



1T

Resultados 2021

Conferencia Telefónica

Lunes, 3 de mayo 2021
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

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**

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 3 de mayo y hasta el 17 de mayo, 2021 marcando:

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13718701**

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 30 de abril 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 primer trimestre, terminado el 31 de marzo 2021. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

- En marzo de 2021, los accionistas de Vesta aprobaron el nuevo plan financiero de la Compañía en su Asamblea de Accionistas anual. El plan incluye recaudar US\$ 300 millones en capital y aumentar el límite de deuda de Vesta a US\$ 1,250 millones de US\$ 850 millones, asegurando que Vesta tenga la flexibilidad financiera necesaria para continuar con sus planes de crecimiento.
- El 27 de abril de 2021, la Compañía anunció la conclusión exitosa de su oferta de capital primario de acciones ordinarias a través de la Bolsa Mexicana de Valores, recaudando exitosamente US\$ 229 millones en ingresos brutos, incluyendo la opción de sobreasignación la cual ya ha sido ejecutada exitosamente.
- Como se presentó en la Asamblea de Accionistas y como parte del plan financiero de la Compañía, Vesta está considerando, sujeto a las condiciones de mercado y otras, la emisión de un nuevo bono con el fin de refinanciar parte de su deuda existente y extender el perfil de vencimiento de su cartera de deuda.
- Durante el primer trimestre de 2021, Vesta adquirió un terreno adicional en la ciudad de Monterrey en donde planea desarrollar un Vesta Park de aproximadamente 1.4 millones de pies cuadrados, lo que representa una inversión total de aproximadamente US \$ 70 millones incluyendo costos de terrenos y costos de infraestructura.
- Durante el 1T21 los ingresos aumentaron 1.8% a US\$ 38.39 millones, de US\$ 37.71 millones en el 1T20, mientras que NOI y EBITDA aumento 5.0% y 6.3%, respectivamente, y los márgenes alcanzaron 96.9% y 87.1%, respectivamente, reflejando un enfoque prudente continuo en los costos y gastos administrativos, así como una mejor cobranza que redujo la reserva de cuentas de cobro dudoso de la Compañía.
- El NAV por acción del 1T21 aumentó 2.7% a US\$ 2.42, de US\$ 2.36 en el 1T20, mientras que el FFO antes de impuestos por acción aumentó 1.8% año contra año, a US\$ 0.0389 al cierre del 1T21, de US \$ 0.0382 en 1T20.
- La actividad de arrendamiento para el trimestre alcanzó los 121,069 m² (1,303,180 ft²), compuesta por 50,677 m² (545,486 ft²) a través de 98,509 m² (225,966 ft²) relacionado con la expansión de Mercado Libre, así como 29,684 m² (319,520 ft²) en nuevos contratos con clientes como DB Schenker y Living Spaces y 70,392 m² (757,694 ft²) en renovaciones de arrendamientos. Cerrando el 1T21 con una ocupación de 90.0% en el portafolio total y llevando los vencimientos de 2021 y 2022 a 4.6% y 12.9%, respectivamente.
- Vesta ha comenzado la construcción de dos edificios inventario de 28,399 m² (305,684 ft²) en Ciudad Juárez y ha reanudado la construcción del edificio inventario de 37,673 m² (405,509 ft²) en Guadalajara. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta en el 1T21 totalizó 116,813 m² (1,257,366 ft²) con una inversión total de US\$ 68.8 millones, 18% de los cuales han sido arrendados, con un retorno sobre el costo promedio ponderado esperado del 10.6%.

