



4T

Resultados 2020

Conferencia Telefónica

Viernes, 19 de febrero 2021
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 19 de febrero y hasta el 5 de marzo, 2021 marcando:

Para participar en la conferencia, favor de marcar al:

Estados Unidos, sin costo: **+1-877-705-6003**
Internacional: **+1-201-493-6725**
México, sin costo: **01 800-522-0034**

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13715047**

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

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

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

Ciudad de México, el 18 de febrero 2021 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre, terminado el 31 de diciembre 2020. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

- Los ingresos al cierre del año excedieron el límite superior del rango de guía revisado de Vesta 2020 alcanzando US\$ 149.9 millones: un aumento año contra año del 3.8%. Los márgenes de NOI y EBITDA para todo el año 2020 también excedieron la guía revisada para 2020 de la Compañía, en 94.0% y 84.2%, respectivamente.
- Al 31 de diciembre de 2020, todos los inquilinos de Vesta han alcanzado los niveles de producción anteriores a la crisis. Además, los 43 acuerdos de diferimiento de rentas de inquilinos seleccionados que vencen a finales de 2020 han cumplido con sus obligaciones de pago hasta la fecha, con la mayoría de los acuerdos recaudándose entre agosto y diciembre. Vesta ha recaudado US\$ 4.6 millones de los US\$ 5.5 millones de rentas diferidas para fin de año, y el pago del saldo restante se espera recuperar principalmente en el 1T21.
- Consistente con la Estrategia de Nivel 3 de Vesta, el NAV por acción del 4T20 aumentó 4.4% a US\$ 2.45, de US \$ 2.34 en el 4T19, mientras que el FFO antes de impuestos por acción aumentó 16% año con año, a US \$ 0.0391 al final del 4T20 de US \$ 0.0338 en el 4T19.
- La actividad de arrendamiento para el trimestre alcanzó los 128,697 m² (1,385,285 ft²), compuesta por 30,189 m² (324,948 ft²) a través de nuevos contratos con Purina y EP Logistics y 98,509 m² (1,060,337 ft²) en renovaciones de arrendamientos. Por tanto, la ocupación cerró en 90.7% para el portafolio total.
- Durante 2020, si bien los efectos adversos de la pandemia retrasaron las decisiones de los clientes y desaceleraron la actividad de arrendamiento en general, Vesta pudo, no obstante, lograr importantes acuerdos de arrendamiento tanto en la región del Bajío como en el norte de México, alcanzando 5.5 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento en el año; 48% de los cuales representaron nuevos contratos y proyectos de crecimiento y 52% en renovaciones de clientes existentes con un margen positivo de 0.5% y un plazo de arrendamiento promedio ponderado de aproximadamente siete años.
- Vesta entregó 1 millón de pies cuadrados durante el 4T20, con dos edificios entregados antes de lo programado: 1) la segunda fase de Mercado Libre se completó en diciembre de 2020; casi un año antes de la fecha de entrega proyectada para noviembre de 2021. Mercado Libre es ahora el sexto inquilino más grande de Vesta en términos de GLA. Este proyecto también fue reconocido por “Market Analysis Awards 2020” como “La mayor transacción realizada por un desarrollador en 2020”; 2) el proyecto de expansión de San Miguel de Allende programado para entrega en febrero de 2021 también se completó durante el cuarto trimestre de 2020.
- La Compañía arrendó recientemente un edificio desocupado en Tijuana que fue recuperado en el 3T20 de un cliente que se había declarado en quiebra anteriormente, como resultado Vesta ha comenzado la construcción de un edificio inventario de 29,748 m² (320,207 ft²) en Tijuana. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta para el 4T20 totalizó 101,872 m² (1,096,541 ft²) con una inversión total de US\$ 54.9 millones; 23% de los cuales han sido rentados para fines de 2020. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es 11.3% para los proyectos de desarrollo del 4T20 de Vesta.

Guía 2020

Vesta espera que los ingresos incrementen entre 4.5% y 5.5% en 2021, con un margen NOI de 93% y un margen EBITDA de 83%, manteniendo el sólido desempeño de la Compañía a través de las métricas operativas clave.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos por arrendamiento	38.03	36.31	4.7	149.86	144.37	3.8
NOI	35.97	33.78	6.5	140.93	137.10	2.8
<i>Margen NOI %</i>	<i>94.6%</i>	<i>93.0%</i>		<i>94.0%</i>	<i>95.0%</i>	
UAFIDA	31.97	29.07	10.0	126.19	121.38	4.0
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>84.1%</i>	<i>80.1%</i>		<i>84.2%</i>	<i>84.1%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0559</i>	<i>0.0507</i>	<i>10.3</i>	<i>0.2199</i>	<i>0.2067</i>	<i>6.4</i>
Utilidad Integral Consolidada	45.06	50.85	na	69.41	139.48	na
FFO Antes de Impuestos	22.34	19.40	15.1	87.14	82.22	6.0
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0391</i>	<i>0.0338</i>	<i>15.5</i>	<i>0.1518</i>	<i>0.1400</i>	<i>8.4</i>
FFO	7.89	11.57	(31.8)	60.99	44.55	36.9
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0138</i>	<i>0.0202</i>	<i>(31.6)</i>	<i>0.1063</i>	<i>0.0759</i>	<i>40.1</i>
UPA	0.0788	0.0887	na	0.1209	0.2375	na
Acciones (promedio)	571.58	573.45	(0.3)	573.97	587.21	-2.3

