

4T

Resultados 2021

Conferencia Telefónica

Viernes, 18 de febrero, 2022
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 18 de febrero y hasta el 4 de marzo, 2022 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: **13726463**

Juan Sottil
CFO
+52 55 5950-0070 ext. 133
jsottil@vesta.com.mx

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

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

Ciudad de México, el 17 de febrero 2022– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre, terminado el 31 de diciembre 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 financieros excepcionales para todo el año 2021, superando el rango superior de la guía revisada de la Compañía de 6-6.5 % en 80 puntos base para llegar a US\$ 160.8 millones; un aumento del 7.3% año contra año. Los márgenes NOI y EBITDA de todo el año 2021 también superaron la guía de la Compañía en 70 puntos base para alcanzar el 94.7% y en 50 puntos base para alcanzar el 84.5%, respectivamente.
- Vesta logró una actividad de arrendamiento récord en 2021 con un total de 6.4 millones de pies cuadrados; 2.7 millones de pies cuadrados de nuevos arrendamientos con clientes como DB Schenker, Home Depot, Samsung, Coppel, ZF Friedrichshafen y Kuehne + Nagel, entre otros. Aproximadamente 1.0 millón de pies cuadrados en crecimiento derivado de proyectos BTS con clientes que incluyen Mercado Libre, Eaton Corporation, ThyssenKrupp y O'Reilly. Por último, la actividad de arrendamiento por renovaciones representó 2.7 millones de pies cuadrados en 2021.
- La actividad de arrendamiento para el cuarto trimestre de 2021 alcanzó los 1.5 millones de pies cuadrados con 715,394 pies cuadrados en nuevos contratos con empresas como Coppel, Daimler, Freudenberg y Home Depot entre otras, y 804,540 pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento. Esto dio como resultado un aumento en la ocupación del portafolio: el portafolio total de Vesta en el 4T21 aumentó a 94.1 % de 90.7 % en el 4T20; la ocupación estabilizada aumentó a 94.3% de 91.1% en 4T20 y la ocupación mismas tiendas aumentó a 94.0% de 92.6% en 4T20.
- La Compañía incrementó los proyectos en construcción durante 2021, construyendo durante el año 2.1 millones de pies cuadrados en proyectos de desarrollo durante 2021, a un rendimiento promedio del 10% sobre el costo. Vesta entregó 802,225 pies cuadrados en nueva construcción durante el 4T21 con planes para comenzar construcción de 632,208 pies cuadrados en Monterrey y Tijuana. Al 4T21, el pipeline de desarrollo de Vesta alcanzó los 1.6 millones de pies cuadrados con una inversión estimada de US\$ 88.3 millones, con un cap rate de 9.9%.
- En línea con la Estrategia de Nivel 3 de la Compañía, el NAV por acción en el 4T21 aumentó 6.5% a US\$ 2.61, de US\$ 2.45 en el 4T20, mientras que el FFO antes de

impuestos aumentó 3.4% a US\$ 23.11 millones en comparación con US\$ 22.34 millones en el 4T20. El FFO antes de impuestos por acción del 4T21 disminuyó 14.6% a US\$ 0.0334, desde US\$ 0.0391 en el 4T20, debido a la colocación de acciones de Vesta a principios de 2021.

- ESG es un pilar clave de la estrategia de Nivel 3 de la Compañía y Vesta logró importantes hitos relacionados durante 2021, que incluyen: inclusión en el índice S&P/BMV Total Mexico por segundo año consecutivo, inclusión en el Dow Jones Sustainability Index MILA por tercer año consecutivo, y Vesta fue una de las 10 empresas mexicanas seleccionadas para su inclusión en el Índice de Igualdad de Género (GEI) de Bloomberg 2022 en el 4T21, en reconocimiento al compromiso de Vesta de apoyar la igualdad de género. Vesta está en camino para lograr su objetivo relacionado al bono sustentable que la Compañía emitió a principios de 2021, habiendo cerrado el año con un 9.2% de GLA certificado LEED. Es importante tener en cuenta que este número refleja la adición de 300,000 pies cuadrados en la certificación LEED durante 2021, pero se vio disminuido por la venta de dos propiedades con certificación LEED que en conjunto suman 1 millón de pies cuadrados.

