

# vesta 2T

## Resultados 2023

### Conferencia Telefónica

Viernes 21 de julio, 2023  
9:00 a.m. (hora de México)  
11:00 a.m. (ET)

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

US: **+1-718-866-4614**  
Mexico: **+52-55-1168-9973**  
Brasil: **+55-61-2017-1549**  
Código de participante: 748643

**Webcast: <https://mm.closir.com/slides?id=748643>**

*La retransmisión de la conferencia estará a su disposición dos horas después de que la llamada termine y se puede acceder a través de la página de Vesta en la sección de Relación con Inversionistas*

Juan Sottill  
CFO  
+52 55 5950-0070 ext. 133  
[jsottill@vesta.com.mx](mailto:jsottill@vesta.com.mx)

Fernanda Bettinger  
IRO  
+52 55 5950-0070 ext. 163  
[mfbettinger@vesta.com.mx](mailto:mfbettinger@vesta.com.mx)  
[investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)

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

**Ciudad de México, el 20 de julio 2023**– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” “Compañía”) (BMV: Vesta) (NYSE: VTMX) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del segundo trimestre, terminado el 30 de junio 2023. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que difiere en ciertos aspectos significativos de los US GAAP. Esta información debe leerse junto con nuestros estados financieros, incluidas las notas a los mismos, está calificada en su totalidad por referencia a ellos, y está expresada en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario.

## Datos relevantes 2T 2023

- Vesta anunció el cierre de su Oferta Pública Inicial (OPI) en Estados Unidos el 5 de julio de 2023, de 14,375,000 American Depositary Shares (“ADSs”), representativas de 143,750,000 acciones ordinarias a un precio de US\$ 31.00 por ADS. La recaudación bruta fue de aproximadamente US\$ 445.6 millones, que la Compañía utilizará para financiar su estrategia de crecimiento.
- Vesta actualizó su guía para todo el año 2023: la guía de ingresos se revisó al alza a un rango de entre 17-18 % desde la guía anterior de la compañía de 13-14 %. Esto refleja la sólida ejecución de la Estrategia Nivel 3 en un entorno de fuerte demanda.<sup>1</sup>
- La actividad de arrendamiento del segundo trimestre de 2023 alcanzó los 1.6 millones de pies cuadrados; de los cuales 891,687 pies cuadrados fueron nuevos contratos con empresas de primera clase como Eaton Corporation, Sumitomo y Iron Mountain, entre otras, y 769,054 sf en renovaciones de arrendamiento. Como resultado, la ocupación del portafolio estabilizado aumentó a 96.9% en el 2T23, de 95.9% en el 2T22, mientras que la ocupación del portafolio total cerró en 94.7 % y la ocupación mismas tiendas en 96.7%.
- Durante el 2T23 Vesta entregó 831,309 pies cuadrados, con una ocupación ponderada promedio de 60%. Durante el trimestre la Compañía comenzó un edificio BTS de 214,760 para Eaton Corporation en Querétaro. Al cierre del 2T23, el portafolio en desarrollo de Vesta asciende a 3.2 millones de pies cuadrados, con una inversión esperada de US\$ 205.6 millones y una tasa de capitalización promedio de 10.0%.
- Vesta generó US\$ 51.9 millones en ingresos para el 2T23; un aumento año contra año de 20.5 % de los US\$ 43.1 millones en el 2T22, principalmente debido a US\$ 6.6 millones en nuevos contratos generadores de ingresos y un beneficio inflacionario de US\$ 2.2 millones en los resultados del 2T23. Los márgenes NOI Ajustado y EBITDA Ajustado del 2T23 alcanzaron 93.5% y 82.5%, respectivamente.

---

<sup>1</sup>Estos montos son estimados y se basan en las expectativas actuales de la administración. Los montos están sujetos a cambios y Vesta no se responsabiliza de actualizar esta perspectiva. La Compañía no puede presentar una conciliación cuantitativa del margen NOI esperado y el margen EBITDA ajustado esperado, que son medidas no IFRS esperadas, porque la Compañía no puede predecir de manera confiable algunos de sus componentes necesarios, como la ganancia por revaluación de propiedades de inversión, la ganancia (pérdida) cambiaria neta o la ganancia por la venta de propiedades de inversión, entre otros.

Indicadores Financieros (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Ingresos por arrendamiento	<b>51.9</b>	<b>43.1</b>	<b>20.5</b>	<b>102.13</b>	<b>85.09</b>	<b>20.0</b>
NOI Ajustado	48.53	40.65	19.4	96.25	81.05	18.8
<b>Margen NOI Ajustado %</b>	<b>93.5%</b>	<b>94.3%</b>		<b>94.2%</b>	<b>95.2%</b>	
UAFIDA Ajustado	42.82	36.43	17.5	84.88	71.84	18.1
<b>Margen UAFIDA Ajustado %</b>	<b>82.5%</b>	<b>84.5%</b>		<b>83.1%</b>	<b>84.4%</b>	
<i>UAFIDA Ajustado Por Acción</i>	<i>0.0616</i>	<i>0.0529</i>	16.3	<i>0.1221</i>	<i>0.1031</i>	18.4
Utilidad Integral Consolidada	98.59	50.41	na	157.72	105.71	na
<b>Vesta FFO</b>	<b>31.05</b>	<b>24.50</b>	<b>26.7</b>	<b>61.48</b>	<b>49.51</b>	<b>24.2</b>
<i>Vesta FFO Por Acción</i>	<i>0.0447</i>	<i>0.0356</i>	25.4	<i>0.0884</i>	<i>0.0711</i>	24.4
<b>FFO atribuible a acciones ordinarias</b>	<b>9.57</b>	<b>12.16</b>	<b>(21.3)</b>	<b>19.25</b>	<b>28.03</b>	<b>(31.3)</b>
<i>FFO atribuible por acción</i>	<i>0.0138</i>	<i>0.0177</i>	(22.1)	<i>0.0277</i>	<i>0.0402</i>	(31.2)
<b>UPA</b>	<b>0.1418</b>	<b>0.0732</b>	<b>na</b>	<b>0.2268</b>	<b>0.1517</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	695.27	688.22	1.0	695.27	696.67	-0.2