- Los ingresos incrementaron 4.7% a US\$ 38.03 millones en el 4T20 de US\$ 36.31 millones en el 4T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el cuarto trimestre de 2020.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incrementó 6.5% a US\$ 35.97 millones en el 4T20 comparado con US\$ 33.78 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.6% en el cuarto trimestre de 2020, un incremento de 156 puntos base por una reducción en los costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso.
- La UAFIDA incrementó 10.0% a US\$ 31.97 millones en 4T20, comparado con los US\$ 29.07 millones en el cuarto trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 84.1% en el 4T20, un incremento de 401 puntos base, como resultado de la disminución de 8.2% en gastos de administración durante el trimestre debido a la revisión de presupuesto y reducción de gastos durante el remanente del año.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 4T20 aumentaron 15.1%, a US\$ 22.34 millones de US\$ 19.40 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0391 en 4T20, comparado con US\$ 0.0338 en 4T19, un incremento de 15.5%. FFO después de impuestos fue US\$ 7.89 millones en el 4T20, comparado con US\$ 11.57 millones durante 4T19. El decremento se debe a un incremento en los impuestos corrientes durante 4T20.
- La ganancia consolidada para el 4T20 fue de US\$ 45.06 millones, contra una ganancia de US\$ 50.85 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a menor ganancia en la revaluación de las propiedades durante 4T20.
- Al cierre del 31 de diciembre 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.10 billones, un incremento de 5.7% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

Comentarios del Director General

El lugar correcto, el momento adecuado: con una estrategia y un impulso definidos

Dejamos atrás 2020 con un rayo de esperanza para el futuro y el lanzamiento inicial de una vacuna prometedora. Sin embargo, la duración y el alcance de los efectos plenos de la pandemia aún no se han determinado, y el impacto en nuestro escenario económico y geopolítico mundial también es incierto. Si bien el futuro permanece en duda, lo que está claro es que el mundo tiene un largo camino por recorrer para recuperarse por completo.

Lo que sí sabemos con certeza es que varias tendencias anteriores al Covid se han acelerado: el continuo surgimiento de China como potencia industrial (desde hace mucho tiempo), la creciente hostilidad entre China y los Estados Unidos y una redefinición del papel global de la Unión Europea. También estamos viendo cómo se desarrollan otros momentos decisivos, con un cambio agresivo hacia la automatización, la inteligencia artificial y la digitalización; priorizar el cambio climático y la conservación del medio ambiente, y los modelos de cadena de suministro reinventados para ser más resilientes. Además, la adopción de la computación en la nube, el big data y el comercio electrónico también se convirtieron en una alta prioridad durante la pandemia, siguiendo una tendencia establecida en años anteriores.

El fuerte declive de la economía mexicana en 2020 tendrá un efecto de arrastre continuo, aunque desacelerado, hasta 2021. Sin embargo, la actividad económica de los EE. UU. se ha recuperado y también la producción manufacturera de México, particularmente en el sector automotriz, con muchas industrias que alcanzan niveles de producción prepandémicos. Debido al continuo optimismo en torno al programa de vacunación COVID-19 de EE. UU. y, sobre todo, a la expectativa de que la nueva administración de Biden devuelva las relaciones entre EE. UU. y México al marco estratégico adecuado para centrarse una vez más en la solución de problemas a través de una cooperación reforzada a largo plazo. El tratado de TLCAN consolidó los lazos comerciales, aprovechando nuestra conectividad y productividad para competir mejor contra líderes económicos como China y haciendo que el near-shoring sea más relevante hoy que nunca.

En México, como en la mayoría de los países, la pandemia obligó tanto a empresas como a personas a adoptar la economía digital. La Asociación Mexicana de Ventas Online (AMVO) informó que dos de cada 10 empresas experimentaron un aumento del 300% en el volumen de ventas en línea durante 2020. El comercio electrónico y la logística serán motores clave de crecimiento en 2021. En Vesta estamos fortaleciendo nuestro enfoque en industrias clave y mercados en el contexto y clima actual siempre con la mirada puesta en el futuro.