Indicadores Financieros (millones)	1T21	1T20	Var. %
Ingresos por arrendamiento	38.39	37.71	1.8
NOI	37.22	35.44	5.0
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.9%</i>	<i>94.0%</i>	
UAFIDA	33.44	31.46	6.3
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>87.1%</i>	<i>83.4%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0581</i>	<i>0.0542</i>	<i>7.2</i>
Utilidad Integral Consolidada	13.47	(25.93)	na
FFO Antes de Impuestos	22.39	22.17	1.0
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0389</i>	<i>0.0382</i>	<i>1.8</i>
FFO	16.87	20.32	(17.0)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0293</i>	<i>0.0350</i>	<i>(16.3)</i>
UPA	0.0234	(0.0447)	na
Acciones (promedio)	575.80	580.66	(0.8)

- Los ingresos incrementaron 1.8% a US\$ 38.39 millones en el 1T21 de US\$ 37.71 millones en el 1T20. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el primer trimestre de 2021.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incrementó 5.0% a US\$ 37.22 millones en el 1T21 comparado con US\$ 35.44 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.9% en el primer trimestre de 2021, un incremento de 298 puntos base por una reducción en los costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso.
- La UAFIDA incrementó 6.3% a US\$ 33.44 millones en 1T21, comparado con los US\$ 31.46 millones en el primer trimestre de 2020. El margen de UAFIDA fue de 87.1% en el 1T21, un incremento de 366 puntos base, como resultado de un debido al enfoque prudente en costos y gastos administrativos de la Compañía durante el trimestre, así como al incremento del incentivo a largo plazo.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 1T21 aumentaron 1.0%, a US\$ 22.39 millones de US\$ 22.17 millones en el mismo periodo de 2020. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0389 en 1T21, comparado con US\$ 0.0382 en 1T20, un incremento de 1.8%. FFO después de impuestos fue US\$ 16.87 millones en el 1T21, comparado con US\$ 20.32 millones durante 1T20. El decremento se debe a un incremento en los impuestos corrientes durante 1T21.
- La ganancia consolidada para el 1T21 fue de US\$ 13.47 millones, contra una pérdida de US\$ 25.93 millones en el mismo periodo del 2020. Esto se debió principalmente a menores impuestos diferidos durante el 1T21.
- Al cierre del 31 de marzo 2021, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.12 billones, un incremento de 0.9% respecto a los US\$ 2.10 billones al 31 de diciembre de 2020.

Comentarios del Director General

El repunte económico se está convirtiendo en una realidad

2021 ha comenzado a mostrar señales iniciales de que efectivamente hay una luz al final del túnel, y que EE. UU. Está listo para una fuerte recuperación; muchos economistas pronostican un crecimiento del PIB del 6% o más para 2021. La perspectiva alcista de Wall Street también refleja en general optimismo: con un repunte respaldado por el estímulo federal, el gasto esperado en infraestructura del gobierno de EE. UU., las políticas de la Reserva Federal fortalecidas, los consumidores ansiosos por gastar ahorros y dinero de estímulo, y las empresas que se apresuran a expandirse para abordar la creciente demanda. Algunos pronósticos predicen un crecimiento plurianual extremadamente sólido impulsado por grandes esperanzas con el fin de la pandemia. Como describió The Economist: "Ha comenzado el auge posterior al confinamiento en Estados Unidos".

La importancia del T-MEC es clara, con más del 70 por ciento de las exportaciones mexicanas enviadas a los EE. UU. y Canadá por año. El T-MEC será, por tanto, la columna vertebral de una visión renovada de la competitividad de América del Norte. Los sólidos fundamentos de México se han mantenido resistentes durante la pandemia, respaldados por el continuo impulso comercial. Se pronostica que el PIB de México en 2021 se recuperará parcialmente, aumentando un 5.6%, mientras que las exportaciones y las importaciones se están recuperando. En marzo ya hemos visto un impulso en el sector manufacturero a partir de las perspectivas de crecimiento fortalecidas en los EE. UU., con un aumento del 10% en las exportaciones en comparación con el año pasado. La recuperación de las exportaciones no automotrices es particularmente significativa, lo que creemos impulsará las oportunidades de arrendamiento.

