 millones. La 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 2T24, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T24 resultó en una ganancia de US\$ 100.1 millones comparado con ganancia de US\$ 73.6 millones en el 2T23. Este incremento se debió a un mayor portafolio, recuperaciones de las inversiones de clientes y a un aumento en las rentas de mercado.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	131.8	107.7	22.4	282.4	150.8	87.3
Impuestos a la utilidad	(22.5)	(12.0)	88.1	(48.3)	0.2	na
Impuesto Causado	(17.9)	(21.5)	(0.2)	(24.8)	(42.2)	na
Impuesto Diferido	(4.7)	9.5	(1.5)	(23.4)	42.5	na
Utilidad del periodo	109.3	95.7	14.2	234.2	151.0	55.1
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.3	2.9	(0.9)	(0.5)	6.7	(1.1)
Utilidad integral consolidada del periodo	109.6	98.6	0.1	233.6	157.7	0.5

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2024 fue de US\$ 131.8 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 107.7 millones del segundo trimestre de 2023.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 22.5 millones al cierre del segundo trimestre de 2024 comparado con una ganancia de US\$ 12.0 millones al cierre del segundo trimestre de 2023. El impuesto corriente del 2T24 fue un gasto de US\$ 17.9 millones, comparado con un gasto de US\$ 21.5 millones del 2T23. Esta disminución se debe a mayores impuestos corrientes e impuestos relacionados a efectos cambiarios durante 2T24.

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 2024 y del 2023; [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 2024 fue de US\$ 109.3 millones, comparado con una ganancia de US\$ 95.7 millones en el 2T23.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2024, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 109.6 millones comparada con una ganancia de US\$ 98.6 millones al cierre del 2T23, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por una pérdida de US\$ 0.3 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	6 meses					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	109.3	95.7	14.2	234.2	151.0	55.1
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(100.1)	(73.6)	35.9	(207.4)	(84.4)	145.8
Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.0	na	(0.3)	0.0	na
FFO	9.2	22.1	(58.2)	26.5	66.6	(60.2)
Gasto por plan de acciones	2.7	1.7	56.3	4.8	4.5	6.9
Ganancia (Pérdida) cambiaria	6.5	(3.7)	(274.4)	5.7	(8.3)	(168.0)
Depreciación	0.1	0.4	(61.2)	0.5	0.7	(36.4)
Otros (gastos) ingresos	1.4	(0.8)	(283.2)	1.6	(0.7)	(318.5)
Otros ingresos de energía	(0.3)	0.0	(1226.6)	(0.2)	0.0	(879.9)
Energía	(0.2)	(0.3)	(12.5)	0.3	(0.2)	(277.9)
Ingreso por intereses	(4.1)	(0.5)	655.3	(9.1)	(1.1)	726.5
Impuestos a la utilidad	22.5	12.0	88.1	48.3	(0.2)	na
Vesta FFO	37.9	30.8	23.2	78.3	61.3	27.7
Vesta FFO por acción	0.0428	0.0443	(3.4)	0.0884	0.0882	0.3
Impuesto Causado	(17.9)	(21.5)	(16.8)	(24.8)	(42.2)	na
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	20.1	9.3	115.3	53.5	19.1	180.2
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	0.0227	0.0134	68.8	0.0604	0.0274	120.0

Los flujos provenientes de las operaciones ("Vesta FFO") después de impuestos a la utilidad atribuibles a los accionistas en el 2T24 totalizaron una ganancia de US\$ 20.1 millones, o US\$

0.0227 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 9.3 millones, o US\$ 0.0134 por acción con el 2T23.

El Vesta FFO, totalizó US\$ 37.9 millones durante 2T24 un incremento de 23.2% comparado con US\$ 30.8 millones en 2T23.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 17.9 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 0.0 millones y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 24.8 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T24	2T24
Impuesto operativo	(5.3)	(24.8)
Impuesto por efectos cambiario	(1.7)	0.0
Impuesto a la utilidad total	(7.0)	(24.8)

Impuesto a la Utilidad	3M24	6M24
Impuesto operativo	(5.3)	(30.1)
Impuesto por efectos cambiario	(1.7)	(1.7)
Impuesto por portafolio vendido	NA	NA
Impuesto a la utilidad total	(7.0)	(31.8)

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 fueron US\$ 79.6 millones.