Guía 2022

Vesta espera incrementar ingresos en un rango de 5% a 6% para 2022, con un margen NOI de 94.0% y un margen EBITDA de 82.5%, al mismo tiempo que mantenemos el sólido desempeño la de Compañía en métricas operativas clave.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos por arrendamiento	41.61	38.03	9.4	160.79	149.86	7.3
NOI	38.97	35.97	8.3	152.24	140.93	8.0
Margen NOI %	93.6%	94.6%		94.7%	94.0%	
UAFIDA	34.33	31.97	7.4	135.81	126.19	7.6
Margen UAFIDA %	82.5%	84.1%		84.5%	84.2%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0496</i>	<i>0.0559</i>	<i>(11.4)</i>	<i>0.1961</i>	<i>0.2199</i>	<i>(10.8)</i>
Utilidad Integral Consolidada	43.25	43.14	na	171.99	62.06	na
FFO Antes de Impuestos	23.21	22.34	3.9	85.55	87.14	(1.8)
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0335</i>	<i>0.0391</i>	<i>(14.3)</i>	<i>0.1235</i>	<i>0.1518</i>	<i>(18.6)</i>
FFO	-1.37	7.89	(117.3)	35.29	60.99	(42.1)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>(0.0020)</i>	<i>0.0138</i>	<i>(114.3)</i>	<i>0.0510</i>	<i>0.1063</i>	<i>(52.1)</i>
UPA	0.0624	0.0755	na	0.2483	0.1081	na
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	573.97	20.7

- Los ingresos aumentaron 9.4% en el cuarto trimestre 2021, a US\$ 41.6 millones de US\$ 38.0 millones en el 4T20. Este aumento se debe principalmente a los nuevos contratos generadores de ingresos y el efecto inflacionario durante 4Q21.
- La Utilidad Operativa Neta (“NOI”) aumentó 8.3% a US\$ 39.0 millones en el 4T21, en comparación con US\$ 36.0 millones en el 4T20. El margen NOI del cuarto trimestre de 2021 fue del 93.6%; una disminución de 94 puntos base debido a mayores costos de las propiedades.
- El UAFIDA aumentó 7.4% a US\$ 34.3 millones en el cuarto trimestre de 2021, en comparación con los US\$ 32.0 millones del cuarto trimestre de 2020. El margen de UAFIDA del 4T21 fue de 82.5%; una disminución de 156 puntos básicos debido a mayores gastos administrativos que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 4T21 incrementaron 3.9%, a US\$ 23.2 millones de US\$ 22.3 millones en el mismo periodo de 2020. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0335 en 4T21, comparado con US\$ 0.0391 en 4T20, un decremento de 14.3%. FFO después de impuestos resultó en una pérdida de US\$ 1.37 millones en el 4T21, comparado con una ganancia de US\$ 7.89 millones durante 4T20. Esta disminución se debió a mayores gastos impuestos, 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 4T21 fue de US\$ 443.3 millones, contra una ganancia de US\$ 43.1 millones en el mismo periodo del 2020. Esto se debió principalmente a un incremento en la valuación de las propiedades, así como la ganancia por las propiedades vendidas.
- Al cierre del 31 de diciembre 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.26 billones, un incremento de 7.6% respecto a los US\$ 2.10 billones al 31 de diciembre de 2020.

Comentarios del Director General

2021: UN AÑO DE RECORDS HISTÓRICOS EN UN MERCADO FUERTE APOYADO POR UNA ESTRATEGIA BIEN DEFINIDA

En medida que reflexionamos sobre el año pasado, 2021 fue excepcional. Vesta finalizó el año logrando varios records históricos para nuestra Compañía, tanto operativos como financieros. Uno de nuestros hitos más importantes fue el fortalecimiento de nuestro balance que, con la confianza inquebrantable de la comunidad financiera en nuestra empresa y estrategia, nos permitió emitir acciones por US\$ 230 millones y un bono ligado a la sustentabilidad público de US\$ 350 millones. También recaudamos US\$ 108 millones a través de nuestra venta de portafolio como parte de nuestro programa de reciclaje de capital, ya que las mejores propiedades de Vesta continúan atrayendo compradores importantes.