A la luz de la considerable oportunidad que estamos viendo, los inversionistas de Vesta aprobaron nuestro nuevo plan financiero en nuestra Asamblea Anual de Accionistas en marzo, que incluía recaudar US\$ 300 millones en capital y aumentar el límite de deuda de Vesta a US\$ 1,250 millones desde US\$ 850 millones, asegurando que nuestra Compañía tenga la flexibilidad financiera necesaria para continuar con nuestros planes de crecimiento. El 27 de abril finalizamos con éxito la oferta de capital, recaudando US\$ 229 millones incluyendo la opción de sobreasignación que se ha ejecutado con éxito. Esta transacción le brinda a Vesta los importantes recursos que necesitamos para capitalizar completamente las nuevas y emocionantes oportunidades que estamos viendo en el mercado mexicano.

Ya estamos viendo un fortalecimiento de la dinámica del mercado, con una mayor confianza de los inquilinos y signos importantes de recuperación económica inicial. Como parte de la estrategia Nivel 3 de Vesta, hemos aumentado nuestra presencia en mercados clave del área metropolitana y en industrias importantes como el comercio electrónico. Un ejemplo, es la tercera expansión de Mercado Libre en Guadalajara, anticipándose al plan original proyectado. Durante el trimestre también cerramos un nuevo terreno en el submercado más dinámico de la ciudad de Monterrey, donde desarrollaremos nuestro segundo Vesta Park de aproximadamente 1.4 millones de pies cuadrados y una inversión total de aproximadamente US \$ 70 millones.

En vista del fuerte aumento de la demanda en ciertos mercados, ampliamos nuestro portafolio en desarrollo con dos nuevos edificios inventario en Ciudad Juárez y reanudamos la construcción del edificio

inventario de Guadalajara, para alcanzar un portafolio en desarrollo de 1.3 millones de pies cuadrados para el 1T21.

Vesta también inició el año con una sólida actividad de arrendamiento de 1.3 millones de pies cuadrados durante el trimestre, de los cuales 545.5 mil pies cuadrados son nuevos contratos que comprenden 226.0 mil pies cuadrados relacionados con la tercera fase de expansión de Mercado Libre y 319.5 mil pies cuadrados con empresas como DB Schenker y Living Spaces, y 757.6 mil pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento. Por lo tanto, la ocupación total del portafolio alcanzó 90.0% durante el primer trimestre, fortaleciendo nuestro perfil de vencimiento de arrendamientos 2021 a 4.6% en el 1T21 de 7.8% durante el 4T20.

Además, las métricas financieras clave del 1T21 reflejan el enfoque consistente y prudente de nuestro equipo de administración hacia los costos y gastos, con un aumento interanual del 1.8% en los ingresos a US\$ 38.4 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron el 96.9% y 87.1%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó un 1.0% a US\$ 22.4 millones y un aumento de 1.8% por acción a US \$ 0.0389. El NAV por acción de Vesta aumentó 2.7% a US\$ 2.42, de US\$ 2.36 en el 1T20.

Como el año pasado demostró, el mercado se ha vuelto considerablemente más dinámico y continúa adaptándose y evolucionando a un entorno de demanda en constante cambio. Vesta está muy bien posicionada para implementar enfáticamente nuestro Plan Estratégico Nivel 3, ahora con el beneficio de un balance general fortalecido y recursos considerables para impulsar el crecimiento futuro de nuestra Compañía en el emocionante entorno de mercado actual.

Juntos, nuestro equipo y yo estamos comprometidos a liderar el continuo crecimiento y evolución de Vesta con pasión, enfoque y entusiasmo.