Deuda

Al 30 de junio de 2024, el saldo de la deuda fue de US\$ 913.6 millones, de los cuales US\$ 69.7 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 843.9 millones está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 29.7% 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 2T24, 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	2T23		Crecimiento SF SF	2T24	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,179,701	21.3%	76,608	7,256,310	19.7%
Bajío	16,035,145	47.6%	1,989,104	18,024,250	49.0%
Norte	10,500,250	31.1%	1,027,628	11,527,878	31.3%
Total	33,715,097	100%	3,093,340	36,808,437	100%

Región	2T23		2T24	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,851,542	95.4%	7,256,310	100.0%
Bajío	15,306,976	95.5%	17,188,291	95.4%
Norte	10,500,250	100.0%	11,459,498	99.4%
Total	32,658,769	96.9%	35,904,098	97.5%

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	2T23		Crecimiento SF	2T24	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,992,584	21.9%	187,354	7,179,938	21.5%
Bajío	15,496,388	48.6%	473,794	15,970,183	47.7%
Norte	9,421,603	29.5%	876,019	10,297,622	30.8%
Total	31,910,575	100%	1,537,167	33,447,743	100%

Región	2T23		2T24	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,664,425	95.3%	7,179,938	100.0%
Bajío	14,768,219	95.3%	15,304,208	95.8%
Norte	9,421,603	100.0%	10,229,242	99.3%
Total	30,854,247	96.7%	32,713,387	97.8%

Portafolio total

Al cierre del 30 de junio 2024, nuestro portafolio consistía en 216 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 3.5 millones m² (37.7 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 2024, el 88.0% 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	1T24		Crecimiento SF	2T24	
	Portafolio Total			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,256,310	19.5%	0	7,256,310	19.2%
Bajío	17,963,025	48.2%	292,477	18,255,502	48.3%
Norte	12,070,580	32.4%	210,800	12,281,380	32.5%
Total	37,289,914	100%	503,277	37,793,191	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 2024 fue de 5.0%.

Región	1T24		2T24	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	62,173	0.9%	0	0.0%
Bajío	1,104,670	6.1%	1,067,211	5.8%
Norte	1,077,457	8.9%	821,882	6.7%
Total	2,244,300	6.0%	1,889,093	5.0%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 434,333 m² (4,675,122 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (1) (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)	Ciudad	Región
Juárez Oriente 3	279,022	25,922	23,530	Inventario	Jul-24	Ciudad Juárez	Región Norte
Juárez Oriente 4	226,257	21,020	17,535	Inventario	Jul-24	Ciudad Juárez	Región Norte
Apodaca 5	476,964	44,311	44,733	Inventario	Mar-25	Monterrey	Región Norte
Apodaca 6	190,640	17,711	15,695	Inventario	Dec-24	Monterrey	Región Norte
Apodaca 7	202,179	18,783	17,106	Inventario	Dec-24	Monterrey	Región Norte
Apodaca 8	730,762	67,890	57,180	Inventario	Jun-25	Monterrey	Región Norte
Aguascalientes 3	201,243	18,696	12,111	Inventario	Jul-24	Aguascalientes	Región Bajío
Aguascalientes 4	122,063	11,340	8,265	Inventario	Mar-25	Aguascalientes	Región Bajío
Aguascalientes 5	217,093	20,169	12,393	Inventario	Feb-25	Aguascalientes	Región Bajío
San Luis Potosí 4	262,532	24,390	15,798	Inventario	Jul-24	SLP	Región Bajío
Tres Naciones 10	131,571	12,223	8,323	Inventario	Dec-24	SLP	Región Bajío
Querétaro 7	268,367	24,932	15,917	Inventario	Sep-24	Querétaro	Región Bajío
Safran Exp	45,897	4,264	3,322	BTS	Nov-24	Querétaro	Región Bajío
La Villa	213,065	19,794	32,098	Inventario	Oct-24	Valle de México	Región Centro
Punta Norte 1	850,048	78,972	108,396	Inventario	Dec-24	Valle de México	Región Centro
Punta Norte 2	171,286	15,913	18,650	Inventario	Oct-24	Valle de México	Región Centro
Puebla 4	86,133	8,002	6,105	Inventario	Feb-25	Puebla	Región Centro
Total	4,675,122	434,333	417,157				

