



# 3T

## Resultados 2021

### Conferencia Telefónica

Jueves, 21 de octubre 2021  
9:00 a.m. (hora de México)  
10:00 a.m. (ET)

*La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 21 de octubre y hasta el 4 de noviembre, 2021 marcando:*

### 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**

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**  
Internacional: **+1-412-317-6671**  
Código: **13723752**

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

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

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

**Ciudad de México, el 20 de octubre 2021** – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre, terminado el 30 de septiembre 2021. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

## Datos relevantes

- Vesta entregó resultados excepcionales en el tercer trimestre de 2021, un reflejo de la sólida ejecución de la estrategia Nivel 3 de la Compañía, impulsada por el aumento de las rentas, la ocupación y la actividad de arrendamiento durante el trimestre. Como resultado, Vesta ha aumentado su guía para el año completo 2021: la guía de ingresos para el año completo 2021 ha aumentado a un rango de 6-6.5% desde un rango de 4.5-5.5%; la guía de margen NOI ha aumentado a 94% de 93%, y el EBITDA del año 2021 ha aumentado a 84% de 83%.
- La actividad de arrendamiento del tercer trimestre alcanzó 1,848,342 pies cuadrados con un incremento de 92.8% en los niveles de ocupación total año contra año, en comparación con 90.5% en el 3T20. La actividad de arrendamiento durante el trimestre incluyó empresas líderes mundiales en comercio electrónico, comercio minorista, transporte y logística, y manufactura ligera como O’Reilly Auto Parts, ThyssenKrupp AG, Kuehne + Nagel y Coppel, un reflejo de la exitosa ejecución comercial durante el trimestre. Además, se renovaron 802,596 pies cuadrados durante el tercer trimestre de 2021, lo que redujo los vencimientos de 2021 y 2022 a 1.7% y 11.0%, respectivamente.
- Durante el tercer trimestre, Vesta adquirió 89 acres en Guadalajara, adyacentes al ya existente Vesta Park, lo que representa una oportunidad para desarrollar aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados de GLA. Este aumento de terreno permite el crecimiento continuo de Vesta en una región de alta demanda, al tiempo que expande su presencia en los sectores de logística y comercio electrónico.
- La Compañía inició la construcción de tres nuevos edificios por un total de 505,905 pies cuadrados, incluida la expansión de 78,286 pies cuadrados con Thyssen Krupp y dos nuevos edificios inventario, una construcción de 206,819 pies cuadrados en Monterrey y 220,800 pies cuadrados en Guadalajara. Al 3T21, el portafolio en desarrollo de la Compañía alcanzó 1.8 millones de pies cuadrados, con una inversión esperada de US\$ 98.8 millones, 70% de los cuales han sido arrendados hasta la fecha. Los edificios inventario de Vesta en Guadalajara y Tijuana fueron arrendados previamente por O’Reilly y Coppel, respectivamente, durante el tercer trimestre de 2021, para convertirse en edificios spec to suit.

- Los ingresos del 3T21 aumentaron 9.4% año a año, a US\$ 41.0 millones, de US\$ 37.48 millones en el 3T20, mientras que el NOI y el margen UAFIDA alcanzaron 94.0% y 83.8%, respectivamente. Esto refleja un enfoque prudente de costos y gastos administrativos con cobros mejorados, que también redujeron la reserva de cuentas incobrables de la Compañía durante el trimestre.
- El NAV por acción del 3T21 aumentó 5.7% a US\$ 2.53, de US\$ 2.39 en 3T20, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 2.6% a US\$ 22.7 millones, de US\$ 22.2 millones en 3T20.
- El compromiso de Vesta con la sustentabilidad es un componente importante de la estrategia Nivel 3 de Vesta. Al final del trimestre, el 95% de los edificios dentro del portafolio en desarrollo de Vesta se encuentran en proceso de certificación LEED, alineados con los compromisos de la Compañía de alcanzar el 28% de nuestro GLA total para 2030, como estipula en su bono de 10 años vinculado a la sustentabilidad.

Indicadores Financieros (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
NOI	38.54	35.47	8.6	113.29	104.96	7.9
<b>Margen NOI %</b>	<b>94.0%</b>	<b>94.7%</b>		<b>95.0%</b>	<b>93.9%</b>	
UAFIDA	34.38	32.09	7.1	101.50	94.22	7.7
<b>Margen UAFIDA %</b>	<b>83.8%</b>	<b>85.6%</b>		<b>85.2%</b>	<b>84.3%</b>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0496</i>	<i>0.0561</i>	<i>(11.6)</i>	<i>0.1465</i>	<i>0.1639</i>	<i>(10.6)</i>
Utilidad Integral Consolidada	4.03	35.49	na	128.79	18.91	na
<b>FFO Antes de Impuestos</b>	<b>22.73</b>	<b>22.16</b>	<b>2.6</b>	<b>62.36</b>	<b>64.80</b>	<b>(3.8)</b>
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0328</i>	<i>0.0388</i>	<i>(15.3)</i>	<i>0.0900</i>	<i>0.1127</i>	<i>(20.1)</i>
<b>FFO</b>	<b>16.06</b>	<b>15.53</b>	<b>3.4</b>	<b>36.67</b>	<b>53.10</b>	<b>(30.9)</b>
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0232</i>	<i>0.0272</i>	<i>(14.6)</i>	<i>0.0530</i>	<i>0.0924</i>	<i>(42.7)</i>
<b>UPA</b>	<b>0.0058</b>	<b>0.0621</b>	<b>na</b>	<b>0.1860</b>	<b>0.0329</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	574.73	20.5