Como siempre, gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho
CEO

Resumen financiero del primer 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 primer trimestre de 2021 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T21	1T20	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	38.39	37.71	1.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.45)	(2.52)	(42.6)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.17)	(2.28)	(48.4)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.27)	(0.24)	12.3
Utilidad bruta	36.95	35.20	5.0
Ingreso Neto Operativo	37.22	35.44	5.0

Los ingresos al 1T21 por arrendamiento incrementaron 1.8% a US\$ 38.39 millones comparados con US\$ 37.71 millones al cierre del primer trimestre de 2020. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 0.68 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 1.85 millones, o 4.9%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2020 y se rentaron en el primer trimestre de 2021; [ii] US\$ 1.13 millones o un incremento de 3.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.12 millones, o 0.3% 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\$ 0.02 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.03 millones, o 5.4%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T21; [ii] una disminución de US\$ 0.26 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.15 millones, o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T21 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

84.5% 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 83.5% en el primer trimestre de 2020. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 1T21 fueron de US\$ 1.45 millones comparado con US\$ 2.52 millones en el 1T20, lo que representa una disminución de US\$ 1.07 millones, o de 42.6% proveniente de las propiedades ocupadas.

Durante el primer trimestre del 2021 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.17 millones, mientras que en el mismo periodo del 2020 ascendió a US\$ 2.28 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 1T21.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T21 incrementaron a US\$ 0.27 millones comparado con US\$ 0.24 del mismo periodo de 2020. Este incremento se debe principalmente a una mayor desocupación en el portafolio lo que aumentó los costos relacionados a seguros, mantenimiento y otros gastos de las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 5.0% a US\$ 37.22 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI incrementó 298 puntos base a 96.9% 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)	1T21	1T20	Var. %
Gastos de administración	(4.93)	(4.67)	5.6
Plan de compensación a largo plazo	1.42	0.94	51.0
Depreciación	(0.39)	(0.49)	(21.1)
UAFIDA	33.44	31.46	6.3

Los gastos de administración del 1T21 fueron de US\$ 4.93 millones comparados con los US\$ 4.67 millones del primer trimestre del 2020, lo que representa un incremento de 5.6%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2021 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.42 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2021 fueron de US\$ 0.39 millones comparados con US\$ 0.49 millones del primer trimestre de 2020 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 6.3% a US\$ 33.44 millones en 1T21, de US\$ 31.46 millones en 1T20, mientras que el margen UAFIDA incrementó 366 puntos base a 87.1%, comparado al mismo periodo del año pasado de 83.4%. El incremento se debe a mayor utilidad bruta, menores gastos administrativos y un incremento en el incentivo de largo plazo durante el trimestre.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T21	1T20	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	na
Otros ingresos	0.09	0.08	na

Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.05)	(9.30)	18.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.50	(9.10)	na
Ganancia por venta de propiedades	4.30	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(3.72)	13.90	(126.7)
Total otros (gastos) ingresos	(9.85)	(4.41)	na

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2021 resultaron en un gasto de US\$ 9.85 millones comparado con un gasto de US\$ 4.41 millones al cierre del primer trimestre del 2020. El incremento en gastos se atribuye principalmente a menores ganancias de revaluación de propiedades y mayores gastos en intereses.

Los ingresos por intereses se mantuvieron prácticamente sin cambios en US\$ 0.02 millones en el primer trimestre de 2021, debido al incremento de la caja, pero a menores tasas de interés.

Otros ingresos aumentaron a US\$ 0.09 millones en el 1T21, debió al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 11.05 millones, al cierre del primer trimestre de 2021 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja el efecto del swap durante el primer trimestre de 2021.

La ganancia cambiaria durante el primer trimestre de 2021 fue de US\$ 0.50 millones comparada con una pérdida del primer trimestre del 2020 de US\$ 9.10 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante 1T21, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

Durante el 1T21 la Compañía vendió una reserva de tierra en Querétaro resultando en una ganancia de US\$ 4.30 millones en propiedades vendidas.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T21 resultó en una pérdida de US\$ 3.72 millones comparado con ganancia de US\$ 13.90 millones en el 1T20. Dicho decremento es el resultado de mayor vacancia en el portafolio, así como un ajuste en el área bruta arrendable que generó ingresos durante el trimestre.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T21	1T20	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	21.77	25.62	(15.0)
Impuestos a la utilidad	(7.46)	(50.04)	na
Impuesto Causado	(5.52)	(1.85)	na
Impuesto Diferido	(1.94)	(48.19)	na