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

* Ajustado debido a los términos finales del contrato

Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2024, la Compañía cuenta con 25.2 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

31 de marzo 2024 30 de junio 2024

Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosi	0	0	na
Queretaro	2,449,922	0	-100.0%
Tijuana	0	0	na
Monterrey	2,555,692	2,555,692	0.0%
Cd. Juarez	4,701,268	4,701,268	0.0%
Guanajuato	3,404,979	3,404,979	0.0%
Aguascalientes	11,628,775	10,981,487	-5.6%
SMA	3,597,220	3,597,220	0.0%
Guadalajara	0	0	na
Puebla	92,548	0	-100.0%
Mexico City	0	0	na
Total	28,430,403	25,240,645	-11.2%

Resumen del Resultado 6-Meses 2024

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	57.7	48.7	18.4	113.5	95.7	18.6
Reembolsables por servicios en edificios	3.3	1.9	76.9	6.8	4.1	65.4
Ingresos por energía	2.0	0.9	125.5	2.9	1.3	125.5
Cuota administrativa	0.0	0.0	0.0	0.4	0.3	26.1
Ingresos totales	63.0	51.5	22.4	123.6	101.4	21.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(6.2)	(3.9)	59.3	(10.7)	(6.8)	57.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5.0)	(2.9)	72.3	(8.8)	(5.1)	71.0
Costos relacionados con propiedades	(3.2)	(2.3)	41.2	(5.6)	(4.1)	37.4
Costos relacionados con energía	(1.8)	(0.6)	183.2	(3.2)	(1.1)	196.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.2)	(1.0)	20.5	(1.9)	(1.6)	15.1
Ingreso Neto Operativo Ajustado	57.8	48.3	19.6	115.1	96.1	19.8
Gastos generales y de administración	(9.0)	(6.4)	40.5	(17.3)	(14.2)	21.5
Gasto por plan de acciones	2.7	1.7	56.3	4.8	4.5	6.9
Depreciación	(0.1)	(0.4)	(61.2)	(0.5)	(0.7)	(36.4)
UAFIDA Ajustada	50.2	42.6	17.9	100.8	84.7	19.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	4.1	0.5	6.6	9.1	1.1	7.3
Otros (gastos) ingresos	(1.4)	0.8	(2.8)	(1.6)	0.7	(3.2)
Otros ingresos de energía	0.3	(0.0)	(12.3)	0.2	(0.0)	(8.8)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(12.3)	(11.8)	0.0	(22.5)	(23.4)	(0.0)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(6.5)	3.7	(2.7)	(5.7)	8.3	(1.7)
Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.0	na	0.3	0.0	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	100.1	73.6	0.4	207.4	84.4	1.5
Total otros ingresos (gastos)	84.2	66.9	0.3	187.3	71.1	1.6
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	131.8	107.7	22.4	282.4	150.8	87.3
Impuestos a la utilidad	(22.5)	(12.0)	88.1	(48.3)	0.2	na
Impuesto Causado	(17.9)	(21.5)	(0.2)	(24.8)	(42.2)	na
Impuesto Diferido	(4.7)	9.5	(1.5)	(23.4)	42.5	na
Utilidad del periodo	109.3	95.7	14.2	234.2	151.0	55.1
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.3	2.9	(0.9)	(0.5)	6.7	(1.1)
Utilidad integral consolidada del periodo	109.6	98.6	0.1	233.6	157.7	0.5
Acciones (promedio)	886.6	695.3	27.5	885.7	695.3	27.4
UPA Diluida	0.1237	0.1418		0.2638	0.2268	

Los ingresos aumentaron 21.9% a US\$ 123.6 millones en el acumulado de seis meses de 2024, en comparación con US\$ 101.4 millones en 2023, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 10.7 millones, o un 57.4% más en comparación con US\$ 6.8 millones en 2023, principalmente debido al aumento en propiedades que generaron y que no generaron gastos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto ajustado de los seis meses de

2024 fue de US\$ 115.1 millones en comparación con US\$ 96.1 millones en el mismo período de 2023.

Al cierre del 30 de junio de 2024, los gastos de administración aumentaron 21.5% a US\$ 17.3 millones en 2024, de US\$ 14.2 millones en 2023, debido a un aumento en beneficio a empleados, gastos de auditoría, legales y de consultoría, así como el gasto del plan de compensación basado en acciones.