- Los ingresos aumentaron 9.4% a US\$ 41.0 millones de US\$ 37.5 millones en el 3T20. Este aumento se debe principalmente a los nuevos contratos generadores de ingresos cerrados durante el tercer trimestre de 2021.
- La Utilidad Operativa Neta (“NOI”) aumentó 8.6% a US\$ 38.5 millones en el 3T21, en comparación con US\$ 35.5 millones en el 3T20. El margen NOI del tercer trimestre de 2021 fue del 94,0%; una disminución de 68 puntos base debido a mayores costos relacionados con las propiedades generadoras de ingresos por rentas.
- El UAFIDA aumentó 7.1% a US\$ 34.4 millones en el tercer trimestre de 2021, en comparación con los US\$ 32.1 millones del tercer trimestre de 2020. El margen de UAFIDA del 3T21 fue de 83.8%; una disminución de 179 puntos básicos debido a mayores gastos administrativos que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 3T21 incrementaron 2.6%, a US\$ 22.7 millones de US\$ 22.2 millones en el mismo periodo de

2020. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0328 en 3T21, comparado con US\$ 0.0388 en 3T20, un decremento de 15.3%. FFO después de impuestos fue US\$ 16.0 millones en el 3T21, comparado con US\$ 15.5 millones durante 3T20. El incremento se debió a mayores ingresos, mientras que la disminución por acción se debe a un número mayor de acciones en circulación debido a la colocación exitosa de capital al principio del año.

- La ganancia consolidada para el 3T21 fue de US\$ 4.0 millones, contra una ganancia de US\$ 35.49 millones en el mismo periodo del 2020. Esto se debió principalmente a un incremento en los impuestos durante el 3T21.
- Al cierre del 30 de septiembre 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.28 billones, un incremento de 8.5% respecto a los US\$ 2.10 billones al 31 de diciembre de 2020.

## Comentarios del Director General

### **El crecimiento acelerado del comercio electrónico con interrupciones en las cadenas de suministro seguirá impulsando el sector industrial**

La economía mundial se está recuperando gradualmente después de algunos de los meses más difíciles de la pandemia. Los clientes nuevos y potenciales de Vesta continúan ahora con confianza con sus compromisos a largo plazo.

Durante al menos dos décadas, China ha reinado como el centro de manufactura elegido por los fabricantes estadounidenses, pero el mercado global está cambiando. México tiene un historial demostrado donde convergen mano de obra calificada de menor costo y una fuerza laboral dedicada, y donde las manufactureras se benefician de una mayor productividad, mayor eficiencia y, en última instancia, clientes más satisfechos. Como se evidencia en los resultados del tercer trimestre de Vesta, las compañías globales están haciendo, más que nunca, inversiones significativas en México, con el nearshoring impulsado por los desafíos de la cadena de suministro que todos hemos presenciado en los últimos meses.

El comercio electrónico también es una tendencia impulsada por la pandemia que llegó para quedarse y que requiere un espacio de almacenamiento considerablemente mayor. Por lo tanto, las empresas se comprometen a expandir y aumentar su huella, lo que se reflejó en la actividad de arrendamiento de Vesta que totalizó 1.8 millones de pies cuadrados para el tercer trimestre, con 1.0 millones de pies cuadrados en nuevos contratos con clientes como Coppel, ThyssenKrupp y O ´ Reilly Auto Partes. También vimos las renovaciones más importantes hasta la fecha para el año, para llegar a más de 800,000 pies cuadrados. En un entorno de manufactura revitalizado con una demanda global en niveles récord, está claro que el centro de manufactura de hoy es México. Estos emocionantes desarrollos han permitido que el equipo enfocado, con los edificios de alta calidad de Vesta, aproveche oportunidades incomparables.

Por lo tanto, el aumento de la ocupación, la actividad de arrendamiento y las rentas nos han hecho revisar al alza nuestra guía de fin de año con confianza. Estamos aumentando nuestra guía de ingresos para todo el año 2021 por encima del 6% con un aumento del margen de NOI y EBITDA al 94% y 84%, respectivamente.

Vesta ha cerrado más de 18 nuevas transacciones de arrendamiento desde junio, firmando más de tres millones de pies cuadrados en nuevos contratos de arrendamiento hasta la fecha; el número más alto desde 2017. Esta es una clara señal de que los fundamentos inmobiliarios de hoy son más sólidos que nunca. Seguimos atrayendo a las principales empresas mundiales, lo que nos permite realizar inversiones asertivas gracias a los recursos de las ofertas de deuda y capital de Vesta. Estamos dirigiendo prudente y selectivamente este capital hacia el portafolio de desarrollo estratégico de Vesta; actualmente tenemos 1.8 millones de pies cuadrados en construcción para el tercer trimestre con el 70% de los edificios ya prearrendados.