Utilidad del periodo	14.31	(24.42)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.72	(2.91)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.55)	1.39	na
Utilidad integral consolidada del periodo	13.47	(25.93)	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2021 fue de US\$ 21.77 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 25.62 millones del primer trimestre de 2020.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 7.46 millones al cierre del primer trimestre de 2021 comparado con un gasto de US\$ 50.04 millones al cierre del primer trimestre de 2020. El impuesto corriente del 1T21 fue de US\$ 5.52 millones, comparado con un gasto de US\$ 1.85 millones del 1T20. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos durante 1T21.

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 primer trimestre del 2021 y del 2020; [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 primer trimestre 2021 fue de US\$ 14.31 millones, comparado con una pérdida de US\$ 24.42 millones en el 1T20.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2021, registramos una ganancia integral de US\$ 13.47 millones comparada con una pérdida de US\$ 25.93 millones al cierre del 1T20, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 0.72 millones resultado de la ganancia en instrumentos derivados financieros y disminuyó por una pérdida de US\$ 1.55 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T21	1T20	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	13.47	(25.93)	(152.0)
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.55	(1.39)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	3.72	(13.90)	na
Ganancia por venta de propiedades	(4.30)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	1.42	0.94	51.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.50)	9.10	(105.5)
Depreciación	0.39	0.49	na
Otros ingresos	(0.09)	(0.08)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.72)	2.91	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.01)	66.3
Impuestos a la utilidad	7.46	50.04	na
FFO antes de impuestos	22.39	22.17	1.0
FFO antes de impuestos por acción	0.0389	0.0382	1.8
Impuesto Causado	(5.52)	(1.85)	198.19
FFO Atribuible	16.87	20.32	(16.97)
FFO por acción	0.0293	0.0350	(16.3)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T21 totalizaron US\$ 16.87 millones, o US\$ 0.0293 por acción, en comparación con US\$ 20.32 millones, o \$ 0.0350 por acción con el 1T20.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 22.39 millones durante 1T21 un incremento de 1.8% comparado con US\$ 22.17 millones en 1T20.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 5.52 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 1.93 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 7.45 millones, el cual incluye un impuesto extraordinario por las propiedades vendidas de US\$ 1.9 millón.

Impuesto a la Utilidad	1T21
Impuesto operativo	(7.45)
Impuesto por efectos cambiario	1.93
Impuesto a la utilidad total	(5.52)
FFO Ajustado	14.94
FFO Ajustado por acción	0.0260

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\$ 25.61 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de la deuda fue de US\$ 839.80 millones, de los cuales US\$ 47.30 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 792.50 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 1T21, 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	1T20		Crecimiento SF SF	1T21	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,214	22.0%	373,298	6,867,511	22.0%
Bajío	14,212,231	48.1%	1,014,988	15,227,219	48.8%
Norte	8,852,385	29.9%	226,100	9,078,485	29.1%
Total	29,558,829	100%	1,614,385	31,173,214	100%

Región	1T20		1T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,126,172	94.3%	6,003,622	87.4%
Bajío	12,806,647	90.1%	13,482,269	88.5%

Norte	8,745,250	98.8%	8,770,061	96.6%
Total	27,678,069	93.6%	28,255,952	90.6%

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	1T20		Crecimiento SF	1T21	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,214	24.5%	-8,608	6,485,605	22.0%
Bajío	12,373,118	46.6%	1,830,735	14,203,853	48.1%
Norte	7,660,230	28.9%	1,196,274	8,856,503	30.0%
Total	26,527,562	100%	3,018,400	29,545,962	100%

Región	1T20		1T21	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,126,172	94.3%	5,621,716	86.7%
Bajío	12,100,822	97.8%	12,694,386	89.4%
Norte	7,553,095	98.6%	8,604,962	97.2%
Total	25,780,090	97.2%	26,921,064	91.1%

Portafolio total

Al cierre del 31 de marzo de 2021, nuestro portafolio consistía en 189 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.91 millones m² (31.6 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 primer trimestre del 2020, el 84.5% 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	4T20		Crecimiento SF SF	1T21	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,959,744	22.0%	43,381	7,003,125	22.2%
Bajío	15,182,807	47.9%	44,412	15,227,219	48.2%
Norte	9,078,485	17.8%	283,032	9,361,517	29.6%
Total	31,221,035	88%	370,825 *	31,591,860	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2021 fue de 10.0%.

