

vesta 3T

Resultados 2022

Conferencia Telefónica

Viernes 21 de octubre, 2022
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: **+1-877-423-9813**
Internacional: **+1-201-689-8573**
México, sin costo: **01 800-522-0034**

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 21 de octubre y hasta el 4 de noviembre, 2022 marcando:

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13733491**

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

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

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

Ciudad de México, el 20 de octubre 2022– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre, terminado el 30 de septiembre 2022. 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 3T 2022

- Vesta continúa experimentando un crecimiento significativo de rentas en todo el portafolio, con rentas incrementado 11.8 % año contra año, mientras que la tasa de desocupación continúa disminuyendo, alcanzado ocupaciones récord de 96.1 % en el portafolio total, a medida que las tendencias de nearshoring y e-commerce siguen creciendo.
- Vesta nuevamente reportó una actividad de arrendamiento excepcional para el 3T22, alcanzando 3.8 millones de pies cuadrados de GLA de los cuales 1.0 millón de pies cuadrados resultaron de nuevos contratos con empresas de primera calidad como Oxxo, Home Depot y DSV, entre otras. Es importante destacar que los contratos de arrendamiento firmados por Home Depot en Tijuana y por DSV en Guadalajara fueron para edificios aún en construcción. Esta tendencia ha continuado a medida que las tasas de vacancia de bienes raíces industriales en México se mantienen en mínimos históricos; las renovaciones para el 3T22 alcanzaron 2.8 millones de pies cuadrados con plazos de arrendamiento promedio ponderados de siete años y un margen positivo de 6.1%. Vesta renovó importantes arrendamientos durante el trimestre, incluido Nestlé, su cliente más grande, el cual renovó sus contratos por un periodo de cinco años, venciendo en diciembre 2028.
- Durante el trimestre, Vesta adquirió 8.7 acres de tierra en el centro de la Ciudad de México, aumentando aún más su presencia dentro de áreas metropolitanas claves alineadas con su Estrategia Nivel 3. Esta ubicación excepcional en el centro de la ciudad es particularmente atractiva para las empresas globales de logística y comercio electrónico, y se esperan altos rendimientos.
- Vesta entregó 169,984 pies cuadrados adicionales en Querétaro y comenzó la construcción de cinco edificios nuevos durante el tercer trimestre de 2022: dos en Ciudad Juárez que representan un total de 529,389 pies cuadrados, dos en Guadalajara con un total de 735,907 pies cuadrados y una expansión de 81,158 pies cuadrados en Querétaro con su cliente existente Safran. Los proyectos en construcción alcanzaron los 3.2 millones de pies cuadrados reflejando una inversión estimada de US\$ 188.9 millones con un retorno sobre costo de 10.0%.
- Los resultados financieros del tercer trimestre continúan reflejando un desempeño operativo sólido con 11.0% de incremento año contra año en los ingresos, de US\$ 41.0 millones a US\$ 45.5 millones en el 3T21. Este aumento se debe principalmente a US\$ 4.90 millones de nuevos contratos generadores de ingresos y un impacto inflacionario favorable de US\$ 2.47 millones. Los márgenes NOI y UAFIDA del 3T22 alcanzaron 94.9% y 85.0%, respectivamente.
- La Compañía fortaleció aún más su balance durante el 3T22, cerrando una línea de crédito revolvente vinculada a la sustentabilidad de US\$ 200 millones con una tasa de interés de 160 puntos base más SOFR que tiene como objetivo la Certificación de Edificios Verdes asociado con el Área Bruta Arrendable (“GLA”) de la Compañía.

- Vesta recibió la certificación LEED para su edificio de Mercado Libre en Vesta Park Guadalajara y su edificio de PepsiCo en Vesta Park Puebla fue certificado LEED Silver durante el tercer trimestre de 2022, alineado al compromiso a largo plazo de la Compañía con los edificios verdes como parte de su estrategia ESG.
- En línea con la Estrategia Nivel 3 de la Compañía, el NAV por acción del 3T22 aumentó 10.6 % a US\$ 2.79, de US\$ 2.53 en el 3T21, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 18.3 % a US\$ 26.9 millones en comparación con los US\$ 22.7 millones en el 3T21. El FFO por acción antes de impuestos del 3T22 aumentó 19.1% a US\$ 0.0391, de US\$ 0.0328 en el 3T21.