Nuestra visión en este respecto resultó invaluable, Vesta se capitalizó y se colocó en una posición única para ejecutar la estrategia Nivel 3. Nuestra estrategia permitió a nuestro equipo anticipar las tendencias del mercado, y rápidamente nos adaptamos para aprovechar las mareas cambiantes de la pandemia y expandirnos dentro del sector del comercio electrónico en su punto de inflexión, asignando capital y recursos a una oportunidad de mercado que desde entonces ha crecido significativamente y seguirá creciendo. También aprovechamos el entorno actual para fortalecer la calidad general de los arrendamientos a través de arrendamientos a más largo plazo, denominados en dólares, con arrendatarios multinacionales de alta calidad. Finalmente, fortalecimos aún más nuestro posicionamiento a través de adquisiciones estratégicas de terrenos, anticipándonos a las explosivas oportunidades de crecimiento de hoy.

Esto se reflejó en una actividad de arrendamiento realmente sobresaliente en 2021, que alcanzó un récord de 6.4 millones de pies cuadrados totales. Firmamos nuevos contratos de arrendamiento con destacados clientes multinacionales, incluidos Home Depot, Samsung, Coppel, Daimler, Kuehne + Nagel y DB Schenker, que totalizaron 2.7 millones de pies cuadrados, mientras que el crecimiento de los proyectos BTS (*build to suit*) alcanzó casi 1.0 millón de pies cuadrados con empresas como Mercado Libre, Eaton Corporation, ThyssenKrupp y O'Reilly. Finalmente, vimos 2.7 millones en renovaciones durante 2021, con un aumento en los márgenes de renta y los plazos promedio de arrendamiento.

Es importante tener en cuenta que más del 50 % de todos los nuevos contratos de arrendamiento estuvieron relacionados con logística y comercio electrónico, a medida que expandimos nuestra presencia en los mercados metropolitanos y de última milla, y fortalecimos nuestras relaciones con empresas líderes en la industria. Los nuevos arrendamientos durante el año también se dividieron de manera uniforme en todas las regiones.

El resultado de estos mercados dinámicos generó un máximo histórico en la ocupación total de la cartera, por arriba de 94% durante 2021 de 91% en el 4T20. El crecimiento impulsado por el desarrollo también aumentó durante el año, aprovechando nuestro sólido balance y posición dentro de los mercados industriales de alta demanda.

Vesta comenzó 2.1 millones de pies cuadrados en proyectos de desarrollo durante 2021, con un rendimiento promedio del 10 % sobre el costo, lo que es particularmente atractivo en comparación con las bajas tasas de capitalización estabilizadas en el mercado. Esto también fortalece nuestra capacidad para la creación de valor para los accionistas a través de la diferencia en el margen de inversión.

Por lo tanto, somos optimistas sobre el entorno del mercado actual, con señales favorables que observamos por parte de los clientes. Esta inteligencia nos permite identificar y anticipar tendencias futuras y dinámicas cambiantes, que parecen aún más fuertes desde nuestra perspectiva, impulsadas por la demanda cada vez mayor del comercio electrónico. Los mercados de hoy también están más ajustados que nunca, con una escasez considerable de terrenos e infraestructura disponibles. Continuaremos aprovechando nuestra estrategia claramente identificada, posición de liderazgo y excelente oferta de productos para beneficiarnos aún más de éstas y otras oportunidades, lo que se refleja en nuestras rentas más altas y ocupación alta.

Vesta también entregó resultados financieros excepcionales para el año, por arriba del rango superior de nuestra guía revisada en ingreso y márgenes NOI y EBITDA.

En línea con la Estrategia Nivel 3 de la Compañía, el NAV por acción del 4T21 aumentó 6.5% a US\$ 2.61, mientras que el FFO por acción antes de impuestos disminuyó 14.6% principalmente debido al efecto de dilución por el aumento de acciones; sin embargo, esto resultó en un impacto favorable en la valuación del portafolio que durante el 4T21 aumentó 9.0 % año contra año, lo que llevó los valores por pie cuadrado a US\$ 66.0 de US\$ 61.0. Este aumento estuvo compuesto por una combinación de 6.6% de aumento en las rentas y una compresión de la tasa de capitalización de 70 puntos base.