La segunda fase de nuestro Vesta Park en Guadalajara ya está en progreso y durante el trimestre adquirimos 89 acres adyacentes adicionales en reservas de tierra, lo que garantiza que estamos bien posicionados para capitalizar la importante demanda de bienes raíces industriales de la más alta calidad, en ubicaciones urbanas privilegiadas que proporcionan la codiciada logística de última milla. Un edificio inventario dentro de nuestra línea de desarrollo en Guadalajara fue prearrendado por una subsidiaria de O ´ Reilly Auto Parts durante el tercer trimestre para convertirse en un spec to suit y prearrendamos otro edificio especulativo en Tijuana a Coppel.

Por lo tanto, las métricas financieras del 3T21 reflejan una continua sólida ejecución de la estrategia Nivel 3 de Vesta, con un aumento interanual de los ingresos de 9.4%, a US\$ 41.0 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.0% y 83.8%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó un 2.6% a US\$ 22.7 millones con una disminución del 15.3% por acción, a US\$ 0.0328. El NAV por acción de Vesta aumentó un 5.7% año con año a US \$ 2.53, de US \$ 2.39 en el 3T20.

Paralelamente al éxito operativo, también estamos enfocados en nuestros entregables relacionados con ASG, y estamos encantados de informar que logramos alianzas estratégicas de inversión social con Mercado Libre, PNUD y otros durante el trimestre. Es importante señalar que el 95% de las nuevas construcciones dentro del portafolio en desarrollo de Vesta están en proceso de certificación LEED, alineadas con nuestros compromisos de bonos. Finalmente, los patrocinios y registros de nuestro evento ciclista anual Vesta Challenge dieron como resultado US\$ 132,500 que se han destinado a 15 iniciativas sociales locales relacionadas con la educación, la inclusión y el desarrollo comunitario en 12 de los 15 estados donde operamos. 500 ciclistas y más de 100 empleados y 30 socios participaron en el Vesta Challenge de este año, ¡en vivo!, lo que constituye un excelente regreso a la normalidad.

Somos optimistas de que este trimestre es una señal inicial de recuperación con el sólido desempeño que esperamos para el próximo trimestre. Nuestro equipo de ventas está emocionado de regresar a las visitas en persona a las propiedades, y el Brokers Day anual de Vesta también fue en persona este año. En 2022, también esperamos celebrar el décimo aniversario de Vesta como empresa pública, que se conmemora con nuestro Vesta Day anual presencial.

Para terminar, creemos que juntos hemos capeado la tormenta. Vesta ha emergido con éxito, más fuerte que nunca, de años particularmente desafiantes al continuar enfocándose en lo que hacemos mejor: desarrollar los mejores edificios del mundo y más estratégicamente ubicados, aprovechar nuestro prudente balance general para realizar adquisiciones de tierras estratégicas, ejecutar capital y reciclar activos mientras anticipamos las necesidades de los clientes leyendo atentamente el mercado y las demandas futuras. Continuaremos con la ejecución disciplinada y prudente de nuestra Estrategia Nivel 3 a medida que nos adaptamos e invertimos ágilmente para el crecimiento futuro.

Como siempre, les agradezco su apoyo de siempre.

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 2021 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.83)</b>	<b>(2.29)</b>	<b>23.4</b>	<b>(6.88)</b>	<b>(7.68)</b>	<b>(10.4)</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.47)	(2.00)	23.4	(5.90)	(6.87)	(14.1)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.35)	(0.29)	23.1	(0.98)	(0.81)	20.7
<b>Utilidad bruta</b>	<b>38.18</b>	<b>35.19</b>	<b>8.5</b>	<b>112.31</b>	<b>104.14</b>	<b>7.8</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>38.54</b>	<b>35.47</b>	<b>8.6</b>	<b>113.29</b>	<b>104.96</b>	<b>7.9</b>

Los ingresos al 3T21 por arrendamiento incrementaron 9.4% a US\$ 41.01 millones comparados con US\$ 37.48 millones al cierre del tercer trimestre de 2020. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.52 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 3.65 millones, o 9.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2020 y se rentaron en el tercer trimestre de 2021; [ii] US\$ 1.24 millones o un incremento de 3.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.20 millones, o 16.1% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un aumento de US\$0.41 millones, o 1.1% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.84 millones, o 4.9%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron

y no fueron renovados en el 3T21; [ii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T21 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; y [iii] una disminución de US\$ 0.01 millones, por la administración del portafolio vendido.