El total de otros ingresos para los seis meses de 2024 fue de US\$ 187.3 millones, en comparación con US\$ 71.1 millones del año anterior. El resultado refleja un incremento en ganancia cambiaria y en la revaluación de las propiedades de inversión.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 282.4 millones en el período de seis meses de 2024.

El impuesto a las ganancias para los primeros seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 fue una pérdida de US\$ 48.3 millones, comparado con una ganancia de US\$ 0.2 millones para los primeros seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023. Esta disminución de año contra año se debió principalmente por la apreciación del tipo de cambio durante los primeros seis meses de 2024.

La utilidad de los primeros seis meses del 2024 fue de US\$ 234.2 millones, frente a US\$ 151.0 millones del mismo periodo de 2023, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró el periodo de los primeros seis meses concluido el 30 de junio del 2024 con US\$ 233.6 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 157.7 millones al cierre de los primeros seis meses de 2023, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos disminuyeron por una pérdida de US\$ 0.5 millones en operaciones en moneda funcional.

Las actividades de inversión alcanzaron a US\$ 127.3 millones para los primeros seis meses del 2024 relacionado con el desarrollo de propiedades de inversión.

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 21 de marzo de 2024, los accionistas acordaron pagar un dividendo equivalente a US\$ 64.7 millones 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 16 de abril 2024, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre 2024 equivalente a PS \$ 0.3233 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 segundo trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
Q1 2024	0.2915
Q2 2024	0.3233

Anexos: Tablas Financieras

	6 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T24	2T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	57.7	48.7	18.4	113.5	95.7	18.6
Reembolsables por servicios en edificios	3.3	1.9	76.9	6.8	4.1	65.4
Ingresos por energía	2.0	0.9	125.5	2.9	1.3	125.5
Cuota administrativa	0.0	0.0	0.0	0.4	0.3	26.1
Ingresos totales	63.0	51.5	22.4	123.6	101.4	21.9
Costos de operación de las propiedades de inversión	(6.2)	(3.9)	59.3	(10.7)	(6.8)	57.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(5.0)	(2.9)	72.3	(8.8)	(5.1)	71.0
Costos relacionados con propiedades	(3.2)	(2.3)	41.2	(5.6)	(4.1)	37.4
Costos relacionados con energía	(1.8)	(0.6)	183.2	(3.2)	(1.1)	196.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.2)	(1.0)	20.5	(1.9)	(1.6)	15.1
Ingreso Neto Operativo Ajustado	57.8	48.3	19.6	115.1	96.1	19.8
Gastos generales y de administración	(9.0)	(6.4)	40.5	(17.3)	(14.2)	21.5
Gasto por plan de acciones	2.7	1.7	56.3	4.8	4.5	6.9
Depreciación	(0.1)	(0.4)	(61.2)	(0.5)	(0.7)	(36.4)
UAFIDA Ajustada	50.2	42.6	17.9	100.8	84.7	19.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	4.1	0.5	6.6	9.1	1.1	7.3
Otros (gastos) ingresos	(1.4)	0.8	(2.8)	(1.6)	0.7	(3.2)
Otros ingresos de energía	0.3	(0.0)	(12.3)	0.2	(0.0)	(8.8)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(12.3)	(11.8)	0.0	(22.5)	(23.4)	(0.0)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(6.5)	3.7	(2.7)	(5.7)	8.3	(1.7)
Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.0	na	0.3	0.0	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	100.1	73.6	0.4	207.4	84.4	1.5
Total otros ingresos (gastos)	84.2	66.9	0.3	187.3	71.1	1.6
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	131.8	107.7	22.4	282.4	150.8	87.3
Impuestos a la utilidad	(22.5)	(12.0)	88.1	(48.3)	0.2	na
Impuesto Causado	(17.9)	(21.5)	(0.2)	(24.8)	(42.2)	na
Impuesto Diferido	(4.7)	9.5	(1.5)	(23.4)	42.5	na
Utilidad del periodo	109.3	95.7	14.2	234.2	151.0	55.1
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.3	2.9	(0.9)	(0.5)	6.7	(1.1)
Utilidad integral consolidada del periodo	109.6	98.6	0.1	233.6	157.7	0.5
Acciones (promedio)	886.6	695.3	27.5	885.7	695.3	27.4
UPA Diluida	0.1237	0.1418		0.2638	0.2268	