Finalmente, 2021 también fue un año de importantes hitos ESG, uno de ellos la inclusión dentro del Índice de Igualdad de Género (GEI) de Bloomberg 2022 en el 4T21, en reconocimiento al compromiso de Vesta de apoyar la igualdad de género a través del desarrollo de políticas, representación y transparencia.

Vesta tuvo un año sobresaliente. Y mientras continuamos cumpliendo nuestra visión de Nivel 3, nuestro camino a seguir está claramente definido y la dirección es clara. Estamos complacidos con el impulso y el progreso que hemos logrado hasta ahora y confío en nuestra sólida ejecución con el despliegue de capital enfocado en los mercados más dinámicos de México.

Como siempre, gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho Director General

Resumen financiero del cuarto 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 cuarto 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)	12 meses					
	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	41.61	38.03	9.4	160.79	149.86	7.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.84)	(2.47)	55.6	(10.73)	(10.15)	5.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.64)	(2.06)	28.5	(8.54)	(8.93)	(4.3)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.20)	(0.41)	190.1	(2.18)	(1.23)	77.6
Utilidad bruta	37.77	35.56	6.2	150.06	139.70	7.4
Ingreso Neto Operativo	38.97	35.97	8.3	152.24	140.93	8.0

Los ingresos al 4T21 por arrendamiento incrementaron 9.4% a US\$ 41.61 millones comparados con US\$ 38.03 millones al cierre del cuarto trimestre de 2020. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 3.58 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.46 millones, o 11.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2020 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2021; [ii] US\$ 1.49 millones o un incremento de 3.9% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.49 millones, o 39.1% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.48 millones, o 6.5%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T21; [ii] una disminución de US\$ 0.13 millones, o 0.3%,

relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T21 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; [iii] una disminución de US\$ 0.01 millones, por la administración del portafolio vendido. ; y [iv] una disminución de US\$0.08 millones, o 0.2% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

83.6% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual disminuyó de 85.2% respecto del cuarto 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 4T21 fueron de US\$ 3.84 millones comparado con US\$ 2.47 millones en el 4T20, lo que representa un incremento de US\$ 1.37 millones, o de 55.6% proveniente de las propiedades ocupadas y vacantes.

Durante el cuarto trimestre del 2021 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.64 millones, mientras que en el mismo periodo del 2020 ascendió a US\$ 2.06 millones. El incremento se atribuye principalmente a un incremento en los impuestos prediales, seguros y en otros gastos de las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T21 incrementaron a US\$ 1.20 millones comparado con US\$ 0.41 del mismo periodo de 2020. Este incremento se debe a un incremento en el mantenimiento de las propiedades, a medida que Vesta ha incrementado el número de parques industriales en su portafolio.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 8.3% a US\$ 38.97 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 94 puntos base a 93.6% 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)	12 meses					
	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Gastos de administración	(4.79)	(4.55)	5.3	(19.80)	(17.18)	15.2
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.96	41.4	5.55	3.68	51.0
Depreciación	(0.41)	(0.36)	12.7	(1.60)	(1.48)	8.4
UAFIDA	34.33	31.97	7.4	135.81	126.19	7.6

Los gastos de administración del 4T21 fueron de US\$ 4.79 millones comparados con los US\$ 4.55 millones del cuarto trimestre del 2020, lo que representa un incremento de 5.3%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el cuarto 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 cuarto trimestre de 2021 fueron de US\$ 0.41 millones comparados con US\$ 0.36 millones del cuarto 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\$ 34.33 millones en 4T21, de US\$ 31.97 millones en 4T20, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 156 puntos base a 82.5%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.1%. 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)	12 meses					
	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	na	0.08	0.31	na
Otros (gastos) ingresos	(0.17)	0.03	na	0.03	0.01	na

Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.13)	(9.63)	15.5	(50.26)	(39.05)	28.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.88)	(1.40)	na	(1.11)	(0.17)	na
Ganancia por venta de propiedades	5.43	0.00	na	13.99	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	50.76	12.97	291.3	164.65	45.37	262.9
Total otros ingresos (gastos)	44.04	1.98	na	127.37	6.47	1870.0

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2021 resultaron en un ingreso de US\$ 44.04 millones comparado con un ingreso de US\$ 1.98 millones al cierre del cuarto trimestre del 2020. El incremento se debe principalmente al aumento en ganancia de revaluación de propiedades y a la ganancia por la venta de propiedades.