83.9% 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 86.1% respecto del tercer trimestre de 2020. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

### **Costos de operación de las propiedades de inversión**

Los costos de operación totales en el 3T21 fueron de US\$ 2.83 millones comparado con US\$ 2.29 millones en el 3T20, lo que representa un incremento de US\$ 0.54 millones, o de 23.4% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el tercer trimestre del 2021 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.47 millones, mientras que en el mismo periodo del 2020 ascendió a US\$ 2.00 millones. El incremento se atribuye principalmente a un incremento en los impuestos prediales, seguros y en otros gastos de las propiedades relacionados con los reportes de evaluaciones de la condición de la propiedad y evaluaciones de la condición de la propiedad ecológica (PCA) durante el trimestre.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T21 incrementaron a US\$ 0.35 millones comparado con US\$ 0.29 del mismo periodo de 2020. Este incremento se debe a un incremento en los impuestos prediales y los pagos de seguros de las propiedades.

### **Ingreso Neto Operativo (NOI)**

El ingreso neto operativo incrementó 8.6% a US\$ 38.54 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 68 puntos base a 94.0% 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					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Gastos de administración	(5.14)	(4.00)	28.5	(15.01)	(12.64)	18.8
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Depreciación	(0.39)	(0.32)	20.7	(1.16)	(1.12)	4.0
<b>UAFIDA</b>	<b>34.38</b>	<b>32.09</b>	<b>7.1</b>	<b>101.50</b>	<b>94.22</b>	<b>7.7</b>

Los gastos de administración del 3T21 fueron de US\$ 5.14 millones comparados con los US\$ 4.00 millones del tercer trimestre del 2020, lo que representa un incremento de 28.5%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2021 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.35 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 2021 fueron de US\$ 0.39 millones comparados con US\$ 0.32 millones del tercer trimestre de 2020 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

## UAFIDA

La UAFIDA incrementó 7.1% a US\$ 34.38 millones en 3T21, de US\$ 32.09 millones en 3T20, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 179 puntos base a 83.8%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.6%. La disminución se debe a mayores costos y gastos administrativos comparados con el último año.

## Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.08	na	0.05	0.30	na
Otros (gastos) ingresos	0.12	(0.20)	na	0.20	(0.02)	na

Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.65)	(9.93)	17.3	(39.14)	(29.42)	33.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.48)	7.67	na	(0.23)	1.23	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.61	4.22	531.2	113.89	32.40	251.5
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>14.62</b>	<b>1.83</b>	<b>na</b>	<b>83.33</b>	<b>4.48</b>	<b>1759.6</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2021 resultaron en un ingreso de US\$ 14.62 millones comparado con un ingreso de US\$ 1.83 millones al cierre del tercer trimestre del 2020. El incremento se debe principalmente al aumento en ganancia de revaluación de propiedades.

Los ingresos por intereses se redujeron a US\$ 0.02 millones en el tercer trimestre de 2021, comparado con US\$0.08 millones del tercer trimestre de 2020, debido al incremento de la caja, pero a menores tasas de interés durante este tercer trimestre.

Otros (gastos) ingresos resultaron en un ingreso de US\$ 0.12 millones en el 3T21, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 11.65 millones, al cierre del tercer trimestre de 2021 comparado con US\$ 9.93 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un balance mayor en la deuda.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2021 fue de US\$ 0.48 millones comparada con una ganancia del tercer trimestre del 2020 de US\$ 7.67 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante 3T21, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T21 resultó en una ganancia de US\$ 26.61 millones comparado con ganancia de US\$ 4.22 millones en el 3T20. Dicho incremento es el resultado de renovaciones de plazos en los contratos de arrendamientos, arrendamientos de ciertos edificios, mejores tasas de descuento y capitalización, y el desarrollo de edificios industriales durante el trimestre.

## Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>47.27</b>	<b>32.68</b>	<b>44.6</b>	<b>179.47</b>	<b>94.87</b>	<b>89.2</b>
Impuestos a la utilidad	(42.50)	3.96	na	(51.98)	(62.66)	(17.0)
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	na	(25.69)	(11.70)	na
Impuesto Diferido	(35.83)	10.59	na	(26.29)	(50.96)	(48.4)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>4.77</b>	<b>36.64</b>	<b>na</b>	<b>127.49</b>	<b>32.21</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.17	na	2.89	(3.21)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.74)	(1.33)	na	(1.59)	(10.08)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>4.03</b>	<b>35.49</b>	<b>na</b>	<b>128.79</b>	<b>18.91</b>	<b>na</b>

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2021 fue de US\$ 47.27 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 32.68 millones del tercer trimestre de 2020.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 42.50 millones al cierre del tercer trimestre de 2021 comparado con un ingreso de US\$ 3.96 millones al cierre del tercer trimestre de 2020. El impuesto corriente del 3T21 fue de US\$ 6.67 millones, comparado con un gasto de US\$ 6.63 millones del 3T20. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos durante 3T21.

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 2021 y del 2020; [ii] el impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

### Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el tercer trimestre 2021 fue de US\$ 4.77 millones, comparado con una ganancia de US\$ 36.64 millones en el 3T20.

## Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2021, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 4.03 millones comparada con una ganancia de US\$ 35.49 millones al cierre del 3T20, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por una pérdida de US\$ 0.74 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

## Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	3T21	3T20	Var. %	9 meses		
				2021	2020	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	4.03	35.49	(88.6)	128.79	18.91	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.74	1.33	na	1.59	10.08	(84.2)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(26.61)	(4.22)	na	(113.89)	(32.40)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(8.56)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.48	(7.67)	(106.2)	0.23	(1.23)	na
Depreciación	0.39	0.32	na	1.16	1.12	4.0
Otros (gastos) ingresos	(0.12)	0.20	na	(0.20)	0.02	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(0.17)	na	(2.89)	3.21	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.08)	(70.4)	(0.05)	(0.30)	na
Impuestos a la utilidad	42.50	(3.96)	na	51.98	62.66	na
<b>FFO antes de impuestos</b>	<b>22.73</b>	<b>22.16</b>	<b>2.6</b>	<b>62.36</b>	<b>64.80</b>	<b>(3.8)</b>
<b>FFO antes de impuestos por acción</b>	<b>0.0328</b>	<b>0.0388</b>	<b>(15.3)</b>	<b>0.0900</b>	<b>0.1127</b>	<b>(20.1412)</b>
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	0.6	(25.7)	(11.70)	na
<b>FFO Atribuible</b>	<b>16.06</b>	<b>15.53</b>	<b>3.4</b>	<b>36.7</b>	<b>53.10</b>	<b>(30.94)</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.0232</b>	<b>0.0272</b>	<b>(14.6)</b>	<b>0.0530</b>	<b>0.0924</b>	<b>(42.6910)</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T21 totalizaron US\$ 16.06 millones, o US\$ 0.0232 por acción, en comparación con US\$ 15.53 millones, o US\$ 0.0272 por acción con el 3T20.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 22.73 millones durante 3T21 un incremento de 2.6% comparado con US\$ 22.16 millones en 3T20.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.67 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 1.26 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 7.93 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T21</b>	<b>2T21</b>	<b>3T21</b>
Impuesto operativo	(7.45)	(11.89)	(7.93)
Impuesto por efectos cambiario	1.93	(1.61)	1.26
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(5.52)</b>	<b>(13.49)</b>	<b>(6.67)</b>

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>3M21</b>	<b>6M21</b>	<b>9M21</b>
Impuesto operativo	(7.45)	(19.34)	(27.27)
Impuesto por efectos cambiario	1.93	0.32	1.58
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(5.52)</b>	<b>(19.01)</b>	<b>(25.69)</b>

## 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\$ 30.46 millones.

## Deuda

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de la deuda fue de US\$ 934.28 millones, de los cuales US\$ 3.15 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 931.13 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 36% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T21, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% 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	3T20		3T21		
	Portafolio Estabilizado		Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,494,214	21.9%	513,078	7,007,291	22.4%
Bajío	14,212,231	48.0%	1,018,901	15,231,131	48.6%
Norte	8,930,767	30.1%	139,053	9,069,820	29.0%
<b>Total</b>	<b>29,637,211</b>	<b>100%</b>	<b>1,671,031</b>	<b>31,308,242</b>	<b>100%</b>

Región	3T20		3T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,841,510	89.9%	6,341,791	90.5%
Bajío	12,859,137	90.5%	13,831,759	90.8%
Norte	8,546,087	95.7%	8,972,172	98.9%
<b>Total</b>	<b>27,246,734</b>	<b>91.9%</b>	<b>29,145,722</b>	<b>93.1%</b>

### 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	3T20		3T21		
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,494,214	23.0%	-4,442	6,489,771	21.9%
Bajío	13,216,150	46.8%	991,616	14,207,766	48.0%
Norte	8,524,190	30.2%	400,892	8,925,082	30.1%
<b>Total</b>	<b>28,234,554</b>	<b>100%</b>	<b>1,388,065</b>	<b>29,622,619</b>	<b>100%</b>

Región	3T20		3T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,841,510	89.9%	5,824,271	89.7%
Bajío	12,695,682	96.1%	13,043,876	91.8%
Norte	8,139,510	95.5%	8,827,434	98.9%
<b>Total</b>	<b>26,676,702</b>	<b>94.5%</b>	<b>27,695,580</b>	<b>93.5%</b>

## Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, nuestro portafolio consistía en 189 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.94 millones m<sup>2</sup> (31.6 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte y del Bajío. Durante el segundo trimestre del 2021, el 83.9% 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	2T21		Crecimiento SF	3T21	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,003,125	22.2%	4,166	7,007,291	22.1%
Bajío	15,231,132	48.2%	-1	15,231,131	48.1%
Norte	9,360,915	29.6%	49,632	9,410,547	29.7%
<b>Total</b>	<b>31,595,172</b>	<b>100%</b>	<b>53,797 *</b>	<b>31,648,969</b>	<b>100%</b>

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 2021 fue de 7.2%.