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de junio, 2024	31 de diciembre, 2023
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	376.9	501.2
Activos financieros para	0.0	0.0
Cuentas por cobrar - Neto	35.8	33.9
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	11.9	10.1
Pagos relacionados	0.0	0.0
Pagos anticipados	26.5	21.3
Depósitos en garantía pagados	0.0	0.0
Total de activo circulante	451.1	566.4
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	3,521.8	3,212.2
Arrendamientos	0.7	0.8
Equipo de oficina - Neto	2.2	2.5
Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Depósitos en garantía	9.6	10.2
Total del activo no circulante	3,534.3	3,225.8
TOTAL ACTIVOS	3,985.4	3,792.2
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	69.7	69.6
Arrendamientos financieros corto plazo	0.6	0.6
Intereses acumulados	3.8	3.1
Cuentas por pagar	17.0	13.2
Impuestos a pagar	0.4	38.8
Dividendos pagados	48.5	15.2
Gastos acumulados	5.3	7.1
Total del pasivo circulante	145.4	147.6
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	843.9	845.6
Arrendamientos financieros largo plazo	0.1	0.3
Instrumentos financieros derivados	0.0	0.0
Depósitos en garantía recibidos	25.1	25.7
Cuentas por pagar largo plazo	7.7	7.7
Beneficio de empleados	1.9	1.5
Impuestos a la utilidad diferidos	300.5	276.9
Total del pasivo a largo plazo	1,179.3	1,157.7
TOTAL DEL PASIVO	1,324.7	1,305.2
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	594.0	591.6
Prima en suscripción de acciones	948.6	934.9
Utilidades retenidas	1,159.2	989.7
Reserva de pagos por acción	-7.5	3.7
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	-33.6	-33.0
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0
Total del capital contable	2,660.7	2,487.0
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	3,985.4	3,792.2

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de junio, 2024	30 de junio, 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	282.4	150.8
Ajustes por:		
Depreciación	0.3	0.5
Depreciación por el uso de activos	0.1	0.3
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(207.4)	(84.4)
Ganancia (pérdida) cambiaria	5.1	(8.3)
Ingreso por intereses	(9.1)	(1.1)
Gastos por intereses	21.2	23.1
Amortización de gastos de emisión de deuda	1.2	0.7
Compensación acciones	4.8	4.5
Ganancia por venta de propiedades	(0.3)	0.0
Beneficios a empleados	0.4	0.0
Beneficio del impuesto sobre la renta por costos de emisión de acciones	0.0	0.0
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(1.8)	(2.5)
Impuestos por recuperar	(1.9)	6.9
Depósitos en garantía hechos	0.1	4.0
Pagos anticipados	(5.2)	(6.0)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	3.8	1.0
Depósitos en garantía recibidos	(1.8)	(0.5)
Gastos acumulados	(0.6)	(1.8)
Intereses cobrados	9.1	1.1
Impuestos pagados	(63.0)	(35.8)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	37.7	52.4
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(127.3)	(89.2)
Rembolsables de no-clientes	25.2	0.0
Venta de propiedades de inversión	0.8	0.0
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.0)	(0.2)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(101.3)	(89.4)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(20.5)	(23.0)
Créditos obtenidos	0.0	0.0
Créditos pagados	(2.3)	(2.3)
Costo por emisión de deuda	0.0	0.0
Dividendos pagados	(31.3)	(29.4)
Recompra de acciones en tesorería	0.0	0.0
Emisión de capital	0.0	0.0
Costo por emisión de capital	0.0	0.0
Pago de arrendamiento financiero	(0.2)	(0.4)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(54.3)	(55.1)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(6.3)	3.6
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(124.2)	(88.4)
Efectivo al principio del periodo	501.9	139.9
Efectivo al final del periodo	377.7	51.5