Los ingresos por intereses se mantuvieron constantes en US\$ 0.02 millones en el cuarto trimestre de 2021 y 2020, debido a menores tasas de interés.

Otros gastos resultaron en una pérdida de US\$ 0.17 millones en el 4T21, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 11.13 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2021 comparado con US\$ 9.63 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un balance mayor en la deuda.

La pérdida cambiaria durante el cuarto trimestre de 2021 fue de US\$ 0.88 millones comparada con una pérdida en el cuarto trimestre del 2020 de US\$ 1.40 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 4T21, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

Durante el 4T21, vendimos un portafolio el cual resulto en una ganancia de US\$ 5.43 millones.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T21 resultó en una ganancia de US\$ 50.76 millones comparado con ganancia de US\$ 12.97 millones en el 4T20. 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)	12 meses					
	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	76.62	32.64	134.8	256.03	127.50	100.8
Impuestos a la utilidad	(30.11)	2.11	na	(82.09)	(60.55)	35.6
Impuesto Causado	(24.58)	(14.45)	na	(50.26)	(26.15)	na
Impuesto Diferido	(5.53)	16.56	na	(31.83)	(34.40)	(7.5)
Utilidad del periodo	46.51	34.75	na	173.94	66.96	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.20	na	2.89	(3.01)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.26)	8.19	na	(4.84)	(1.89)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	43.25	43.14	na	171.99	62.06	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2021 fue de US\$ 76.62 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 32.64 millones del cuarto trimestre de 2020.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 30.11 millones al cierre del cuarto trimestre de 2021 comparado con un ingreso de US\$ 2.11 millones al cierre del cuarto trimestre de 2020. El impuesto corriente del 4T21 fue de US\$ 24.58 millones, comparado con un gasto de US\$ 14.45 millones del 4T20. Este incremento se debe a mayores impuestos derivados de las propiedades vendidas durante diciembre 2021.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del cuarto 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 cuarto trimestre 2021 fue de US\$ 46.51 millones, comparado con una ganancia de US\$ 34.75 millones en el 4T20.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2021, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 43.25 millones comparada con una ganancia de US\$ 43.14 millones al cierre del 4T20, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente disminuida por una pérdida de US\$ 3.26 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	43.25	43.14	0.3	171.99	62.06	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.26	(8.19)	na	4.84	1.89	156.3
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(50.76)	(12.97)	na	(164.65)	(45.37)	na
Ganancia por venta de propiedades	(5.43)	0.00	na	(13.99)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.96	41.4	5.55	3.68	51.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.88	1.40	(37.4)	1.11	0.17	na
Depreciación	0.41	0.36	na	1.60	1.48	8.4
Otros (gastos) ingresos	0.17	(0.03)	na	(0.03)	(0.01)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	(0.20)	na	(2.89)	3.01	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.02)	56.3	(0.08)	(0.31)	na
Impuestos a la utilidad	30.11	(2.11)	na	82.09	60.55	na
FFO antes de impuestos	23.21	22.34	3.9	85.55	87.14	(1.8)
FFO antes de impuestos por acción	0.0335	0.0391	(14.3)	0.1235	0.1518	(18.6389)
Impuesto Causado	(24.58)	(14.45)	70.0	(50.3)	(26.15)	na
FFO Atribuible	(1.37)	7.89	(117.3)	35.3	60.99	(42.14)
FFO por acción	(0.0020)	0.0138	(114.3)	0.0510	0.1063	(52.0507)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T21 totalizaron una pérdida de US\$ 1.37 millones, o US\$ 0.0020 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 7.89 millones, o US\$ 0.0138 por acción con el 4T20.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 23.21 millones durante 4T21 un incremento de 3.9% comparado con US\$ 22.34 millones en 4T20.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 24.58 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 0.61 millones, la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 4.86 millones, mientras que la parte del impuesto relacionado a las propiedades vendidas resultó en un gasto de US\$ 20.32 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T21	2T21	3T21	4T21
Impuesto operativo	(7.45)	(11.89)	(7.93)	(4.86)
Impuesto por efectos cambiario	1.93	(1.61)	1.26	0.61
Impuesto por portafolio vendido	NA	NA	NA	(20.32)
Impuesto a la utilidad total	(5.52)	(13.49)	(6.67)	(24.58)
FFO Ajustado	14.14	5.35	10.39	(1.98)