A pesar de los desafíos, 2020 fue menos duro para Vesta que para muchas otras empresas, lo que refleja la resiliencia de la estrategia Nivel 3 de Vesta que nos permitió adaptarnos rápidamente a un entorno cambiante, identificar rápidamente tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades comerciales. Algunos ejemplos de iniciativas estratégicas clave incluyen el nuevo Vesta Park Monterrey y Vesta Park Guadalajara que cerramos en 2020. Ambos contratos de arrendamiento de BTS están en nuevos mercados para Vesta, pero alineados con nuestro enfoque estratégico comercial en clientes de primer nivel en industrias dinámicas. Los nuevos clientes incluyen Mercado Libre, PepsiCo., Coppel y Purina; diversificando aún más nuestro portafolio y profundizando nuestra presencia en sectores nuevos e interesantes, como el comercio electrónico. También me complace señalar que Mercado Libre es ahora nuestro sexto inquilino más grande en términos de GLA.

La filosofía de prudencia y vigilancia profundamente arraigada de nuestra empresa generó resultados mejores de lo esperado para el año. Como siempre, nos mantuvimos cerca de nuestros inquilinos; creando rápidamente soluciones constructivas para aquellas empresas que solicitan aplazamientos de pago durante lo peor de COVID a principios de año.

Los ingresos de fin de año excedieron el límite superior del rango de guía de revisado de Vesta para 2020, alcanzando US\$ 149.9 millones; un aumento año con año del 3.8% en comparación con el límite superior del 2%. Los márgenes de NOI y EBITDA también excedieron nuestra guía, logrando 94.0% y 84.2%, respectivamente, en comparación con el 92% y 83% de nuestra guía ajustada para 2020.

Si bien vimos una desaceleración de la actividad de arrendamiento nuevo durante el año, ya que los clientes, comprensiblemente, dudaban en tomar decisiones finales durante la pandemia, Vesta pudo, no obstante, lograr acuerdos importantes en las regiones clave del Bajío y el norte, alcanzando un arrendamiento total de 5.5 millones de pies cuadrados para 2020. ; 48% provinieron de nuevos contratos y proyectos de crecimiento y 52% de renovaciones, con un margen positivo del 0.5% y un plazo medio ponderado de arrendamiento de siete años aproximadamente.

Es importante tener en cuenta que también nos hemos adaptado al nuevo entorno con un portafolio en desarrollo activo compuesto por edificios prearrendados, proyectos hechos a la medida y expansiones de inquilinos con un enfoque en industrias y mercados de crecimiento clave. Entregamos 1.4 millones de pies cuadrados en 2020; de los cuales el 91% ya está arrendado, con dos nuevos edificios BTS entregados antes de la fecha programada. Por lo tanto, cerramos 2020 con 1.1 millones de pies cuadrados en nuestro portafolio en desarrollo; 23% de los cuales ya está arrendado.

Finalmente, creemos que el futuro es verde y socialmente responsable. El programa ESG de Vesta es una parte integral de nuestra estrategia y cultura Nivel 3, y es de suma importancia para nosotros como miembros de las comunidades donde se encuentran nuestras instalaciones. En esta línea, quisiera agradecer a los miembros del Consejo de Vesta por dirigir una vez más el 25% de la compensación total del Consejo hacia el Programa COVID-19 ESG de la Compañía. Creemos firmemente que todos y cada uno de nosotros debemos hacer nuestra parte para prevenir una crisis del cambio climático. Vesta se ha enfocado en mejorar la sustentabilidad de nuestro portafolio mientras brinda apoyo social a nuestras comunidades circundantes; colocándonos a la vanguardia del movimiento ecológico global, y como referente en la industria y entre pares.

Vesta fue seleccionada como parte del DJSI MILA en 2020 por segundo año consecutivo, nuestra clasificación aumentó en 10 lugares en 2020. Vesta también fue la segunda de 10 empresas reconocidas por mejoras significativas dentro de la categoría "América" del Global ESG Benchmark for Real Estate Assessment ("GRESB"); posicionando a Vesta como la tercera de las ocho empresas inmobiliarias industriales cotizadas en el continente. GRESB también reconoció los logros de Vesta en ESG otorgándonos tres prestigiosas "Green Stars", otorgadas a empresas inmobiliarias destacadas basadas en una sólida gestión y política, así como en la implementación y medición. Además, el desempeño consistentemente sólido de Vesta nos permitió estar incluidos dentro del índice S&P/ BMV IPC, que comprende las 35 empresas más grandes y líquidas de la Bolsa Mexicana de Valores.