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	Total del Capital Contable
Saldo al 31 de enero 2023	480.6	460.7	733.4	6.0	-40.9	1,639.8
Acciones devengadas	2.2	8.0	0.0	-10.3	0.0	0.0
Pagos basados en acciones	0.0	0.0	0.0	4.5	0.0	4.5
Dividendos declarados	0.0	0.0	-60.3	0.0	0.0	-60.3
Recompra de acciones	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Utilidad integral	0.0	0.0	151.0	0.0	6.7	157.7
Saldo al 30 de junio 2023	482.8	468.7	824.1	0.2	-34.2	1,741.7
Saldo al 31 de enero 2024	591.6	934.9	989.7	3.7	-33.0	2,487.0
Emisión de capital	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Acciones devengadas	2.4	13.7	0.0	-16.0	0.0	0.0
Pagos basados en acciones	0.0	0.0	0.0	4.8	0.0	4.8
Dividendos decretados	0.0	0.0	-64.7	0.0	0.0	-64.7
Utilidad integral	0.0	0.0	234.2	0.0	-0.5	233.6
Saldo al 30 de junio 2024	594.0	948.6	1,159.2	-7.5	-33.6	2,660.7

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio de 2024 y 2023 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 2023	17.072
30 de junio 2024	18.377
Estado de Resultados	
2T23 (promedio)	17.723
2T24 (promedio)	17.206
6M2023 (promedio)	18.211
6M2024 (promedio)	17.101

“UAFIDA ajustado” significa la suma de la utilidad del año ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neto, (g) ganancia por venta de propiedades de inversión, (h) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (i) depreciación y (j) el gasto del plan de acciones, (k) ingreso por energía y (l) costo por energía durante el período relevante.

“Margen UAFIDA ajustado” significa UAFIDA Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

“NOI” significa la suma del EBITDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el EBITDA ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante.

“NOI ajustado” significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por renta durante el período correspondiente menos costos por energía.

“Margen de NOI ajustado” significa el NOI ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

“FFO” significa utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión.

“**Vesta FFO**” significa la suma de FFO, ajustada por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, otros ingresos por energía neto, ingresos por intereses, gasto total por impuestos sobre la renta, depreciación y plan de acciones y capital plus.

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.

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.
- Bank of America
- BBVA Bancomer S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- 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.
- Goldman Sachs

- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Morgan Stanley
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía propietaria, desarrolladora y administradora de activos de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de junio de 2024, Vesta poseía 216 propiedades ubicadas en modernos parques industriales en 16 estados de México que suman un GLA de 3.5 millones m² (37.7 millones ft²). Vesta tiene varios clientes de clase mundial que participan en una variedad de industrias como la automotriz, aeroespacial, de alta tecnología, farmacéutica, electrónica, alimentos y bebidas y empaques. 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 cualquier posible crisis de salud y las medidas que gobiernos, agencias, cuerpos policiales y/o autoridades de salud realicen para atender dicha crisis; y (ix) factores adicionales que se discuten en reportes con la Bolsa Mexicana de Valores y en la Comisión de Bolsa y Valores de EE. UU. 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, incluida cualquier guía financiera, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.

Definiciones / Discusión de medidas financieras no GAAP:

Cambio en la metodología de cálculo de EBITDA Ajustado, NOI, NOI Ajustado y Vesta FFO

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, nuestro negocio comenzó a experimentar diferentes efectos asociados con el crecimiento de nuestras operaciones en México que, entre otros impactos, resultaron en un mayor consumo de energía el cual reconocemos como ingreso y costo de energía durante el período. Nuestra administración consideró que estos ingresos y costos representan una actividad comercial que no administramos activamente y no se relaciona directamente con nuestra operación y estrategia comercial; por lo tanto, actualizamos nuestra política para ajustar aún más nuestro EBITDA Ajustado, NOI, NOI Ajustado y Vesta FFO para excluir los ingresos y costos por energía.

Hemos aplicado el cambio en la metodología de cálculo de forma retroactiva. Este cambio tuvo un impacto en el EBITDA Ajustado, el NOI, el NOI Ajustado y el FFO de Vesta por \$0.3 millones, (\$0.4) millones y \$0.0 millones al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Conciliación de EBITDA Ajustado, NOI y NOI Ajustado

La siguiente tabla establece una conciliación del EBITDA Ajustado, el NOI y el NOI Ajustado con la utilidad del período, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, según se informa en los estados financieros de la Compañía. Calculamos el EBITDA Ajustado como la suma de la ganancia del período ajustada por (a) el gasto total por impuestos a las ganancias (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, (g) la ganancia en la venta de propiedades de inversión, (h) la ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión, (i) la depreciación, (j) el plan de acciones, (k) ingresos por energía, (l) costos por energía durante el período correspondiente. Calculamos el NOI como la suma del EBITDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el EBITDA ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante. Calculamos el NOI Ajustado como la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por resta durante el período relevante.