- El Resultado Operativo Neto Ajustado (“NOI Ajustado”) aumentó 19.4% a US\$ 48.5 millones en el 2T23, en comparación con US\$ 40.7 millones en el 2T22. El margen NOI Ajustado del 2T23 fue de 93.5%, una disminución de 86 puntos base debido a mayores costos relacionado a las propiedades que generaron ingreso.
- El UAFIDA Ajustado aumentó 17.5% a US\$ 42.8 millones en el 2T23, comparado con US\$ 36.4 millones en el 2T22. El margen UAFIDA Ajustado del 2T23 fue 82.5%; una disminución de 207 puntos base debido a la apreciación del peso contra el año pasado, lo cual impacto las cuentas de beneficios a empleados, gastos de auditora, legales y de consultoría y el incentivo de largo plazo.
- Los fondos de operaciones de Vesta (“Vesta FFO”) para el 2T23 aumentaron 26.7% a US\$ 31.0 millones, de US\$ 24.5 millones para el mismo periodo en 2022. Vesta FFO por acción fue de US\$ 0.0447 para el segundo trimestre de 2023, comparado con US\$ 0.0356 para el mismo periodo de 2022; un aumento del 25.4%. El FFO atribuible a las acciones ordinarias del 2T23 fue de US\$ 9.6 millones, comparado con US\$ 12.2 millones en el 2T22. Esta disminución se debió a mayores impuestos a la utilidad relacionados por un aumento en el impuesto por efectos cambiarios durante el 2T23.
- La utilidad integral total del 2T23 fue de US\$ 95.6 millones, comparado con US\$ 50.4 millones en 2022. Este aumento se debió principalmente a mayores ingresos por renta, así como una mayor revaluación de las propiedades de inversión en el 2T23.
- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US\$ 2.92 mil millones al 30 de junio de 2023; un incremento de 6.7% respecto a los US\$ 2.74 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022.

## Carta del Director General

### **LA COTIZACIÓN DE VESTA EN EL NYSE: CRECIMIENTO ACELERADO**

Vesta hizo su exitoso debut en la Bolsa de Nueva York el 5 de julio de 2023, un hito importante para nuestra empresa. El destacado equipo de Vesta recaudó la mayor cantidad de fondos de una empresa mexicana en casi 11 años, con un total de \$446 millones con la sobreasignación, y nuestras acciones comenzaron a cotizar en la Bolsa de Nueva York a la apertura del mercado el 30 de junio bajo el símbolo VTMX. Planeamos utilizar los ingresos de la oferta para financiar nuestro pipeline de crecimiento.

Durante el segundo trimestre, continuamos viendo el impacto favorable de las fuertes tendencias del mercado en nuestros resultados, ya que México experimenta la tendencia de nearshoring por el fortalecimiento de los ecosistemas de manufactura; la ocupación de los bienes raíces industriales se encuentra a toda capacidad, particularmente en el norte de México, a medida que nuestros clientes globales continúan demandando los parques e instalaciones premium de Vesta y con nuevos clientes entrando en funcionamiento durante el trimestre. Es importante destacar que también estamos viendo que esto resuena en el mercado del Bajío, en particular en la manufactura ligera, automotriz y logística. CBRE observó una absorción neta de 2.6 millones de pies cuadrados en los primeros seis meses finalizados el 31 de junio de 2023; un incremento año contra año del 50% y una absorción bruta que alcanzó los 2.8 millones de pies cuadrados. Adicionalmente, hemos estado viendo un aumento significativo en la inversión extranjera directa durante el primer trimestre del 2023, 48% por encima del trimestre del año pasado, según el informe de Bloomberg.

Vesta arrendó 1.6 millones de pies cuadrados en el segundo trimestre de 2023; 891,687 pies cuadrados en nuevos contratos con empresas de primera clase como Eaton Corporation, Iron Mountain y Sumitomo, y 769,054 pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento. Esto impulsó la ocupación de nuestro portafolio estabilizado a 97%, uno de los máximos históricos de Vesta para esta métrica.

Durante el trimestre entregamos 831,309 pies cuadrados, de los cuales aproximadamente el 60% fue pre arrendado. Continuamos viendo una tendencia de demanda de los mejores edificios de su clase, lo que ha llevado a la demanda a arrendar edificios antes de ser entregados. La absorción neta de Vesta en la región del Bajío refleja las tendencias que he descrito, y comenzamos la construcción en Querétaro de un nuevo edificio BTS para Eaton Corporation durante el segundo trimestre de 2023. A partir del segundo trimestre, el portafolio en desarrollo de Vesta asciende a 3.2 millones de pies cuadrados, lo que representa una inversión esperada de US\$ 205.6 millones.

Vesta también entregó sólidos resultados financieros para el segundo trimestre de 2023, con US\$ 51.9 millones en ingresos para el trimestre; un incremento año contra año de 20.5%, mientras que los márgenes NOI Ajustado y EBITDA Ajustado alcanzaron 93.5% y 82.5%, respectivamente.

El éxito considerable de nuestra cotización en NYSE marca un hito importante en el viaje continuo de Vesta, también como un testimonio más del inmenso potencial de nuestra empresa, al tiempo que permite el acceso de Vesta a una base de inversores más amplia. Mientras celebramos la cotización de Vesta en la Bolsa de Nueva York, también nos sentimos honrados por las increíbles oportunidades que se avecinan para nuestra empresa, nuestra industria y la economía mexicana en general. Nuestra cotización en la Bolsa de Nueva York, por lo tanto, no solo amplía nuestro acceso al capital, sino que también sirve como una poderosa declaración para la comunidad de inversionistas, subrayando el potencial de México como un mercado atractivo y lucrativo para invertir. Estamos orgullosos de mostrar las emocionantes oportunidades de crecimiento dentro de nuestro país y estamos comprometidos a avivar un entorno que fomente la innovación, impulse prácticas sostenibles y que impulse la prosperidad económica.