Para terminar, a pesar de los vientos en contra sin precedentes del año nuestros logros de 2020 demuestran nuestra capacidad para convertir los desafíos en oportunidades. Vesta está bien posicionada para navegar el futuro aprovechando nuestras considerables ventajas competitivas para capitalizar tendencias emocionantes y duraderas, guiado por un equipo de liderazgo que está estrechamente alineado con los pilares clave de nuestro plan estratégico y enfocado en motivar e incentivar a un equipo con un fuerte sentido del deber y objetivos claros.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D Berho
CEO

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”) emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2020 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

	12 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	38.03	36.31	4.7	149.86	144.37	3.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.47)	(2.99)	(17.3)	(10.15)	(8.14)	24.7
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.06)	(2.53)	(18.8)	(8.93)	(7.27)	22.8
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.41)	(0.45)	(8.9)	(1.23)	(0.87)	40.6
Utilidad bruta	35.56	33.33	6.7	139.70	136.22	2.6
Ingreso Neto Operativo	35.97	33.78	6.5	140.93	137.10	2.8

Los ingresos al 4T20 por arrendamiento incrementaron 4.7% a US\$ 38.03 millones comparados con US\$ 36.31 millones al cierre del cuarto trimestre de 2019. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.72 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.05 millones, o 5.6%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2019 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2020; [ii] US\$ 1.02 millones o un incremento de 2.8% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.08 millones, o 0.2% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [vi] un incremento de US\$ 0.11 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.22 millones, o 3.3%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T20; [ii] una disminución de US\$ 0.27 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.05 millones, o 0.1%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T20 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

85.2% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual incrementó de 84.7% en el cuarto trimestre de 2019. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 4T20 fueron de US\$ 2.47 millones comparado con US\$ 2.99 millones en el 4T19, lo que representa una disminución de US\$ 0.52 millones, o de 17.3% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el cuarto trimestre del 2020 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.06 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019 ascendió a US\$ 2.53 millones. El decremento se atribuye principalmente a una disminución en la provisión de cuentas incobrables ya que la Compañía recuperó parte de estas cuentas durante 4T20; y mayor vacancia durante el trimestre.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T20 disminuyeron a US\$ 0.41 millones comparado con US\$ 0.45 del mismo periodo de 2019. Esta disminución se explica por menores costos de seguro y otros gastos de las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 6.5% a US\$ 35.97 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI incrementó 156 puntos base a 94.6% a causa de menores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Gastos de administración	(4.55)	(4.95)	(8.2)	(17.18)	(17.63)	(2.5)
Plan de compensación a largo plazo	0.96	0.70	37.1	3.68	2.79	31.9
Depreciación	(0.36)	(0.42)	(13.4)	(1.48)	(1.49)	(1.2)
UAFIDA	31.97	29.07	10.0	126.19	121.38	4.0

Los gastos de administración del 4T20 fueron de US\$ 4.55 millones comparados con los US\$ 4.95 millones del cuarto trimestre del 2019, lo que representa una disminución de 8.2%. Esta disminución se atribuye como resultado de la revisión y ajustes del del presupuesto para reducir gastos por el remanente del año.

En el cuarto trimestre de 2020 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.96 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 2020 fueron de US\$ 0.36 millones comparados con US\$ 0.42 millones del cuarto trimestre de 2019 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 10.0% a US\$ 31.97 millones en 4T20, de US\$ 29.07 millones en 4T19, mientras que el margen UAFIDA incrementó 401 puntos base a 84.1%, comparado al mismo periodo del año pasado de 80.1%. El incremento se debe a mayor utilidad bruta y menores gastos administrativos durante el trimestre.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	na	0.31	0.07	na
Otros ingresos	0.03	0.85	na	0.01	1.05	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.63)	(9.67)	(0.4)	(39.05)	(39.16)	(0.3)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.40)	1.69	na	(0.17)	2.16	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	1.90	na	0.00	17.92	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	12.97	27.72	(53.2)	45.37	86.06	(47.3)
Total otros (gastos) ingresos	1.98	22.52	na	6.47	68.10	(90.5)

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2020 resultaron en un ingreso de US\$ 1.98 millones comparado con una ganancia de US\$ 22.52 millones al cierre del cuarto trimestre del 2019. El decremento se atribuye principalmente a menores ganancias de revaluación de propiedades y excluye las ganancias de las propiedades vendidas durante 2019.

Los ingresos por intereses se mantuvieron sin cambios en US\$ 0.02 millones en el cuarto trimestre de 2020, debido al incremento de la caja, pero a menores tasas de interés.

Otros gastos disminuyeron a US\$ 0.03 millones en el 4T20, debió al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 9.63 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2020 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución refleja una disminución en la tasa variable de interés a pesar de un mayor balance en la deuda de la Compañía.