Impuesto a la Utilidad	3M21	6M21	9M21	12M21
Impuesto operativo	(7.45)	(19.34)	(27.27)	(32.13)
Impuesto por efectos cambiario	1.93	0.32	1.58	2.19
Impuesto por portafolio vendido	NA	NA	NA	(20.32)
Impuesto a la utilidad total	(5.52)	(19.01)	(25.69)	(50.26)
FFO Ajustado	14.14	19.49	29.88	27.90

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\$ 29.84 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la deuda fue de US\$ 933.53 millones, de los cuales US\$ 2.88 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 930.65 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 4T21, 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	4T20		Crecimiento SF	4T21	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,824,130	22.0%	183,161	7,007,291	22.6%
Bajío	15,182,807	48.8%	-411,491	14,771,316	47.6%
Norte	9,078,485	29.2%	175,022	9,253,507	29.8%
Total	31,085,421	100%	-53,308	31,032,114	100%

Región	4T20		4T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,180,039	90.6%	6,661,673	95.1%
Bajío	13,454,692	88.6%	13,398,896	90.7%
Norte	8,682,394	95.6%	9,196,835	99.4%
Total	28,317,125	91.1%	29,257,403	94.3%

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	4T20		Crecimiento SF	4T21	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,485,605	22.5%	342,691	6,828,296	22.9%
Bajío	13,735,537	47.7%	809,812	14,545,350	48.9%
Norte	8,548,146	29.7%	-161,993	8,386,153	28.2%
Total	28,769,289	100%	990,510	29,759,799	100%

Región	4T20		4T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,841,514	90.1%	6,482,678	94.9%
Bajío	12,665,367	92.2%	13,172,930	90.6%
Norte	8,152,055	95.4%	8,329,481	99.3%
Total	26,658,936	92.7%	27,985,088	94.0%

Portafolio total

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio consistía en 189 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.84 millones m² (31.1 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte y del Bajío. Durante el cuarto trimestre del 2021, el 83.6% 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	3T21		Crecimiento SF	4T21	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,007,291	22.1%	0	7,007,291	22.5%
Bajío	15,231,131	48.1%	-459,816	14,771,316	47.5%
Norte	9,410,547	29.7%	-107,408	9,303,139	29.9%
Total	31,648,969	100%	-567,224 *	31,081,746	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de 5.9%.

Región	3T21		4T21	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	665,500	9.5%	345,618	4.9%
Bajío	1,399,373	9.2%	1,372,420	9.3%
Norte	212,291	2.3%	106,304	1.1%
Total	2,277,164	7.2%	1,824,342	5.9%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 152,033 m² (1,636,465 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
Mega Región 01	195,591	18,171	10,897	Inventario	Jun-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 02	139,199	12,932	8,774	Inventario	Jun-22	Tijuana	Región Norte
VPLT-04	118,597	11,018	5,681	Inventario	Jun-22	Juárez	Región Norte
VPMG-02	206,819	19,214	11,186	Inventario	Feb-22	Monterrey	Región Norte
Apodaca 01	297,418	27,631	14,697	Inventario	Aug-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
Thyssen Exp	78,286	7,273	3,548	BTS	Mar-22	SMA	Región Bajío
Total	1,636,465	152,033	88,272				

(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 31 de diciembre de 2021, la Compañía cuenta con 39.01 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2021	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	2,844,880	2,194,385	(0.23)
Querétaro	3,117,309	2,520,612	(0.19)
Tijuana	223,000	0	(1.00)
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	4,245,852	3,871,666	(0.09)
Puebla	92,548	92,548	0.00
Total	40,859,108	39,014,730	-4.51%

Resumen de los resultados a 12 Meses:

	12 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	41.61	38.03	9.4	160.79	149.86	7.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.84)	(2.47)	55.6	(10.73)	(10.15)	5.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.64)	(2.06)	28.5	(8.54)	(8.93)	(4.3)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.20)	(0.41)	190.1	(2.18)	(1.23)	77.6
Utilidad bruta	37.77	35.56	6.2	150.06	139.70	7.4
Ingreso Neto Operativo	38.97	35.97	8.3	152.24	140.93	8.0
Gastos de administración	(4.79)	(4.55)	5.3	(19.80)	(17.18)	15.2
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.96	41.4	5.55	3.68	51.0
Depreciación	(0.41)	(0.36)	12.7	(1.60)	(1.48)	8.4
UAFIDA	34.33	31.97	7.4	135.81	126.19	7.6
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	na	0.08	0.31	na
Otros (gastos) ingresos	(0.17)	0.03	na	0.03	0.01	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.13)	(9.63)	15.5	(50.26)	(39.05)	28.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.88)	(1.40)	na	(1.11)	(0.17)	na
Ganancia por venta de propiedades	5.43	0.00	na	13.99	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	50.76	12.97	291.3	164.65	45.37	262.9
Total otros ingresos (gastos)	44.04	1.98	na	127.37	6.47	1870.0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	76.62	32.64	134.8	256.03	127.50	100.8
Impuestos a la utilidad	(30.11)	2.11	na	(82.09)	(60.55)	35.6
Impuesto Causado	(24.58)	(14.45)	na	(50.26)	(26.15)	na
Impuesto Diferido	(5.53)	16.56	na	(31.83)	(34.40)	(7.5)
Utilidad del periodo	46.51	34.75	na	173.94	66.96	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.20	na	2.89	(3.01)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.26)	8.19	na	(4.84)	(1.89)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	43.25	43.14	na	171.99	62.06	na
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	573.97	20.7
UPA	0.0624	0.0755	na	0.2483	0.1081	na

Los ingresos incrementaron 7.3% a US\$ 160.79 millones en los doce meses de 2021, comparado a los US\$ 149.86 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos incrementaron a US\$ 10.73 millones o 5.6% durante 2021, comprados con US\$ 10.15 millones en 2020, principalmente por un incremento en los costos de las propiedades que no generaron ingreso, debido a mayores impuestos de la propiedades, seguro y mantenimiento. Resultando en US\$ 152.24 millones de ingreso operativo neto para 2021, comparado con US\$ 140.93 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año incrementó 7.4% año contra año a US\$ 150.06 millones en 2021, comparado con US\$ 139.70 millones del mismo periodo de 2020.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, los gastos administrativos incrementaron 15.2% a US\$ 19.80 millones en 2021 de US\$ 17.18 millones en 2020, esto se debió principalmente a mayores gastos de mercadotecnia y un crecimiento en el bono de largo plazo de los empleados de la compañía.

Los otros ingresos operativos a doce meses de 2021 fueron de US\$ 127.37 millones comparados con una ganancia de US\$ 6.47 millones en el año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 164.65 millones durante 2021 comparado con US\$ 45.37 millones en 2020 y la ganancia por la venta del portafolio del durante el cuatro trimestre 2021 de US\$ 13.99 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 256.03 millones para los doce meses de 2021.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre 2021 resultaron en un gasto de US\$ 82.09 millones comparado con un gasto de US\$ 60.55 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en los impuestos se debe a mayores impuestos corrientes que alcanzaron US\$ 50.26 millones.

La ganancia del periodo de doce meses 2021 fue US\$ 173.94 millones, comparado con una ganancia de US\$ 66.96 millones en el mismo periodo de 2020, por los factores antes mencionados.

La pérdida integral consolidada para los doce meses de 2021 fue de US\$ 171.99 millones comparada con la ganancia de US\$ 62.06 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\$ 4.84 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los doce meses de 2021, el Capex fue de US\$ 108.39 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 enero 2022, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre 2021 equivalente a PS \$ 0.41004 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
1Q21	0.48612
2Q21	0.40265
3Q21	0.41642
4Q21	0.41004