Estamos sumamente agradecidos con nuestro equipo de Vesta, y extendiendo mi más sincera gratitud a nuestros empleados dedicados y a nuestros valiosos accionistas, quienes han sido una parte importante de nuestro éxito en este viaje. Esperamos con ansias este capítulo emocionante y continuaremos aprovechando la posición privilegiada de Vesta, la experiencia ganada con el tiempo y la trayectoria demostrada con una determinación inquebrantable, una visión audaz y nuestro entusiasmo por este momento para nuestro país.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho  
CEO



# Resumen financiero del segundo trimestre

## Estados Financieros Consolidados

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

Todos los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del segundo trimestre de 2023 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

## Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	51.92	43.10	20.5	101.80	85.09	19.6
Cuota administrativa	0.00	0.00	0.0	0.33	0.00	NA
<b>Ingresos totales</b>	<b>51.92</b>	<b>43.10</b>	<b>20.5</b>	<b>102.13</b>	<b>85.09</b>	<b>20.0</b>
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(4.37)</b>	<b>(2.61)</b>	<b>67.1</b>	<b>(7.53)</b>	<b>(4.73)</b>	<b>59.0</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(3.39)	(2.44)	38.7	(5.88)	(4.05)	45.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.98)	(0.17)	476.0	(1.65)	(0.69)	139.9
<b>Utilidad bruta</b>	<b>47.56</b>	<b>40.48</b>	<b>17.5</b>	<b>94.60</b>	<b>80.36</b>	<b>17.7</b>
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>48.53</b>	<b>40.65</b>	<b>19.4</b>	<b>96.25</b>	<b>81.05</b>	<b>18.8</b>

Los ingresos al 2T23 por arrendamiento incrementaron 20.5% a US\$ 51.92 millones comparados con US\$ 43.10 millones al cierre del segundo trimestre de 2022. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 8.83 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 6.61 millones, o 15.3%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2022 y se rentaron en el segundo trimestre de 2023; [ii] US\$ 2.25 millones o un incremento de 5.2% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 1.47 millones, o 3.4% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como

ingreso por renta; [iv] US\$ 0.71 millones, o 1.7%, de incremento derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.17 millones, o 5.0%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 2T23; y [iii] una disminución de US\$ 0.06 millones, o 0.1%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T23 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.0% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual disminuyó de 86.7% respecto del segundo trimestre de 2022. 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 2T23 fueron de US\$ 4.37 millones comparado con US\$ 2.61 millones en el 2T22, lo que representa un incremento de US\$ 0.95 millones, o de 38.7% proveniente del incremento en los costos relacionados a las propiedades que generan ingresos, así como de las propiedades que no generan ingresos.

Durante el segundo trimestre del 2023 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 3.39 millones, mientras que en el mismo periodo del 2022 fue de US\$ 2.44 millones. Esto se debió principalmente a un aumento en otros costos de las propiedades relacionados a gastos legales, así como de seguridad y de los servicios públicos de los parques de Vesta.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T23 aumentaron a US\$ 0.98 millones comparado con US\$ 0.17 millones del mismo periodo de 2022. Este incremento se debe principalmente a un incremento en otros costos relacionados a las propiedades, así como de seguridad y de los servicios públicos de los parques de Vesta.

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

El ingreso neto operativo ajustado incrementó 19.4% a US\$ 48.53 millones año contra año, mientras el margen de NOI ajustado disminuyó 86 puntos base, a 93.5%, a causa de mayores costos relacionados a las propiedades que generaron ingreso.

## Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Gastos de administración	(6.44)	(5.74)	12.2	(14.22)	(11.85)	20.0
Plan de compensación a largo plazo (no monetario)	1.70	1.69	0.9	4.49	3.34	34.7
Depreciación	(0.38)	(0.33)	13.8	(0.74)	(0.68)	9.6
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>42.82</b>	<b>36.43</b>	<b>17.5</b>	<b>84.88</b>	<b>71.84</b>	<b>18.1</b>

Los gastos de administración del 2T23 fueron de US\$ 6.44 millones comparados con los US\$ 5.74 millones del segundo trimestre del 2022, lo que representa un incremento de 12.2%. Este incremento se debe principalmente a la apreciación del peso contra el año pasado, lo cual impactó las cuentas de beneficios de empleados, gastos de auditoría, legal y consultoría, así como el incentivo de largo plazo durante 2T23.

En el segundo trimestre de 2023 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.70 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 17 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2023 fueron de US\$ 0.38 millones comparados con US\$ 0.33 millones del segundo trimestre de 2022, a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina durante el trimestre, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

### UAFIDA Ajustado

El UAFIDA Ajustado incrementó 17.5% a US\$ 42.82 millones en 2T23, de US\$ 36.43 millones en 2T22, mientras que el margen UAFIDA Ajustado disminuyó 207 puntos base a 82.5%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.5%. Esta disminución se debió a mayores costos y gastos durante el segundo trimestre 2023.

## Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.54	0.13	na	1.10	0.17	na
Otros (gastos) ingresos	0.81	0.35	na	0.73	0.38	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.77)	(11.93)	(1.3)	(23.40)	(22.34)	4.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.74	1.25	198.7	8.34	0.44	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	4.46	na	0.00	5.03	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	73.63	38.60	90.7	84.39	76.80	9.9
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>66.94</b>	<b>32.87</b>	<b>na</b>	<b>71.17</b>	<b>60.48</b>	<b>17.7</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2023 resultaron en un ingreso de US\$ 66.94 millones comparado con un ingreso de US\$ 32.87 millones al cierre del segundo trimestre del 2022. El incremento se debe a una mayor ganancia cambiaria y una mayor ganancia en la revaluación de las propiedades.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.54 millones año sobre año, de US\$ 0.13 millones en el segundo trimestre de 2022, debido a mayores tasas de interés.

Otros ingresos resultaron en una ganancia de US\$ 0.81 millones en el 2T23, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 11.77 millones, al cierre del segundo trimestre de 2023 comparado con US\$ 11.93 millones del mismo trimestre del año anterior, reflejando gastos únicos durante el 2T22, los cuales incrementaron los intereses del año pasado.

La ganancia cambiaria durante el segundo trimestre de 2023 fue de US\$ 3.74 millones comparada con una ganancia en el segundo trimestre del 2022 de US\$ 1.25 millones. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante 2T23, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T23 resultó en una ganancia de US\$ 73.63 millones comparado con ganancia de US\$ 38.60 millones en el 2T23. Este incremento se debió principalmente por una mayor renta impuesta en el portafolio.