La pérdida cambiaria durante el tercer cuarto de 2020 fue de US\$ 1.40 millones comparada con una ganancia del cuarto trimestre del 2019 de US\$ 1.69 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 3T20. Dado la depreciación del peso en los mercados globales durante 4T20, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso menor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T20 resultó en una ganancia de US\$ 12.97 millones comparado con ganancia de US\$ 27.72 millones en el 4T19. Dicho decremento es el resultado

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

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	34.55	51.88	(33.4)	134.86	190.78	(29.3)
Impuestos a la utilidad	2.11	(0.20)	na	(60.55)	(50.59)	19.7
Impuesto Causado	(14.45)	(7.83)	na	(26.15)	(37.67)	na
Impuesto Diferido	16.56	7.63	na	(34.40)	(12.92)	166.3
Utilidad del periodo	36.66	51.67	na	74.31	140.19	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.20	0.47	na	(3.01)	(1.55)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	8.19	(1.29)	na	(1.89)	0.85	na
Utilidad integral consolidada del periodo	45.06	50.85	na	69.41	139.48	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2020 fue de US\$ 34.55 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 51.88 millones del cuarto trimestre de 2019.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un ingreso de US\$ 2.11 millones al cierre del cuarto trimestre de 2020 comparado con un gasto de US\$ 0.20 millones al cierre del cuarto trimestre de 2019. El impuesto corriente del 4T20 fue de US\$ 14.45 millones, comparado con un gasto de US\$ 7.83 millones del 4T19. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos y por tipo de cambio corrientes durante 4T20.

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 2020 y del 2019; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el tercer trimestre 2020 fue de US\$ 36.66 millones, comparado con una ganancia de US\$ 51.67 millones en el 4T19.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2020, registramos una ganancia integral de US\$ 45.06 millones comparada con una ganancia de US\$ 50.85 millones al cierre del 4T19, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 0.20 millones resultado de la ganancia en instrumentos derivados financieros y por una ganancia de US\$ 8.19 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	45.06	50.85	(11.4)	69.41	139.48	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(8.19)	1.29	na	1.89	(0.85)	(323.0)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(12.97)	(27.72)	na	(45.37)	0.00	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(1.90)	na	0.00	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	(0.96)	(0.70)	37.1	(3.68)	(2.79)	31.9
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.40	(1.69)	(182.8)	0.17	(2.16)	na
Depreciación	0.36	0.42	na	1.48	1.49	(1.2)
Otros ingresos	(0.03)	(0.85)	na	(0.01)	(1.05)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.20)	(0.47)	na	3.01	1.55	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.02)	(12.5)	(0.31)	(0.07)	na
Impuestos a la utilidad	(2.11)	0.20	na	60.55	50.59	na
FFO antes de impuestos	22.34	19.40	15.1	87.14	82.22	6.0
FFO antes de impuestos por acción	0.0391	0.0338	15.5	0.1518	0.1400	8.4295
Impuesto Causado	(14.45)	(7.83)	84.53	(26.2)	(37.67)	na
FFO Atribuible	7.89	11.57	(31.84)	61.0	44.55	36.90
FFO por acción	0.0138	0.0202	(31.6)	0.1063	0.0759	40.0620

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T20 totalizaron US\$ 7.89 millones, o US\$ 0.0138 por acción, en comparación con US\$ 11.57 millones, o \$ 0.0202 por acción con el 4T19.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 22.34 millones durante 4T20 un incremento de 15.5% comparado con US\$ 19.40 millones en 4T19.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 14.45 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una pérdida de US\$ 8.89 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 5.56 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19	2T19	3T19	4T19
Impuesto operativo	(2.03)	(5.40)	(11.77)	(5.56)
Impuesto por efectos cambiario	0.18	2.19	5.14	(8.89)
Impuesto a la utilidad total	(1.85)	(3.21)	(6.63)	(14.45)
FFO Ajustado	20.14	15.09	10.39	16.78
FFO Ajustado por acción	0.0347	0.0264	0.0182	0.0294

Impuesto a la Utilidad	3M19	6M19	9M19	12M19
Impuesto operativo	(2.03)	(7.43)	(19.20)	(24.77)
Impuesto por efectos cambiario	0.18	2.37	7.51	(1.38)
Impuesto a la utilidad total	(1.85)	(5.07)	(11.70)	(26.15)
FFO Ajustado	20.14	35.23	45.62	62.40
FFO Ajustado por acción	0.0347	0.0611	0.0795	0.1087

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\$ 24.25 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre 2020, el saldo de la deuda fue de US\$ 839.76 millones, de los cuales US\$ 1.92 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 837.84 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 4T20, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 85% de su tasa de interés es fija.

Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

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

Región	4T19		Crecimiento SF	4T20	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	22.6%	330,070	6,824,130	22.0%
Bajío	13,741,377	47.7%	1,441,430	15,182,807	48.8%
Baja California	5,170,128	18.0%	205,452	5,375,580	17.3%
Juarez	3,373,900	11.7%	329,005	3,702,905	11.9%
Total	28,779,464	100%	2,305,957	31,085,421	100%

Región	4T19		4T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,104,247	94.0%	6,180,039	90.6%
Bajío	13,024,910	94.8%	13,454,692	88.6%
Baja California	5,035,705	97.4%	4,985,894	92.8%
Juarez	3,367,152	99.8%	3,696,500	99.8%
Total	27,532,014	95.7%	28,317,125	91.1%

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	4T19		Crecimiento SF	4T20	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	24.7%	-8,455	6,485,605	22.5%
Bajío	12,166,035	46.2%	1,569,502	13,735,537	47.7%
Baja California	4,526,307	17.2%	648,910	5,175,217	18.0%
Juarez	3,133,923	11.9%	239,006	3,372,929	11.7%
Total	26,320,325	100%	2,448,964	28,769,289	100%

Región	4T19		4T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,124,147	94.3%	5,841,514	90.1%
Bajío	12,038,398	99.0%	12,665,367	92.2%
Baja California	4,526,307	100.0%	4,785,531	92.5%
Juarez	3,124,521	99.7%	3,366,524	99.8%
Total	25,813,372	98.1%	26,658,936	92.7%

Portafolio total

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, nuestro portafolio consistía en 188 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.90 millones m² (31.2 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el cuarto trimestre del 2020, el 84.7% 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	3T20		Crecimiento SF	4T20	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,629,396	22.0%	330,349	6,959,744	22.3%
Bajío	14,447,822	47.9%	734,985	15,182,807	48.6%
Baja California	5,370,491	17.8%	5,089	5,375,580	17.2%
Juarez	3,703,878	12.3%	-973	3,702,905	11.9%
Total	30,151,586	100%	1,069,449 *	31,221,035	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 2020 fue de 9.3%.

Región	3T20		4T20	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	787,886	11.9%	779,705	11.2%
Bajío	1,588,685	11.0%	1,728,115	11.4%
Baja California	377,304	7.0%	389,686	7.2%
Juarez	107,221	2.9%	6,405	0.2%
Total	2,861,096	9.5%	2,903,910	9.3%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 101,872 m² (1,096,541 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión (1) (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)	Ciudad	Región
VPGMI-01	283,032	26,295	12,934	Inventario	Mar-21	Monterrey	Región Norte
Alamar 02	320,207	29,748	18,914	Inventario	Nov-21	Tijuana	Región Norte
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	TBD*	Guadalajara	Región Bajío
BRP Exp	44,412	4,126	2,143	BTS	Feb-21	Queretaro	Región Bajío
SANMO Exp	43,381	4,030	2,550	BTS	Jan-21	Valle de Mexico	Región Central
Total	1,096,541	101,872	55,939				

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

Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía cuenta con 49.47 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2020	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	8,449,915	(0.18)
Tijuana	3,475,121	3,475,121	0.00
Monterrey	465,087	465,087	(0.00)
Cd. Juarez	727,910	727,910	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	332,493	332,493	0.00
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	2,035,053	2,035,053	0.00
Total	41,304,109	39,473,122	-4.43%

Resumen de los resultados a 12 Meses:

	<i>12 meses</i>					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	38.03	36.31	4.7	149.86	144.37	3.8
Costos de operación de las propiedades de inversión						
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.06)	(2.53)	(18.8)	(8.93)	(7.27)	22.8
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.41)	(0.45)	(8.9)	(1.23)	(0.87)	40.6
Utilidad bruta	35.56	33.33	6.7	139.70	136.22	2.6
Ingreso Neto Operativo	35.97	33.78	6.5	140.93	137.10	2.8
Gastos de administración	(4.55)	(4.95)	(8.2)	(17.18)	(17.63)	(2.5)
Plan de compensación a largo plazo	0.96	0.70	37.1	3.68	2.79	31.9
Depreciación	(0.36)	(0.42)	(13.4)	(1.48)	(1.49)	(1.2)
UAFIDA	31.97	29.07	10.0	126.19	121.38	4.0
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	na	0.31	0.07	na
Otros ingresos	0.03	0.85	na	0.01	1.05	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.63)	(9.67)	(0.4)	(39.05)	(39.16)	(0.3)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.40)	1.69	na	(0.17)	2.16	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	1.90	na	0.00	17.92	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	12.97	27.72	(53.2)	45.37	86.06	(47.3)
Total otros (gastos) ingresos	1.98	22.52	na	6.47	68.10	(90.5)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	34.55	51.88	(33.4)	134.86	190.78	(29.3)
Impuestos a la utilidad	2.11	(0.20)	na	(60.55)	(50.59)	19.7
Impuesto Causado	(14.45)	(7.83)	na	(26.15)	(37.67)	na
Impuesto Diferido	16.56	7.63	na	(34.40)	(12.92)	166.3
Utilidad del periodo	36.66	51.67	na	74.31	140.19	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.20	0.47	na	(3.01)	(1.55)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	8.19	(1.29)	na	(1.89)	0.85	na
Utilidad integral consolidada del periodo	45.06	50.85	na	69.41	139.48	na
Acciones (promedio)	571.58	573.45	(0.3)	573.97	587.21	(2.3)
UPA	0.0788	0.0887	na	0.1209	0.2375	na