Anexos: Tablas Financieras

	<i>12 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T21	4T20	Var. %	2021	2020	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	41.61	38.03	9.4	160.79	149.86	7.3
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.84)	(2.47)	55.6	(10.73)	(10.15)	5.6
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.64)	(2.06)	28.5	(8.54)	(8.93)	(4.3)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.20)	(0.41)	190.1	(2.18)	(1.23)	77.6
Utilidad bruta	37.77	35.56	6.2	150.06	139.70	7.4
Ingreso Neto Operativo	38.97	35.97	8.3	152.24	140.93	8.0
Gastos de administración	(4.79)	(4.55)	5.3	(19.80)	(17.18)	15.2
Plan de compensación a largo plazo	1.35	0.96	41.4	5.55	3.68	51.0
Depreciación	(0.41)	(0.36)	12.7	(1.60)	(1.48)	8.4
UAFIDA	34.33	31.97	7.4	135.81	126.19	7.6
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	na	0.08	0.31	na
Otros (gastos) ingresos	(0.17)	0.03	na	0.03	0.01	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.13)	(9.63)	15.5	(50.26)	(39.05)	28.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.88)	(1.40)	na	(1.11)	(0.17)	na
Ganancia por venta de propiedades	5.43	0.00	na	13.99	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	50.76	12.97	291.3	164.65	45.37	262.9
Total otros ingresos (gastos)	44.04	1.98	na	127.37	6.47	1870.0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	76.62	32.64	134.8	256.03	127.50	100.8
Impuestos a la utilidad	(30.11)	2.11	na	(82.09)	(60.55)	35.6
Impuesto Causado	(24.58)	(14.45)	na	(50.26)	(26.15)	na
Impuesto Diferido	(5.53)	16.56	na	(31.83)	(34.40)	(7.5)
Utilidad del periodo	46.51	34.75	na	173.94	66.96	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.20	na	2.89	(3.01)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.26)	8.19	na	(4.84)	(1.89)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	43.25	43.14	na	171.99	62.06	na
Acciones (promedio)	692.58	571.58	21.2	692.58	573.97	20.7
UPA	0.0624	0.0755	na	0.2483	0.1081	na

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2021	31 de diciembre, 2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	256.03	127.50
Ajustes por:		
Depreciación	1.14	1.03
Depreciación por el uso de activos	0.46	0.45
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(164.65)	(45.37)
Ganancia (pérdida) cambiaria	1.11	0.17
Ingreso por intereses	(0.08)	(0.31)
Gastos por intereses	45.48	37.92
Amortización de gastos de emisión de deuda	4.78	1.13
Compensación acciones	5.55	3.68
Ganancia por venta de propiedades	(13.99)	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(2.68)	1.91
Impuestos por recuperar	(4.52)	(4.50)
Pagos anticipados	(0.06)	0.85
Depósitos en garantía hechos	(7.00)	(0.04)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(0.23)	(0.71)
Depósitos en garantía recibidos	1.94	0.67
Gastos acumulados	10.94	(0.14)
Impuestos pagados	(27.06)	(24.09)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	107.17	100.14
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(108.39)	(72.52)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.22)	(0.82)
Venta de propiedades de inversión	124.57	0.00
Activos financieros	0.68	0.12
Intereses cobrados	0.08	0.31
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	16.71	(72.91)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(44.47)	(37.99)
Créditos obtenidos	350.00	125.00
Créditos pagados	(252.50)	(0.79)
Costo por emisión de deuda	(7.75)	0.00
Dividendos pagados	(55.37)	(53.98)
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	(0.56)	(0.53)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	212.54	16.91
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4.15)	1.34
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	332.28	45.48
Efectivo al principio del periodo	121.28	75.80
Efectivo al final del periodo	453.56	121.28

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del Capital Contable
Saldo al 31 de enero 2020	426.30	303.74	416.23	7.83	(43.09)	0.11	1111.12
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	1.24	3.02	0.00	(4.26)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	4.41	0.00	0.00	4.41
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	66.96	0.00	(1.89)	(3.01)	62.06
Saldo al 30 de septiembre 2020	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66
Saldo al 31 de enero 2021	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66
Emisión de capital	58.77	164.42	0.00	0.00	0.00	0.00	223.20
Acciones devengadas	1.65	4.74	0.00	(6.39)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	5.55	0.00	0.00	5.55
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	173.94	0.00	(4.84)	2.89	171.99
Saldo al 30 de septiembre 2021	482.86	466.23	547.21	7.15	(49.83)	0.00	1453.63

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 31 de diciembre de 2021 y 2020 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de diciembre 2020	19.949
31 de diciembre 2021	20.584
Estado de Resultados	
4T20 (promedio)	20.632
4T21 (promedio)	20.746
12M20 (promedio)	21.496
12M21 (promedio)	20.2818

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 31 de diciembre 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 m² (31.1 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx

Declaraciones a futuro

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