El EBITDA Ajustado no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad o al resultado integral total del período como una medida del desempeño operativo o a los flujos de efectivo de las actividades operativas como una medida de liquidez. Además, el EBITDA Ajustado no pretende ser una medida del flujo de efectivo libre disponible para uso discrecional de la administración, ya que no considera ciertos requisitos de efectivo, como pagos de intereses y pagos de impuestos. Nuestra presentación del EBITDA

Ajustado tiene limitaciones como herramienta analítica, y no debe considerarla de forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados según lo informado bajo las NIIF. La administración utiliza el EBITDA Ajustado para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestro negocio principal (que consiste en desarrollar, rentar y administrar propiedades industriales) antes de nuestro costo de capital y gastos de impuestos sobre la renta. El EBITDA Ajustado es una medida comúnmente utilizada en nuestra industria y presentamos el EBITDA Ajustado para complementar la comprensión de los inversionistas sobre nuestro desempeño operativo. Creemos que el EBITDA Ajustado proporciona a los inversores y analistas una medida de los resultados operativos que no se ven afectados por las diferencias en la operación de los inquilinos, las estructuras de capital, los ciclos de inversión de capital y los ajustes del valor razonable de los activos relacionados entre empresas que de otro modo serían comparables.

El NOI o el NOI Ajustado no son medidas financieras reconocidas según las NIIF y no pretenden ser alternativas a la utilidad del período o al resultado integral total como medidas del desempeño operativo. El NOI y el NOI Ajustado son medidas complementarias de informes de la industria que se utilizan para evaluar el desempeño de nuestras inversiones en activos inmobiliarios y nuestros resultados operativos. Además, el NOI Ajustado es un indicador líder de las tendencias relacionadas con el NOI, ya que normalmente tenemos un sólido portafolio de desarrollo de "edificios especulativos". Bajo NIC 40, hemos adoptado el modelo de valor razonable para medir nuestras propiedades de inversión y, por esa razón, nuestros estados financieros no reflejan la depreciación ni la amortización de nuestras propiedades de inversión, por lo que dichas partidas no forman parte de los cálculos de NOI o NOI Ajustado. Creemos que el NOI es útil para los inversionistas como medida de desempeño y que proporciona información útil sobre nuestros resultados de operaciones y condición financiera porque, cuando se compara entre períodos, refleja el impacto en las operaciones de las tendencias en las tasas de ocupación, tasas de renta y costos operativos. y la actividad de adquisición y desarrollo sobre una base no apalancada, lo que proporciona una perspectiva que no se desprende inmediatamente de las ganancias del año. Por ejemplo, los gastos por intereses no están necesariamente vinculados al desempeño operativo de un activo inmobiliario y, a menudo, se incurre a nivel corporativo en lugar de a nivel de propiedad. De manera similar, se pueden incurrir en gastos por intereses a nivel de propiedad, aunque los ingresos del financiamiento puedan usarse a nivel corporativo (por ejemplo, para otras actividades de inversión). Tal como se definen así, el NOI y el NOI Ajustado pueden no ser comparables con los ingresos operativos netos o medidas similares reportadas por otras compañías de bienes raíces que definen el NOI o el NOI Ajustado de manera diferente.

El margen EBITDA Ajustado, el margen NOI y el margen NOI Ajustado

La siguiente tabla también incluye una conciliación del margen EBITDA Ajustado, el margen NOI y el margen NOI Ajustado con la ganancia del año, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, como se informa en los estados financieros de la Compañía. Presentamos ratios de margen sobre ingresos por renta más honorarios de gestión menos ingresos por energía para complementar la comprensión de nuestro desempeño operativo; medir nuestra rentabilidad en comparación con los ingresos directamente relacionados con nuestras actividades comerciales.