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

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>107.69</b>	<b>67.29</b>	<b>60.0</b>	<b>150.80</b>	<b>128.31</b>	<b>17.5</b>
Impuestos a la utilidad	(11.98)	(13.69)	na	0.24	(25.33)	(101.0)
Impuesto Causado	(21.48)	(12.35)	na	(42.23)	(21.48)	na
Impuesto Diferido	9.50	(1.34)	na	42.47	(3.84)	(1205.2)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>95.71</b>	<b>53.60</b>	<b>na</b>	<b>151.05</b>	<b>102.98</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2.88	(3.19)	na	6.67	2.73	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>98.59</b>	<b>50.41</b>	<b>na</b>	<b>157.72</b>	<b>105.71</b>	<b>na</b>

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2023 fue de US\$ 107.69 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 67.29 millones del segundo trimestre de 2022.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 11.98 millones al cierre del segundo trimestre de 2023 comparado con un gasto de US\$ 13.69 millones al cierre del segundo trimestre de 2022. El impuesto corriente del 2T23 fue de US\$ 21.48 millones, comparado con un gasto de US\$ 12.35 millones del 2T22. Este incremento se debe a mayores impuestos por efectos cambiarios durante 2T23.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del segundo trimestre del 2023 y del 2022; [ii] el impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

### Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el segundo trimestre 2023 fue de US\$ 95.71 millones, comparado con una ganancia de US\$ 53.60 millones en el 2T22.

## Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del segundo trimestre del 2023, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 98.59 millones comparada con una ganancia de US\$ 50.41 millones al cierre del 2T22, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por una ganancia de US\$ 2.88 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

## Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	98.59	50.41	95.6	157.72	105.71	na
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(2.88)	3.19	na	(6.67)	(2.73)	144.06
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(73.63)	(38.60)	na	(84.39)	(76.80)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(4.46)	na	0.00	(5.03)	na
Plan de compensación a largo plazo	1.70	1.69	0.9	4.49	3.34	34.69
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.74)	(1.25)	198.7	(8.34)	(0.44)	na
Depreciación	0.38	0.33	na	0.74	0.68	9.63
Otros (gastos) ingresos	(0.81)	(0.35)	na	(0.73)	(0.38)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.54)	(0.13)	305.0	(1.10)	(0.17)	na
Impuestos a la utilidad	11.98	13.69	na	(0.24)	25.33	na
<b>Vesta FFO</b>	<b>31.05</b>	<b>24.50</b>	<b>26.7</b>	<b>61.48</b>	<b>49.51</b>	<b>24.17</b>
<b>Vesta FFO por acción</b>	<b>0.0447</b>	<b>0.0356</b>	<b>25.4</b>	<b>0.0884</b>	<b>0.0711</b>	<b>24.4198</b>
Impuesto Causado	(21.48)	(12.35)	73.9	(42.23)	(21.48)	na
<b>FFO Atribuible a acciones ordinarias</b>	<b>9.57</b>	<b>12.16</b>	<b>(21.3)</b>	<b>19.25</b>	<b>28.03</b>	<b>(31.31)</b>
<b>FFO atribuible por acción</b>	<b>0.0138</b>	<b>0.0177</b>	<b>(22.1)</b>	<b>0.0277</b>	<b>0.0402</b>	<b>(31.1738)</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T23 totalizaron una ganancia de US\$ 9.57 millones, o US\$ 0.0138 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 12.16 millones, o US\$ 0.0177 por acción con el 2T22.

El Vesta FFO, totalizó US\$ 31.05 millones durante 1T23 un incremento de 26.7% comparado con US\$ 24.50 millones en 2T22.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 21.48 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 11.91 millones, y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 9.57 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T23</b>	<b>2T23</b>
Impuesto operativo	(10.55)	(9.57)
Impuesto por efectos cambiario	(10.20)	(11.91)
Impuesto por portafolio vendido	NA	NA
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(20.75)</b>	<b>(21.48)</b>

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>3M23</b>	<b>6M23</b>
Impuesto operativo	(10.55)	(20.12)
Impuesto por efectos cambiario	(10.20)	(22.11)
Impuesto por portafolio vendido	NA	NA
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(20.75)</b>	<b>(42.23)</b>

### Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte y Bajío. Las inversiones totales del trimestre fueron US\$ 34.95 millones.

### Deuda

Al 30 de junio de 2023, el saldo de la deuda fue de US\$ 928.90 millones, de los cuales US\$ 4.70 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 924.20 millones está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 37% 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 2T23, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

### Portafolio Estabilizado

Vesta actualmente reporta la ocupación de portafolio estabilizada y ocupación de mismas tiendas, ya que la gerencia cree que estas métricas son indicadores útiles del desempeño de la cartera operativa de la Compañía. Las métricas adicionales están destinadas a reflejar las prácticas del mercado y ayudar a comparar el desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	2T22		Crecimiento SF	2T23	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,008,211	22.0%	171,490	7,179,701	21.3%
Bajío	15,451,284	48.5%	583,861	16,035,145	47.6%
Norte	9,421,736	29.6%	1,078,514	10,500,250	31.1%
<b>Total</b>	<b>31,881,231</b>	<b>100%</b>	<b>1,833,866</b>	<b>33,715,097</b>	<b>100%</b>

Región	2T22		2T23	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,741,869	96.2%	6,851,542	95.4%
Bajío	14,010,760	90.7%	15,306,976	95.5%
Norte	9,362,154	99.4%	10,500,250	100.0%
<b>Total</b>	<b>30,114,784</b>	<b>94.5%</b>	<b>32,658,769</b>	<b>96.9%</b>

### Portafolio Mismas Tiendas

Según el cálculo actualizado, esta métrica solo incluirá propiedades dentro de la cartera de la Compañía que se hayan estabilizado durante la totalidad de dos períodos comparables. Esta definición modificada pretende reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar en la comparación del desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos. Vesta proporciona a continuación una conciliación de la definición actualizada con la definición anterior.