Región	2T21		3T21	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	812,363	11.6%	665,500	9.5%
Bajío	1,401,264	9.2%	1,399,373	9.2%
Norte	149,775	1.6%	154,264	2.3%
<b>Total</b>	<b>2,363,401</b>	<b>7.5%</b>	<b>2,219,137</b>	<b>7.2%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 166,957 m<sup>2</sup> (1,797,107 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Ciudad	Región
Alamar 02	320,207	29,748	18,914	Inventario	Nov-21	Tijuana	Región Norte
VPLT-05	256,052	23,788	12,284	Inventario	Nov-21	Juárez	Región Norte
VPLT-04*	109,221	10,147	5,681	Inventario	TBD	Juárez	Región Norte
VPMG-02	206,819	19,214	11,186	Inventario	Feb-22	Monterrey	Región Norte
GDL 01**	379,756	35,280	21,064	Inventario	Dec-21	GDL	Región Bajío
GDL 03	220,800	20,513	12,426	Inventario	May-22	GDL	Región Bajío
Mercado Libre F3	225,966	20,993	13,685	BTS	Nov-21	GDL	Región Bajío
Thyssen Exp	78,286	7,273	3,548	BTS	Mar-22	SMA	Región Bajío
<b>Total</b>	<b>1,797,107</b>	<b>166,957</b>	<b>98,789</b>				

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

\* TBD sujeto a negociación final con el cliente

\*\* Ajustado debido a los términos finales del contrato

## Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía cuenta con 40.86 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	30 de junio 2020	30 de septiembre 2021	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	2,844,880	2,844,880	0.00
Querétaro	3,582,396	3,117,309	(0.13)
Tijuana	223,000	223,000	0.00
Monterrey	3,811,268	3,811,268	0.00
Cd. Juarez	6,347,976	6,347,976	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	374,186	4,245,852	10.35
Puebla	92,548	92,548	0.00
<b>Total</b>	<b>37,452,529</b>	<b>40,859,108</b>	<b>9.10%</b>

## Resumen de los resultados a 9 Meses:

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T21	3T20	Var. %	2021	2020	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.83)</b>	<b>(2.29)</b>	<b>23.4</b>	<b>(6.88)</b>	<b>(7.68)</b>	<b>(10.4)</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.47)	(2.00)	23.4	(5.90)	(6.87)	(14.1)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.35)	(0.29)	23.1	(0.98)	(0.81)	20.7
<b>Utilidad bruta</b>	<b>38.18</b>	<b>35.19</b>	<b>8.5</b>	<b>112.31</b>	<b>104.14</b>	<b>7.8</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>38.54</b>	<b>35.47</b>	<b>8.6</b>	<b>113.29</b>	<b>104.96</b>	<b>7.9</b>
Gastos de administración	(5.14)	(4.00)	28.5	(15.01)	(12.64)	18.8
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Depreciación	(0.39)	(0.32)	20.7	(1.16)	(1.12)	4.0
<b>UAFIDA</b>	<b>34.38</b>	<b>32.09</b>	<b>7.1</b>	<b>101.50</b>	<b>94.22</b>	<b>7.7</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.08	na	0.05	0.30	na
Otros (gastos) ingresos	0.12	(0.20)	na	0.20	(0.02)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.65)	(9.93)	17.3	(39.14)	(29.42)	33.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.48)	7.67	na	(0.23)	1.23	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.61	4.22	531.2	113.89	32.40	251.5
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>14.62</b>	<b>1.83</b>	<b>na</b>	<b>83.33</b>	<b>4.48</b>	<b>1759.6</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>47.27</b>	<b>32.68</b>	<b>44.6</b>	<b>179.47</b>	<b>94.87</b>	<b>89.2</b>
Impuestos a la utilidad	(42.50)	3.96	na	(51.98)	(62.66)	(17.0)
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	na	(25.69)	(11.70)	na
Impuesto Diferido	(35.83)	10.59	na	(26.29)	(50.96)	(48.4)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>4.77</b>	<b>36.64</b>	<b>na</b>	<b>127.49</b>	<b>32.21</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.17	na	2.89	(3.21)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.74)	(1.33)	na	(1.59)	(10.08)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>4.03</b>	<b>35.49</b>	<b>na</b>	<b>128.79</b>	<b>18.91</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	574.73	20.5
UPA	0.0058	0.0621	na	0.1860	0.0329	na

Los ingresos incrementaron 6.6% a US\$ 119.19 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2021, comparado a los US\$ 111.83 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos disminuyeron a US\$ 6.88 millones o 10.4% durante 2021, comparados con US\$ 7.68 millones en 2020, principalmente por la disminución en la reserva de cuentas incobrables. Resultando en US\$ 113.29 millones de ingreso operativo neto para los nueve meses de 2021, comparado con US\$ 104.96 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año a nueve meses incrementó 7.8% año contra año a US\$ 112.31 millones en 2021, comparado con US\$ 104.14 millones del mismo periodo de 2020.

Al cierre del 30 de septiembre de 2021, los gastos administrativos incrementaron 18.8% de US\$ 12.64 millones en 2020 a US\$ 15.01 millones en 2021, esto se debió principalmente a que los empleados han regresado a las oficinas de Vesta a medida que la pandemia a desacelerado, comparado con el año pasado.