	Tres meses		6 meses	
	Periodo terminado 30 de junio,		Acumulado	
	2024	2023	2024	2023
	(millones de US\$)			
Utilidad del periodo	109.3	95.7	234.2	151.0
(+) Impuestos a la utilidad	22.5	12.0	48.3	(0.2)
(-) Ingreso por intereses	(4.1)	(0.5)	(9.1)	(1.1)
(-) Otros ingresos – neto ⁽¹⁾	1.4	(0.8)	1.6	(0.7)
(-) Otros ingresos energía	(0.3)	0.0	(0.2)	0.0
(+) Gastos por intereses	12.3	11.8	22.5	23.4
(-) Ganancia (perdida) cambiaria - neta	6.5	(3.7)	5.7	(8.3)
(-) Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.0	(0.3)	0.0
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(100.1)	(73.6)	(207.4)	(84.4)
(+) Depreciación	0.1	0.4	0.5	0.7
(+) Plan de compensación a largo plazo	2.7	1.7	4.8	4.5
(+) Energía neto	(0.2)	(0.3)	0.3	(0.2)
UAFIDA Ajustado	50.2	42.6	100.8	84.7
(+) Gastos de administración	9.0	6.4	17.3	14.2
(-) Plan de compensación a largo plazo	(2.7)	(1.7)	(4.8)	(4.5)
NOI	56.6	47.3	113.3	94.4
(+) Costo de propiedades de inversión que no generaron ingresos	1.2	1.0	1.9	1.6
NOI Ajustado	57.8	48.3	115.1	96.1

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones, tales como reembolsos de productos de seguros y ventas de equipos de oficina. Para obtener más información, consulte la nota 15 de nuestros estados financieros consolidados auditados.

Reconciliación de FFO y Vesta FFO

La siguiente tabla muestra una conciliación de FFO y Vesta FFO con la ganancia del período, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, como se informa en los estados financieros de la Compañía. El FFO se calcula como la utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión. Calculamos el FFO de Vesta como la suma del FFO, ajustado por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, ingresos por intereses, gasto total por impuesto a la renta, depreciación, plan de acciones y plus de capital.

La Compañía cree que Vesta FFO es útil para los inversionistas como una medida de desempeño complementaria porque excluye los efectos de ciertos elementos que pueden crear una volatilidad significativa en las ganancias, pero que no se relacionan directamente con nuestras operaciones comerciales. Creemos que Vesta FFO puede facilitar las comparaciones del desempeño operativo entre períodos, al mismo tiempo que proporciona un predictor más significativo del potencial de ganancias futuras. Además, dado que Vesta FFO no captura el nivel de gastos de capital por mantenimiento y mejoras para mantener el desempeño operativo de las propiedades, lo que tiene un impacto económico material en los resultados operativos, creemos que la utilidad de Vesta FFO como medida del desempeño puede ser limitada.

Nuestro cálculo de FFO y Vesta FFO puede no ser comparable con las medidas de FFO informadas por otros REIT o empresas de bienes raíces que definen o interpretan la definición de FFO de manera diferente. FFO y Vesta FFO no deben considerarse sustitutos de la utilidad neta del período atribuible a nuestros accionistas comunes.

	Tres meses		6 meses	
	Periodo terminado 30 de junio,		Acumulado	
	2024	2023	2024	2023
	(millones de US\$)			
Utilidad del periodo	109.3	95.7	234.2	151.0
(-) Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.0	(0.3)	0.0
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(100.1)	(73.6)	(207.4)	(84.4)
FFO	9.2	22.1	26.5	66.6
(-) Ganancia (Pérdida) cambiaria - neta	6.5	(3.7)	5.7	(8.3)
(-) Otros (gastos) ingresos – neto ⁽¹⁾	1.4	(0.8)	1.6	(0.7)
(-) Otros ingresos energía	(0.3)	0.0	(0.2)	0.0
(-) Ingreso por intereses	(4.1)	(0.5)	(9.1)	(1.1)
(+) Impuestos a la utilidad	22.5	12.0	48.3	(0.2)
(+) Depreciación	0.1	0.4	0.5	0.7
(+) Plan de compensación a largo plazo	2.7	1.7	4.8	4.5
(+) Energy Net	(0.2)	(0.3)	0.3	(0.2)
Vesta FFO	37.9	30.8	78.3	61.3

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones, tales como reembolsos de productos de seguros y ventas de equipo de oficina. Para obtener más información, consulte la nota 15 de nuestros estados financieros consolidados auditados.