Los ingresos incrementaron 3.8% a US\$ 149.86 millones en los doce meses terminados el 31 de diciembre 2020, comparado a los US\$ 144.37 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos incrementaron a US\$ 10.15 millones o 24.7% durante 2020, comprados con US\$ 8.14 millones en 2019, principalmente por el incremento en la reserva de cuentas incobrables. Resultando en US\$ 140.93 millones de ingreso operativo neto para los doce meses de 2020, comparado con US\$ 137.10 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año a doce meses incrementó 2.6% año contra año a US\$ 139.70 millones en 2020, comparado con US\$ 136.22 millones del mismo periodo de 2019.

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, los gastos administrativos disminuyeron 2.5% de US\$ 17.63 millones en 2019 a US\$ 17.18 millones en 2020, esto se debió principalmente al ajuste y revisión de presupuesto para reducir gastos.

Los otros ingresos operativos a doce meses fueron de US\$ 6.47 millones comparados con una ganancia de US\$ 68.10 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 45.37 millones durante 2020 comparado con US\$ 86.06 millones en 2019 y la ganancia por la venta del portafolio del año pasado de US\$ 17.92 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 13486 millones para los doce meses de 2020.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre 2020 resultaron en un gasto de US\$ 60.55 millones comparado con un gasto de US\$ 50.59 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 34.40 millones.

La ganancia del periodo de doce meses 2020 fue US\$ 74.31 millones, comparado con una ganancia de US\$ 140.19 millones en el mismo periodo de 2019, por los factores antes mencionados.

La ganancia integral consolidada para los doce meses de 2020 fue de US\$ 69.41 millones comparada con la ganancia de US\$ 139.48 millones en el mismo periodo de 2019, debido a los factores antes mencionados. Esta disminución fue incrementada por US\$ 3.01 millones de pérdida en la valuación de instrumentos financieros y por un gasto de US\$ 1.89 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los doce meses de 2020, el Capex fue de US\$ 72.52 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 54.14 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de enero de 2020, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre equivalente a PS \$ 0.46870 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Ineval 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	
1Q20	0.56221
2Q20	0.53192
3Q20	0.50597
4Q20	0.46870

Anexos: Tablas Financieras

	12 meses					
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T20	4T19	Var. %	2020	2019	V
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	38.03	36.31	4.7	149.86	144.37	
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.47)	(2.99)	(17.3)	(10.15)	(8.14)	
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.06)	(2.53)	(18.8)	(8.93)	(7.27)	
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.41)	(0.45)	(8.9)	(1.23)	(0.87)	
Utilidad bruta	35.56	33.33	6.7	139.70	136.22	
Ingreso Neto Operativo	35.97	33.78	6.5	140.93	137.10	
Gastos de administración	(4.55)	(4.95)	(8.2)	(17.18)	(17.63)	
Plan de compensación a largo plazo	0.96	0.70	37.1	3.68	2.79	
Depreciación	(0.36)	(0.42)	(13.4)	(1.48)	(1.49)	
UAFIDA	31.97	29.07	10.0	126.19	121.38	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.02	na	0.31	0.07	
Otros ingresos	0.03	0.85	na	0.01	1.05	
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	
Gastos por intereses	(9.63)	(9.67)	(0.4)	(39.05)	(39.16)	
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.40)	1.69	na	(0.17)	2.16	
Ganancia por venta de propiedades	0.00	1.90	na	0.00	17.92	
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	12.97	27.72	(53.2)	45.37	86.06	
Total otros (gastos) ingresos	1.98	22.52	na	6.47	68.10	
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	34.55	51.88	(33.4)	134.86	190.78	
Impuestos a la utilidad	2.11	(0.20)	na	(60.55)	(50.59)	
Impuesto Causado	(14.45)	(7.83)	na	(26.15)	(37.67)	
Impuesto Diferido	16.56	7.63	na	(34.40)	(12.92)	
Utilidad del periodo	36.66	51.67	na	74.31	140.19	
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.20	0.47	na	(3.01)	(1.55)	
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	8.19	(1.29)	na	(1.89)	0.85	
Utilidad integral consolidada del periodo	45.06	50.85	na	69.41	139.48	
Acciones (promedio)	571.58	573.45	(0.3)	573.97	587.21	
UPA	0.0788	0.0887	na	0.1209	0.2375	