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 83.33 millones comparados con una ganancia de US\$ 4.48 millones en el año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 113.89 millones durante 2021 comparado con US\$ 32.40 millones en 2020 y la ganancia por la venta del portafolio del segundo trimestre de US\$ 8.56 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 179.47 millones para los nueve meses de 2021.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2021 resultaron en un gasto de US\$ 51.98 millones comparado con un gasto de US\$ 62.66 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; la disminución en el gasto por impuestos se explica principalmente por menores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 26.29 millones.

La ganancia del periodo de nueve meses 2021 fue US\$ 127.49 millones, comparado con una ganancia de US\$ 32.21 millones en el mismo periodo de 2020, por los factores antes mencionados.

La pérdida integral consolidada para los nueve meses de 2021 fue de US\$ 128.79 millones comparada con la ganancia de US\$ 18.91 millones en el mismo periodo de 2020, debido a los factores antes mencionados. Esta ganancia fue incrementada por US\$ 2.89 millones de ganancia en la valuación de instrumentos financieros y disminuida por un gasto de US\$ 1.59 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los nueve meses de 2021, el Capex fue de US\$ 78.55 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión.

## Evento Subsecuente

### Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 55.78 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de octubre de 2021, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre 2021 equivalente a PS \$ 0.41642 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

	<b>Dividendo por acción</b>
1Q21	0.48612
2Q21	0.40265
3Q21	0.41642

## Anexos: Tablas Financieras

	9 meses					
<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>3T21</b>	<b>3T20</b>	<b>Var. %</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	41.01	37.48	9.4	119.19	111.83	6.6
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(2.83)</b>	<b>(2.29)</b>	<b>23.4</b>	<b>(6.88)</b>	<b>(7.68)</b>	<b>(10.4)</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.47)	(2.00)	23.4	(5.90)	(6.87)	(14.1)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.35)	(0.29)	23.1	(0.98)	(0.81)	20.7
<b>Utilidad bruta</b>	<b>38.18</b>	<b>35.19</b>	<b>8.5</b>	<b>112.31</b>	<b>104.14</b>	<b>7.8</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>38.54</b>	<b>35.47</b>	<b>8.6</b>	<b>113.29</b>	<b>104.96</b>	<b>7.9</b>
Gastos de administración	(5.14)	(4.00)	28.5	(15.01)	(12.64)	18.8
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.91	47.8	4.20	2.72	54.4
Depreciación	(0.39)	(0.32)	20.7	(1.16)	(1.12)	4.0
<b>UAFIDA</b>	<b>34.38</b>	<b>32.09</b>	<b>7.1</b>	<b>101.50</b>	<b>94.22</b>	<b>7.7</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.02	0.08	na	0.05	0.30	na
Otros (gastos) ingresos	0.12	(0.20)	na	0.20	(0.02)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.65)	(9.93)	17.3	(39.14)	(29.42)	33.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.48)	7.67	na	(0.23)	1.23	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	8.56	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	26.61	4.22	531.2	113.89	32.40	251.5
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>14.62</b>	<b>1.83</b>	<b>na</b>	<b>83.33</b>	<b>4.48</b>	<b>1759.6</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>47.27</b>	<b>32.68</b>	<b>44.6</b>	<b>179.47</b>	<b>94.87</b>	<b>89.2</b>
Impuestos a la utilidad	(42.50)	3.96	na	(51.98)	(62.66)	(17.0)
Impuesto Causado	(6.67)	(6.63)	na	(25.69)	(11.70)	na
Impuesto Diferido	(35.83)	10.59	na	(26.29)	(50.96)	(48.4)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>4.77</b>	<b>36.64</b>	<b>na</b>	<b>127.49</b>	<b>32.21</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.17	na	2.89	(3.21)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.74)	(1.33)	na	(1.59)	(10.08)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>4.03</b>	<b>35.49</b>	<b>na</b>	<b>128.79</b>	<b>18.91</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	574.73	20.5
UPA	0.0058	0.0621	na	0.1860	0.0329	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de septiembre, 2021	31 de diciembre, 2020
---	------------------------	-----------------------

**ACTIVOS**

**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	373.72	120.54
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.68
Cuentas por cobrar - Neto	6.43	14.86
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7.43	6.36
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	1.94	0.42
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>389.53</b>	<b>142.87</b>

**ACTIVO NO CIRCULANTE**

Propiedades de inversión	2,288.86	2,103.21
Arrendamientos	0.34	0.66
Equipo de oficina - Neto	2.22	2.85
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	11.61	4.51
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>2,303.03</b>	<b>2,111.23</b>

**TOTAL ACTIVOS**

**2,692.56**                      **2,254.10**

**PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**

**PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	3.15	1.92
Arrendamientos financieros corto plazo	0.37	0.51
Intereses acumulados	7.82	2.83
Cuentas por pagar	3.70	1.83
Impuestos a pagar	2.22	3.52
Dividendos pagados	27.89	13.53
Gastos acumulados	3.93	4.31
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>49.09</b>	<b>28.45</b>