Región	4T20		1T21	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	779,705	11.2%	999,504	14.3%
Bajío	1,728,115	11.4%	1,744,949	11.5%
Norte	396,091	4.4%	422,959	4.5%
Total	2,903,910	9.3%	3,167,412	10.0%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 116,813 m² (1,257,366 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Cuidad	Región
VPLT-02 Exp	49,632	4,611	4,562	Inventario	Sep-21	Juarez	Región Norte
VPLT-05*	256,052	23,788	12,284	Inventario	Nov-21	Juarez	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	Dec-21	Guadalajara	Región Bajío
Mercado Libre F3*	225,966	20,993	13,685	BTS	Nov-21	Guadalajara	Región Bajío
Total	1,257,366	116,813	68,843				

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

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía cuenta con 41.65 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	<i>31 de diciembre 2020</i>	<i>31 de marzo 2021</i>	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	(0.00)
Querétaro	8,449,915	7,508,063	(0.11)
Tijuana	3,475,121	3,475,121	(0.00)
Monterrey	465,087	3,582,396	6.70
Cd. Juarez	727,910	727,897	(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	39,473,122	41,648,566	5.51%

Evento Subsecuente

Dividendo:

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

El 15 de abril de 2021, Vesta pagó dividendos en efectivo para el primer trimestre 2021 equivalente a PS \$ 0.48612 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 quedo provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

<u>Dividendo por acción</u>	
1Q21	0.48612

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T21	1T20	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	38.39	37.71	1.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.45)	(2.52)	(42.6)
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.17)	(2.28)	(48.4)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.27)	(0.24)	12.3
Utilidad bruta	36.95	35.20	5.0
Ingreso Neto Operativo	37.22	35.44	5.0
Gastos de administración	(4.93)	(4.67)	5.6
Plan de compensación a largo plazo	1.42	0.94	51.0
Depreciación	(0.39)	(0.49)	(21.1)
UAFIDA	33.44	31.46	6.3
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	na
Otros ingresos	0.09	0.08	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.05)	(9.30)	18.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.50	(9.10)	na
Ganancia por venta de propiedades	4.30	0.00	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(3.72)	13.90	(126.7)
Total otros (gastos) ingresos	(9.85)	(4.41)	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	21.77	25.62	(15.0)
Impuestos a la utilidad	(7.46)	(50.04)	na
Impuesto Causado	(5.52)	(1.85)	na
Impuesto Diferido	(1.94)	(48.19)	na
Utilidad del periodo	14.31	(24.42)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.72	(2.91)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.55)	1.39	na
Utilidad integral consolidada del periodo	13.47	(25.93)	na
Acciones (promedio)	575.80	580.66	(0.8)
UPA	0.0234	(0.0447)	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2021	31 de diciembre, 2020
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	99.12	120.54
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.66	0.68
Impuestos por recuperar	18.50	14.86
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.67	6.36
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	2.50	0.42
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	127.46	142.87
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,121.22	2,103.21
Arrendamientos	0.55	0.66
Equipo de oficina - Neto	2.60	2.85
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	4.51	4.51
Total del activo no circulante	2,128.88	2,111.23
TOTAL ACTIVOS	2,256.34	2,254.10
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	47.30	1.92
Arrendamientos financieros corto plazo	0.50	0.51
Intereses acumulados	3.44	2.83
Cuentas por pagar	2.82	1.83
Impuestos a pagar	2.56	3.52
Instrumentos financieros derivados	55.78	13.53
Gastos acumulados	2.87	4.31
Total del pasivo circulante	115.28	28.45
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	792.50	837.84
Arrendamientos financieros largo plazo	0.12	0.22
Instrumentos financieros derivados	3.11	4.13
Depósitos en garantía recibidos	14.64	13.92
Dividendos pagados	0.00	0.00
Impuestos a la utilidad diferidos	262.91	260.87
Total del pasivo a largo plazo	1073.28	1116.99
TOTAL DEL PASIVO	1188.56	1145.44
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	424.09	422.44
Prima en suscripción de acciones	301.81	297.06
Utilidades retenidas	387.58	429.05
Reserva de pagos por acción	3.02	7.99
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(46.53)	(44.98)
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.18)	(2.89)
Total del capital contable	1,067.78	1,108.66
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,256.34	2,254.10