Región	2T22		Crecimiento SF	2T23	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,008,211	23.4%	-15,627	6,992,584	21.9%
Bajío	14,545,350	48.6%	951,038	15,496,388	48.6%
Norte	8,386,153	28.0%	1,035,450	9,421,603	29.5%
<b>Total</b>	<b>29,939,714</b>	<b>100%</b>	<b>1,970,862</b>	<b>31,910,575</b>	<b>100%</b>

Región	2T22		2T23	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,730,287	96.0%	6,664,425	95.3%
Bajío	13,104,826	90.1%	14,768,219	95.3%
Norte	8,329,481	99.3%	9,421,603	100.0%
<b>Total</b>	<b>28,164,594</b>	<b>94.1%</b>	<b>30,854,247</b>	<b>96.7%</b>

## Portafolio total

Al cierre del 30 de junio 2023, nuestro portafolio consistía en 204 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 3.23 millones m<sup>2</sup> (34.6 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, Centro y del Bajío. Durante el segundo trimestre del 2023, el 86.0% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	1T23		Crecimiento SF	2T23	
	Portafolio Total			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,178,604	21.3%	1,098	7,179,701	20.7%
Bajío	16,183,191	48.0%	585,856	16,769,047	48.5%
Norte	10,352,575	30.7%	305,388	10,657,963	30.8%
<b>Total</b>	<b>33,714,370</b>	<b>100%</b>	<b>892,341 *</b>	<b>34,606,711</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 junio de 2023 fue de 5.3%.

Región	1T23		2T23	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	157,767	2.2%	328,159	4.6%
Bajío	1,277,739	7.9%	1,462,071	8.7%
Norte	214,708	2.1%	49,510	0.5%
<b>Total</b>	<b>1,650,214</b>	<b>4.9%</b>	<b>1,839,740</b>	<b>5.3%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 301,837 m<sup>2</sup> (3,248,942 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)	Ciudad	Región
Mega Región 05	359,660	33,414	25,272	Inventario	Jul-23	Tijuana	Región Norte
Mega Región 06	114,725	10,658	9,382	Inventario	Jul-23	Tijuana	Región Norte
Apodaca 02*	279,001	25,920	14,504	Inventario	Sep-23	Monterrey	Región Norte
Apodaca 03	222,942	20,712	14,279	Inventario	Jul-23	Monterrey	Región Norte
Apodaca 04	222,942	20,712	14,361	Inventario	Aug-23	Monterrey	Región Norte
Juárez Oriente 1	279,117	25,931	18,241	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
Juárez Oriente 2	250,272	23,251	16,335	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
GDL 07	393,938	36,598	24,843	Inventario	Jul-23	Guadalajara	Región Norte
GDL 08	680,333	63,205	43,297	Inventario	Oct-23	Guadalajara	Región Bajío
Puerto Interior 3	231,252	21,484	12,770	Inventario	Aug-23	Silao	Región Bajío
Querétaro 6	214,760	19,952	12,326	BTS	Jan-24	Querétaro	Región Bajío
<b>Total</b>	<b>3,248,942</b>	<b>301,837</b>	<b>205,613</b>				

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

\* Ajustado debido a los términos finales del contrato

## Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2023, la Compañía cuenta con 37.6 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	31 de marzo 2022	30 de junio 2022	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	0	0	na
Querétaro	4,392,285	4,392,285	0.0%
Tijuana	1,760,180	1,760,180	0.0%
Monterrey	3,365,576	3,365,576	0.0%
Cd. Juarez	5,571,099	5,163,676	-7.3%
Guanajuato	3,404,979	3,404,979	0.0%
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.0%
SMA	3,870,234	3,870,234	0.0%
Guadalajara	0	0	na
Puebla	92,548	92,548	0.0%
Mexico City	2,628,768	2,628,768	0.0%
<b>Total</b>	<b>38,033,541</b>	<b>37,626,117</b>	<b>-1.1%</b>

## Resumen del Resultado 6-Meses 2023

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	51.92	43.10	20.5	101.80	85.09	19.6
Cuota administrativa	0.00	0.00	0.0	0.33	0.00	NA
<b>Ingresos totales</b>	<b>51.92</b>	<b>43.10</b>	<b>20.5</b>	<b>102.13</b>	<b>85.09</b>	<b>20.0</b>
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(4.37)</b>	<b>(2.61)</b>	<b>67.1</b>	<b>(7.53)</b>	<b>(4.73)</b>	<b>59.0</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(3.39)	(2.44)	38.7	(5.88)	(4.05)	45.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.98)	(0.17)	476.0	(1.65)	(0.69)	139.9
<b>Utilidad bruta</b>	<b>47.56</b>	<b>40.48</b>	<b>17.5</b>	<b>94.60</b>	<b>80.36</b>	<b>17.7</b>
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>48.53</b>	<b>40.65</b>	<b>19.4</b>	<b>96.25</b>	<b>81.05</b>	<b>18.8</b>
Gastos de administración	(6.44)	(5.74)	12.2	(14.22)	(11.85)	20.0
Plan de compensación a largo plazo	1.70	1.69	0.9	4.49	3.34	34.7
Depreciación	(0.38)	(0.33)	13.8	(0.74)	(0.68)	9.6
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>42.82</b>	<b>36.43</b>	<b>17.5</b>	<b>84.88</b>	<b>71.84</b>	<b>18.1</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.54	0.13	na	1.10	0.17	na
Otros (gastos) ingresos	0.81	0.35	na	0.73	0.38	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.77)	(11.93)	(1.3)	(23.40)	(22.34)	4.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.74	1.25	198.7	8.34	0.44	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	4.46	na	0.00	5.03	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	73.63	38.60	90.7	84.39	76.80	9.9
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>66.94</b>	<b>32.87</b>	<b>na</b>	<b>71.17</b>	<b>60.48</b>	<b>17.7</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>107.69</b>	<b>67.29</b>	<b>60.0</b>	<b>150.80</b>	<b>128.31</b>	<b>17.5</b>
Impuestos a la utilidad	(11.98)	(13.69)	na	0.24	(25.33)	(101.0)
Impuesto Causado	(21.48)	(12.35)	na	(42.23)	(21.48)	na
Impuesto Diferido	9.50	(1.34)	na	42.47	(3.84)	(1205.2)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>95.71</b>	<b>53.60</b>	<b>na</b>	<b>151.05</b>	<b>102.98</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2.88	(3.19)	na	6.67	2.73	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>98.59</b>	<b>50.41</b>	<b>na</b>	<b>157.72</b>	<b>105.71</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	695.27	688.22	1.0	695.27	696.67	(0.2)
UPA	0.1418	0.0732	na	0.2268	0.1517	na

Los ingresos aumentaron 20.0% a US\$ 102.13 millones en el acumulado de seis meses de 2023, en comparación con US\$ 85.09 millones en 2022, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 7.53 millones, o un 59.0% más en comparación con US\$ 4.73 millones en 2022, principalmente debido al aumento en propiedades que generaron y que no generaron gastos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto ajustado de los seis meses de

2023 fue de US\$ 96.25 millones en comparación con US\$ 81.05 millones en el mismo período de 2022.