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de diciembre, 2020	31 de diciembre, 2019
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	120.54	75.06
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.68	0.80
Impuestos por recuperar	14.86	10.37
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.36	8.27
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	0.42	1.27
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	142.87	95.77
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,103.21	1,989.13
Arrendamientos	0.66	1.10
Equipo de oficina - Neto	2.85	3.06
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.16
Depósitos en garantía	4.51	4.46
Total del activo no circulante	2,111.23	1,997.92
TOTAL ACTIVOS	2,254.10	2,093.70
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	1.92	0.79
Arrendamientos financieros corto plazo	0.51	0.44
Intereses acumulados	2.83	3.00
Cuentas por pagar	1.83	2.54
Impuestos a pagar	3.52	1.46
Instrumentos financieros derivados	13.53	0.00
Gastos acumulados	4.31	4.45
Total del pasivo circulante	28.45	12.68
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	837.84	713.63
Arrendamientos financieros largo plazo	0.22	0.73
Instrumentos financieros derivados	4.13	0.00
Depósitos en garantía recibidos	13.92	13.26
Dividendos pagados	0.00	13.37
Impuestos a la utilidad diferidos	260.87	228.91
Total del pasivo a largo plazo	1,116.99	969.90
TOTAL DEL PASIVO	1,145.44	982.57
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	422.44	426.30
Prima en suscripción de acciones	297.06	303.74
Utilidades retenidas	429.05	416.23
Reserva de pagos por acción	7.99	7.83
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44.98)	(43.09)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.89)	0.11
Total del capital contable	1,108.66	1,111.12
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,254.10	2,093.70

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2020	31 de diciembre, 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	127.50	185.20
Ajustes por:		
Depreciación	1.03	1.04
Depreciación por el uso de activos	0.45	0.46
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(45.37)	(86.06)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.17	(2.16)
Ingreso por intereses	(0.31)	(0.07)
Gastos por intereses	39.05	39.16
Compensación acciones	3.68	2.79
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(17.92)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1.91	(0.14)
Impuestos por recuperar	(4.50)	(4.56)
Pagos anticipados	0.85	(0.73)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(0.71)	0.68
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(0.14)	1.63
Impuestos pagados	(24.09)	(16.09)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	99.52	103.23
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(72.52)	(106.38)
Venta de propiedades de inversión	0.00	109.26
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.82)	(1.61)
Activos financieros	0.12	(0.08)
Intereses cobrados	0.31	0.07
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(72.91)	1.27
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Depósitos en garantía dados	0.67	0.20
Depósitos en garantía recolectados	(0.04)	(0.09)
Intereses pagados	(39.12)	(41.33)
Créditos obtenidos	125.00	225.00
Costo por emisión de deuda	0.00	(3.10)
Repagos de la deuda	(0.79)	(210.00)
Dividendos pagados	(53.98)	(39.44)
Recompra de acciones en tesorería	(14.80)	(27.90)
Deuda	0.00	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.53)	(0.55)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	16.41	(97.21)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1.34	0.57
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	45.48	10.58
Efectivo al principio del periodo	75.80	65.22
Efectivo al final del periodo	121.28	75.80

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 diciembre 2018	435.61	321.02	333.83	5.51	(43.94)	1.67	1053.70
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.51	0.80	0.00	(1.31)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	3.63	0.00	0.00	3.63
Dividendos declarados	0.00	0.00	(52.21)	0.00	0.00	0.00	(52.21)
Recompra de acciones	(9.82)	(18.08)	0.00	0.00	0.00	0.00	(27.90)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	134.61	0.00	0.85	(1.55)	133.91
Saldo al 31 de diciembre 2019	426.30	303.74	416.23	7.83	(43.09)	0.11	1111.12
Saldo al 31 de diciembre 2019	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 decretados	0.00	0.00	(54.14)	0.00	0.00	0.00	(54.14)
Recompra de acciones	(5.10)	(9.69)	0.00	0.00	0.00	0.00	(14.80)
Utilidad integral	0.00	0.00	66.96	0.00	(1.89)	(3.01)	62.06
Saldo al 31 de diciembre 2020	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66

Instrumentos Financieros Derivados

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

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

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

Instrumento Financiero Derivado (millones)		31 de diciembre, 2020	31 de diciembre, 2019
Subyacente	Tipo de instrumento	Valor de mercado	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	0.20	0.47

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de diciembre 2019	18.845
31 de diciembre 2020	19.9487
Estado de Resultados	
4T19 (promedio)	19.282
4T20 (promedio)	20.6318
12M19 (promedio)	19.262
12M20 (promedio)	21.4961

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 2020, Vesta contaba con 188 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.90 millones m² (31.2 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben de 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.