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2021	31 de marzo, 20210
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	21.77	25.62
Ajustes por:		
Depreciación	0.26	0.38
Depreciación por el uso de activos	0.10	0.11
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	3.72	(13.90)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.50)	9.10
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.01)
Gastos por intereses	10.79	8.61
Compensación acciones	1.42	1.05
Ganancia por venta de propiedades	(4.30)	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(0.31)	0.76
Impuestos por recuperar	(3.64)	0.77
Pagos anticipados	(2.08)	(1.55)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.00
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	0.99	0.74
Depósitos en garantía recibidos	0.00	0.00
Gastos acumulados	(1.44)	(2.12)
Impuestos pagados	(5.17)	(16.56)
Impuestos a la utilidad diferidos	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	21.60	13.00
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(25.61)	(12.02)
Venta de propiedades de inversión	7.49	0.00
Adquisición de mobiliario y equipo	0.02	0.24
Activos financieros	0.02	0.01
Intereses cobrados	(18.08)	(11.77)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(36.16)	(23.54)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Depositos en garantía dados	(0.01)	0.04
Depositos en garantía recolectados	0.72	(0.00)
Intereses pagados	(10.42)	(8.46)
Creditos obtenidos	0.00	85.00
Costo por emisión de deuda	0.00	0.00
Repagos de la deuda	0.00	0.00
Dividendos pagados	(13.53)	(13.37)
Recompra de acciones en tesorería	0.00	(14.24)
Deuda	0.00	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.13)	(0.14)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(23.37)	48.83
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(1.83)	(3.54)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(21.42)	47.21
Efectivo al principio del periodo	121.28	75.80
Efectivo al final del periodo	99.85	123.01

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del Capital Contable
Saldo al 31 de enero 2020	426.30	426.30	426.30	426.30	426.30	426.30	2557.81
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	1.05	0.00	0.00	1.05
Dividendos declarados	0.00	0.00	(54.14)	0.00	0.00	0.00	(54.14)
Recompra de acciones	(4.90)	(9.34)	0.00	0.00	0.00	0.00	(14.24)
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	(244.19)	0.00	13.95	(29.07)	(259.31)
Saldo al 31 de marzo 2020	422.64	419.97	127.98	423.09	440.25	397.23	2231.16
Saldo al 31 de enero 2021	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	1.65	4.74	0.00	(6.39)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.42	0.00	0.00	1.42
Dividendos decretados	0.00	0.00	(55.78)	0.00	0.00	0.00	(55.78)
Recompra de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	14.31	0.00	(1.55)	0.72	13.47
Saldo al 31 de marzo 2021	424.09	301.81	387.58	3.02	(46.53)	(2.18)	1067.78

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 marzo, 2021	31 de marzo, 2020
Subyacente	Tipo de instrumento	Valor de mercado	
3M Libor Crédito Sindicado	Swap	0.72	0.47

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2021 y 2020 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de marzo 2020	23.512
31 de marzo 2021	20.6047
Estado de Resultados	
1T20 (promedio)	19.879
1T21 (promedio)	20.3199

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 marzo de 2021, Vesta contaba con 189 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.93 millones m² (31.6 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.