La utilidad bruta por los seis meses de 2023 aumentó 17.7% año contra año a US\$ 94.60 en comparación con US\$ 80.36 millones durante el mismo período de 2022.

Al cierre del 30 de junio de 2023, los gastos de administración aumentaron 20.0% a US\$ 14.22 millones en 2023, de US\$ 11.85 millones en 2022, debido a un aumento en beneficio a empleados, gastos de auditoría, legales y de consultoría, así como el incentivo de largo plazo de los empleados de Vesta.

El total de otros ingresos para los seis meses de 2023 fue de US\$ 71.17 millones, en comparación con US\$ 60.48 millones del año anterior. El resultado refleja un incremento en ganancia cambiaria y en la revaluación de las propiedades de inversión.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 150.80 millones en el período de seis meses de 2023.

El impuesto a las ganancias para los primeros seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 fue una ganancia de US\$ 0.24 millones, comparado con un gasto de US\$ 25.33 millones para los primeros seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022. Esta disminución de año contra año se debió principalmente a una ganancia por impuestos diferidos durante los primeros seis meses de 2023.

La utilidad de los primeros seis meses del 2023 fue de US\$ 151.05 millones, frente a US\$ 102.98 millones del mismo periodo de 2022, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró el periodo de los primeros seis meses concluido el 30 de junio del 2023 con US\$ 157.72 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 105.71 millones al cierre de los primeros seis meses de 2022, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos aumentaron por una ganancia de US\$ 6.67 millones en operaciones en moneda funcional.

Las actividades de inversión alcanzaron a US\$ 89.19 millones para los primeros seis meses del 2023 relacionado con el desarrollo de propiedades de inversión.

## Evento Subsecuente

### Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 30 de marzo de 2023, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 60.31 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 17 de julio 2023, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre 2023 equivalente a PS \$ 0.3045 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del segundo trimestre como cuenta por pagar.

<b>Dividendo por acción</b>	
1T23	0.3921
2T23	0.3045

## Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	6 meses					
	2T23	2T22	Var. %	2023	2022	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	51.92	43.10	20.5	101.80	85.09	19.6
Cuota administrativa	0.00	0.00	0.0	0.33	0.00	NA
<b>Ingresos totales</b>	<b>51.92</b>	<b>43.10</b>	<b>20.5</b>	<b>102.13</b>	<b>85.09</b>	<b>20.0</b>
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(4.37)</b>	<b>(2.61)</b>	<b>67.1</b>	<b>(7.53)</b>	<b>(4.73)</b>	<b>59.0</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(3.39)	(2.44)	38.7	(5.88)	(4.05)	45.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.98)	(0.17)	476.0	(1.65)	(0.69)	139.9
<b>Utilidad bruta</b>	<b>47.56</b>	<b>40.48</b>	<b>17.5</b>	<b>94.60</b>	<b>80.36</b>	<b>17.7</b>
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>48.53</b>	<b>40.65</b>	<b>19.4</b>	<b>96.25</b>	<b>81.05</b>	<b>18.8</b>
Gastos de administración	(6.44)	(5.74)	12.2	(14.22)	(11.85)	20.0
Plan de compensación a largo plazo	1.70	1.69	0.9	4.49	3.34	34.7
Depreciación	(0.38)	(0.33)	13.8	(0.74)	(0.68)	9.6
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>42.82</b>	<b>36.43</b>	<b>17.5</b>	<b>84.88</b>	<b>71.84</b>	<b>18.1</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.54	0.13	na	1.10	0.17	na
Otros (gastos) ingresos	0.81	0.35	na	0.73	0.38	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.77)	(11.93)	(1.3)	(23.40)	(22.34)	4.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.74	1.25	198.7	8.34	0.44	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	4.46	na	0.00	5.03	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	73.63	38.60	90.7	84.39	76.80	9.9
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>66.94</b>	<b>32.87</b>	<b>na</b>	<b>71.17</b>	<b>60.48</b>	<b>17.7</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>107.69</b>	<b>67.29</b>	<b>60.0</b>	<b>150.80</b>	<b>128.31</b>	<b>17.5</b>
Impuestos a la utilidad	(11.98)	(13.69)	na	0.24	(25.33)	(101.0)
Impuesto Causado	(21.48)	(12.35)	na	(42.23)	(21.48)	na
Impuesto Diferido	9.50	(1.34)	na	42.47	(3.84)	(1205.2)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>95.71</b>	<b>53.60</b>	<b>na</b>	<b>151.05</b>	<b>102.98</b>	<b>na</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2.88	(3.19)	na	6.67	2.73	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>98.59</b>	<b>50.41</b>	<b>na</b>	<b>157.72</b>	<b>105.71</b>	<b>na</b>
Acciones (promedio)	695.27	688.22	1.0	695.27	696.67	(0.2)
UPA	0.1418	0.0732	na	0.2268	0.1517	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de junio, 2023	31 de diciembre, 2022
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	50.72	139.15
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.00
Cuentas por cobrar - Neto	23.16	30.09
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	10.23	7.69
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	31.35	25.31
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>115.46</b>	<b>202.23</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>		
Propiedades de inversión	2,921.90	2,738.47
Arrendamientos	1.12	1.42
Equipo de oficina - Neto	1.18	1.44
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	11.36	9.60
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>2,935.56</b>	<b>2,750.92</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3,051.03</b>	<b>2,953.16</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	4.70	4.63
Arrendamientos financieros corto plazo	0.61	0.61
Intereses acumulados	3.85	3.85
Cuentas por pagar	12.06	16.63
Impuestos a pagar	21.30	14.82
Dividendos pagados	45.31	14.36
Gastos acumulados	4.65	5.15
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>92.47</b>	<b>60.05</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
Deuda de largo plazo	924.20	925.87
Arrendamientos financieros largo plazo	0.59	0.90
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía recibidos	22.29	18.33
Cuentas por pagar largo plazo	7.71	7.89
Beneficios empleados	1.15	0.35
Impuestos a la utilidad diferidos	260.93	299.98
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,216.86</b>	<b>1,253.32</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>1,309.33</b>	<b>1,313.37</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	482.83	480.62
Prima en suscripción de acciones	468.73	460.68
Utilidades retenidas	824.15	733.41
Reserva de pagos por acción	0.22	5.98
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(34.23)	(40.90)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
<b>Total del capital contable</b>	<b>1,741.70</b>	<b>1,639.79</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>3,051.03</b>	<b>2,953.16</b>