**PASIVO A LARGO PLAZO**

Deuda de largo plazo	931.13	837.84
Arrendamientos financieros largo plazo	0.03	0.22
Instrumentos financieros derivados	0.00	4.13
Depósitos en garantía recibidos	15.89	13.92
Impuestos a la utilidad diferidos	287.35	260.87
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,234.40</b>	<b>1,116.99</b>

**TOTAL DEL PASIVO**

**1,283.49**                      **1,145.44**

**CAPITAL CONTABLE**

Capital social	482.86	422.44
Prima en suscripción de acciones	466.23	297.06
Utilidades retenidas	500.76	429.05
Reserva de pagos por acción	5.79	7.99
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(46.57)	(44.98)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(2.89)
<b>Total del capital contable</b>	<b>1,409.07</b>	<b>1,108.66</b>

**TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**

**2,692.56**                      **2,254.10**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2021	30 de septiembre, 2020
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	179.47	94.87
Ajustes por:		
Depreciación	0.85	0.68
Depreciación por el uso de activos	0.32	0.34
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(113.89)	(32.40)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.23	(1.23)
Ingreso por intereses	(0.05)	(0.30)
Gastos por intereses	34.70	29.42
Amortización de gastos de emisión de deuda	4.44	0.00
Compensación acciones	4.20	2.86
Ganancia por venta de propiedades	(8.56)	0.00
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(1.07)	(0.80)
Impuestos por recuperar	8.72	(11.53)
Pagos anticipados	(7.11)	0.03
Depósitos en garantía hechos	(1.52)	(0.39)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	1.88	1.19
Depósitos en garantía recibidos	1.97	0.34
Gastos acumulados	(0.33)	(1.01)
Impuestos pagados	(28.62)	(17.79)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>75.62</b>	<b>64.27</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(78.55)	(48.27)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.21)	(0.23)
Venta de propiedades de inversión	15.95	0.00
Activos financieros	0.68	0.21
Intereses cobrados	0.05	0.30
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(62.07)</b>	<b>(48.00)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	(29.71)	(28.40)
Créditos obtenidos	350.00	125.00
Créditos pagados	(252.50)	0.00
Costo por emisión de deuda	(7.75)	0.00
Dividendo pagados	(41.42)	(40.44)
Recompra de acciones en tesorería	0.00	(14.80)
Emisión de capital	229.22	0.00
Costo por emisión de capital	(6.02)	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.38)	(0.40)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>241.43</b>	<b>40.96</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>(1.75)</b>	<b>4.30</b>
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	<b>253.23</b>	<b>61.53</b>
<b>Efectivo al principio del periodo</b>	<b>121.28</b>	<b>75.80</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>374.51</b>	<b>137.33</b>

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
<b>Saldo al 31 de enero 2020</b>	<b>426.30</b>	<b>303.74</b>	<b>416.23</b>	<b>7.83</b>	<b>(43.09)</b>	<b>0.11</b>	<b>1111.12</b>
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 declarados	0.00	0.00	(54.14)	0.00	0.00	0.00	(54.14)
Recompra de acciones	(5.10)	(9.69)	0.00	0.00	0.00	0.00	(14.80)
Utilidad integral	0.00	0.00	66.21	0.00	(10.08)	(3.21)	52.91
<b>Saldo al 30 de septiembre 2020</b>	<b>422.44</b>	<b>297.06</b>	<b>428.30</b>	<b>6.43</b>	<b>(53.17)</b>	<b>(3.10)</b>	<b>1097.97</b>
<b>Saldo al 31 de enero 2021</b>	<b>422.44</b>	<b>297.06</b>	<b>429.05</b>	<b>7.99</b>	<b>(44.98)</b>	<b>(2.89)</b>	<b>1108.66</b>
Emisión de capital	58.77	164.42	0.00	0.00	0.00	0.00	223.20
Acciones devengadas	1.65	4.74	0.00	(6.39)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	4.20	0.00	0.00	4.20
Dividendos decretados	0.00	0.00	(55.78)	0.00	0.00	0.00	(55.78)
Recompra de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	127.49	0.00	(1.59)	2.89	128.79
<b>Saldo al 30 de septiembre 2021</b>	<b>482.86</b>	<b>466.23</b>	<b>500.76</b>	<b>5.79</b>	<b>(46.57)</b>	<b>0.00</b>	<b>1409.07</b>

## Instrumentos Financieros Derivados

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

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2021 y 2020 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de septiembre 2020	22.457
30 de septiembre 2021	20.306
<b>Estado de Resultados</b>	
3T20 (promedio)	22.111
3T21 (promedio)	20.009
9M20 (promedio)	21.786
9M21 (promedio)	20.1252

**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 2021, Vesta contaba con 189 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos



en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.9 millones m<sup>2</sup> (31.6 millones ft<sup>2</sup>). 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](http://www.vesta.com.mx)

### **Declaraciones a futuro**

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