<b>Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)</b>	<b>31 de marzo, 2023</b>	<b>31 de marzo, 2022</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	150.80	128.31
Ajustes por:		
Depreciación	0.45	0.66
Depreciación por el uso de activos	0.29	0.25
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(84.39)	(76.80)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(8.34)	(0.44)
Ingreso por intereses	(1.10)	(0.17)
Gastos por intereses	23.06	21.67
Amortización de gastos de emisión de deuda	0.74	0.67
Compensación acciones	4.49	3.34
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(5.03)
Beneficios a empleados	0.00	0.00
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(2.54)	1.90
Impuestos por recuperar	6.93	9.50
Pagos anticipados	(6.04)	(30.26)
Depósitos en garantía hechos	3.95	7.17
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	1.01	3.96
Depósitos en garantía recibidos	(1.76)	1.03
Gastos acumulados	(0.51)	(11.40)
Intereses cobrados	1.10	0.17
Impuestos pagados	(35.75)	(48.90)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>52.41</b>	<b>5.63</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(89.19)	(109.01)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.20)	0.00
Venta de propiedades de inversión	0.00	14.77
Activos financieros	0.00	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(89.38)</b>	<b>(94.24)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	(23.00)	(22.16)
Créditos obtenidos	0.00	0.00
Créditos pagados	(2.34)	(0.72)
Costo por emisión de deuda	0.00	0.00
Dividendos pagados	(29.36)	(28.30)
Recompra de acciones en tesorería	0.00	(15.49)
Emisión de capital	0.00	0.00
Costo por emisión de capital	0.00	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.36)	(0.29)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(55.06)</b>	<b>(66.97)</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>3.61</b>	<b>1.13</b>
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	<b>(88.42)</b>	<b>(154.44)</b>
<b>Efectivo al principio del periodo</b>	<b>139.88</b>	<b>453.56</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>51.46</b>	<b>299.12</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	Total del Capital Contable
<b>Saldo al 1 de enero 2022</b>	<b>482.86</b>	<b>466.23</b>	<b>547.21</b>	<b>7.15</b>	<b>(49.83)</b>	<b>1453.63</b>
Acciones devengadas	2.01	5.80	0.00	(7.81)	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	(57.43)	0.00	0.00	(57.43)
Dividendos declarados	0.00	0.00	0.00	3.34	0.00	3.34
Recompra de acciones	(4.22)	(11.27)	0.00	0.00	0.00	(15.49)
Utilidad integral	0.00	0.00	102.98	0.00	2.73	105.71
<b>Saldo al 31 de marzo 2022</b>	<b>480.65</b>	<b>460.75</b>	<b>592.76</b>	<b>2.68</b>	<b>(47.09)</b>	<b>1489.75</b>
<b>Saldo al 1 de enero 2023</b>	<b>480.62</b>	<b>460.68</b>	<b>733.41</b>	<b>5.98</b>	<b>(40.90)</b>	<b>1639.79</b>
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	2.20	8.05	0.00	(10.25)	0.00	(0.00)
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	(60.31)	0.00	0.00	(60.31)
Dividendos decretados	0.00	0.00	0.00	4.49	0.00	4.49
Utilidad integral	0.00	0.00	151.05	0.00	6.67	157.72
<b>Saldo al 31 de marzo 2023</b>	<b>482.83</b>	<b>468.73</b>	<b>824.15</b>	<b>0.22</b>	<b>(34.23)</b>	<b>1741.70</b>

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio de 2023 y 2022 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:

<b>Fecha</b>	<b>Tipo de cambio</b>
<b>Balance General</b>	
30 de junio 2022	19.985
30 de junio 2023	17.072
<b>Estado de Resultados</b>	
2T22 (promedio)	20.042
2T23 (promedio)	17.723
6M22 (promedio)	20.282
6M23 (promedio)	18.211

**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

**Build to Suit (BTS):** edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**Edificios Inventario:** edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

**“UAFIDA ajustado”** significa la suma de la utilidad del período ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos netos, (d) los costos financieros, (e) la ganancia (pérdida) cambiaria. - neto, (f) ganancia por venta de propiedades de inversión, (g) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (h) depreciación y (i) plan de incentivos a largo plazo y plusvalía durante el período relevante.

**“Margen UAFIDA ajustado”** significa UAFIDA ajustado dividido por los ingresos totales.

“**NOI**” significa la suma del EBITDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, menos el plan de incentivos a largo plazo y el capital más durante el período relevante.

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

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

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

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

## Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bank of America
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- Goldman Sachs
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Morgan Stanley

- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.

## **Acerca de Vesta**

---

Vesta es una compañía propietaria, desarrolladora y administradora de activos de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de junio de 2023, Vesta poseía 204 propiedades ubicadas en modernos parques industriales en 15 estados de México que suman un GLA de 3.26 millones m<sup>2</sup> (34.6 millones ft<sup>2</sup>). Vesta tiene varios clientes de clase mundial que participan en una variedad de industrias como la automotriz, aeroespacial, de alta tecnología, farmacéutica, electrónica, alimentos y bebidas y empaques. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](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 cualquier posible crisis de salud y las medidas que gobiernos, agencias, cuerpos policiales y/o autoridades de salud realicen para atender dicha crisis; y (ix) factores adicionales que se discuten en reportes con la Bolsa Mexicana de Valores y en la Comisión de Bolsa y Valores de EE. UU. La Empresa advierte que estos importantes factores pueden provocar que los resultados reales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, incluida cualquier guía financiera, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.

## **Definiciones / Discusión de medidas financieras no GAAP:**

### **Conciliación de EBITDA ajustado, margen EBITDA ajustado, NOI, NOI ajustado y margen NOI ajustado**

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

**El EBITDA ajustado y el margen EBITDA ajustado** no son medidas financieras reconocidas según las NIIF y no pretenden ser una alternativa a la utilidad o al resultado integral total del período como medidas de desempeño operativo o a los flujos de efectivo de las actividades operativas como medidas de liquidez. Además, el EBITDA ajustado y el margen de EBITDA ajustado no pretenden ser medidas del flujo de efectivo libre disponible para uso discrecional de la administración, ya que no consideran ciertos requisitos de efectivo, como pagos de intereses y pagos de impuestos. Nuestra presentación de EBITDA ajustado y margen de EBITDA ajustado tiene limitaciones como herramientas analíticas, y no debe considerarlas de forma aislada o como sustitutos del análisis de nuestros resultados según lo informado bajo las NIIF. La gerencia utiliza el EBITDA ajustado y el margen de EBITDA ajustado para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestro negocio principal (que consiste en desarrollar, arrendar y administrar propiedades industriales) antes de nuestro costo de capital y gasto por impuesto a las ganancias. El EBITDA ajustado es una medida comúnmente utilizada en nuestra industria, y presentamos el EBITDA ajustado y el margen de EBITDA ajustado para complementar la comprensión de los inversionistas sobre nuestro desempeño operativo. Creemos que el EBITDA ajustado y el margen EBITDA ajustado brindan a los inversionistas y analistas medidas de los resultados operativos que no se ven afectados por las diferencias en las estructuras de capital, los ciclos de inversión de capital y los ajustes del valor razonable de los activos relacionados entre empresas comparables.

**El NOI, el NOI ajustado y el margen NOI ajustado** no son medidas financieras reconocidas según las NIIF y no pretenden ser alternativas a la utilidad del período o al resultado integral total como medidas del desempeño operativo. El NOI, el NOI ajustado y el margen NOI ajustado son medidas complementarias de informes de la industria que se utilizan para evaluar el

rendimiento de nuestras inversiones en activos inmobiliarios y nuestros resultados operativos. Además, el NOI ajustado es un indicador principal de las tendencias relacionadas con el NOI, ya que normalmente tenemos una sólida cartera de desarrollo de "edificios especulativos". De acuerdo con la NIC 40, hemos adoptado el modelo de valor razonable para medir nuestra propiedad de inversión y, por esa razón, nuestros estados financieros no reflejan la depreciación ni la amortización de nuestras propiedades de inversión y, por lo tanto, dichos elementos no forman parte de los cálculos de NOI, NOI ajustado o margen de NOI ajustado. Creemos que el NOI es útil para los inversionistas como una medida de desempeño y que proporciona información útil sobre nuestros resultados de operaciones y condición financiera porque, cuando se compara entre períodos, refleja el impacto en las operaciones de las tendencias en las tasas de ocupación, tarifas de alquiler, costos operativos y actividad de adquisición y desarrollo sobre una base no apalancada, brindando una perspectiva que no se percibe de inmediato en las ganancias del año. Por ejemplo, el gasto por intereses no está necesariamente vinculado al rendimiento operativo de un activo inmobiliario y, a menudo, se incurre a nivel corporativo en lugar de a nivel de propiedad. De manera similar, se puede incurrir en gastos por intereses a nivel de propiedad, aunque los ingresos de financiamiento se puedan usar a nivel corporativo (por ejemplo, para otra actividad de inversión). Tal como se define, el NOI, el NOI ajustado y el margen de NOI ajustado pueden no ser comparables con el ingreso operativo neto o medidas similares informadas por otras compañías de bienes raíces que definen el NOI, el NOI ajustado o el margen de NOI ajustado de manera diferente.

	Tres meses		6 meses	
	Periodo terminado 30 de junio,		Acumulado	
	2023	2022	2022	2021
	(millones de US\$)			
Utilidad del periodo	95.7	53.6	151.0	103.0
(+) Impuestos a la utilidad	12.0	13.7	0.2	25.3
(-) Ingreso por intereses	- 0.5	- 0.1	- 1.1	- 0.2
(-) Otros ingreso - neto <sup>(1)</sup>	- 0.8	- 0.4	- 0.7	- 0.4
(+) Gastos por intereses	11.8	11.9	23.4	22.3
(-) Ganancia (perdida) cambiaria - neta	- 3.7	- 1.3	- 8.3	- 0.4
(-) Ganancia por venta de propiedades	- -	4.5	- -	5.0
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	- 73.6	- 38.6	- 84.4	- 76.8
(+) Depreciación	0.4	0.3	0.7	0.7
(+) Plan de compensación a largo plazo	1.7	1.7	4.5	3.3
<b>UAFIDA Ajustado</b>	42.8	36.4	84.9	71.8
(+) Gastos de administración	6.4	5.7	14.2	11.9
(-) Plan de compensación a largo plazo	- 1.7	- 1.7	- 4.5	- 3.3
<b>NOI</b>	47.6	40.5	94.6	80.4
(+) Costo de propiedades de inversión que no generaron ingresos	1.0	0.2	1.6	0.7
<b>NOI Ajustado</b>	48.5	40.7	96.2	81.0

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

## Reconciliación de FFO y Vesta FFO

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

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

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

	Tres meses		6 meses	
	Periodo terminado 30 de junio,		Acumulado	
	2023	2022	2023	2022
	(millones de US\$)			
Utilidad del periodo	95.71	53.60	151.05	102.98
(-) Ganancia por venta de propiedades	-	4.46	-	5.03
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	- 73.63	- 38.60	- 84.39	- 76.80
<b>FFO</b>	22.08	10.54	66.66	21.16
(-) Ganancia (Pérdida) cambiaria - neta	- 3.74	- 1.25	- 8.34	- 0.44
(-) Otros (gastos) ingresos - neto <sup>(1)</sup>	- 0.81	- 0.35	- 0.73	- 0.38
(-) Ingreso por intereses	- 0.54	- 0.13	- 1.10	- 0.17
(+) Impuestos a la utilidad	11.98	13.69	0.24	25.33
(+) Depreciación	0.38	0.33	0.74	0.68
(+) Plan de compensación a largo plazo	1.70	1.69	4.49	3.34
<b>Vesta FFO</b>	31.05	24.50	61.48	49.51

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