9 meses						
Indicadores Financieros (millones)	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	45.5	41.0	11.0	130.60	119.19	9.6
NOI	43.17	38.54	12.0	124.48	113.29	9.9
Margen NOI %	94.9%	94.0%		95.3%	95.0%	
UAFIDA	38.68	34.38	12.5	110.52	101.50	8.9
Margen UAFIDA %	85.0%	83.8%		84.6%	85.2%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0562</i>	<i>0.0496</i>	13.2	<i>0.1589</i>	<i>0.1465</i>	8.4
Utilidad Integral Consolidada	62.26	4.03	na	167.95	128.79	na
FFO Antes de Impuestos	26.90	22.73	18.3	76.41	62.36	22.5
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0391</i>	<i>0.0328</i>	19.1	<i>0.1099</i>	<i>0.0900</i>	22.0
FFO	20.36	16.06	26.8	48.37	36.67	31.9
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0296</i>	<i>0.0232</i>	27.6	<i>0.0696</i>	<i>0.0530</i>	31.4
UPA	0.0905	0.0058	na	0.2415	0.1860	na
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	695.48	692.58	0.4

- La Utilidad Operativa Neta (“NOI”) aumentó 12.0% a US\$ 43.2 millones en el 3T22, en comparación con US\$ 38.5 millones en el 3T21. El margen NOI del tercer trimestre de 2022 fue del 94.9%, un aumento de 88 puntos base debido a menores costos de las propiedades que generaron ingreso año contra año.
- El UAFIDA aumentó 8.0% a US\$ 38.7 millones en el tercer trimestre de 2022, en comparación con los US\$ 34.3 millones del 3T21. El margen de UAFIDA del 3T22 fue de 85.0%; un incremento de 115 puntos básicos debido a una mayor utilidad bruta que el año pasado.
- Los fondos de operación antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 3T22 incrementaron 18.3%, a US\$ 26.9 millones de US\$ 22.7 millones en el mismo periodo de 2021. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0391 en 3T22, comparado con US\$ 0.0328 en 3T21, un incremento de 19.1%. FFO después de impuestos resultó en US\$ 20.4 millones en el 3T22, comparado con US\$ 16.1 millones durante 3T21. Este incremento se debió al aumento en UAFIDA y a la disminución de los impuestos operativos en el tercer trimestre del 2022.
- La ganancia consolidada para el 3T22 fue de US\$ 62.3 millones, contra US\$ 4.0 millones en el mismo periodo del 2021. Esto se debió principalmente a un incremento en la valuación de las propiedades y un decremento en impuestos del 3T22.
- Al cierre del 30 de septiembre 2022, el valor de las propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.58 billones, un incremento de 13.9% respecto a los US\$ 2.26 billones al 31 de diciembre de 2021.

Comentarios del Director General

Enfoque positivo pero prudente

La actual incertidumbre económica global y la volatilidad del mercado, con predicciones variables sobre la escala y la duración de una recesión inminente, está obligando a los líderes a adoptar un enfoque cauteloso y conservador para administrar sus negocios. Desde el punto de vista de la fabricación, el reciente congreso del presidente Xi Jinping dejó rotundamente claro que está más centrado en la seguridad y la estabilidad nacional que en el crecimiento económico. Las empresas ahora están equilibrando los impactos casi devastadores de la pandemia en las cadenas de suministro, incluidas la logística y la distribución, tomando en cuenta los objetivos de Beijing más los riesgos de mercado y posibles sanciones. Por lo tanto, los líderes se están dando cuenta de la necesidad de una nueva jugada si planean satisfacer las necesidades del mercado.

Los mercados inmobiliarios industriales de Norteamérica claramente seguirán beneficiándose: México en particular. Vesta será el principal beneficiario de la demanda explosiva actual de bienes raíces industriales, ya que las empresas globales continúan buscando espacios de última generación y fácilmente disponibles, en ubicaciones premium con acceso a mano de obra especializada y acceso conveniente a las principales vías de transporte. La tecnología y otras industrias de creación de alto valor americanas también están regresando a la región, lo que favorecerá aún más a México y a nuestro sector.

Por lo tanto, el entorno actual marca una oportunidad sin precedentes para el sector inmobiliario industrial y para Vesta. A medida que se erosionan las ventajas para las empresas globales que operan en países asiáticos, el interés por re-shoring y near-shoring continúa aumentando. Las empresas se enfrentan a la necesidad de abordar la demanda, en particular para el e-commerce, así como en las industrias emergentes de dispositivos médicos y electrónicos.

Los resultados de Vesta continúan reflejando la realidad actual con una absorción récord, rentas en aumento y tasas de desocupación históricamente bajas. Creemos que estas tendencias seguirán prevaleciendo durante los próximos años.

Los resultados operativos del tercer trimestre 2022 volvieron a alcanzar máximos históricos, con 3.8 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento; 1.0 millón de pies cuadrados de nuevos arrendamientos y 2.8 millones de pies cuadrados en renovaciones de clientes existentes. La excepcional dinámica actual de oferta y demanda ha resultado en rentar edificios que aún están en construcción, una tendencia que hemos visto en los últimos dos trimestres. Los clientes de Vesta están renovando contratos de arrendamiento con un promedio de siete años, lo que subraya su compromiso a largo plazo dentro de México. Nuestro portafolio total nuevamente alcanzó una ocupación récord de 96.1%, mientras que la ocupación del portafolio estabilizado y mismas tiendas aumento a 96.6% y 96.4%, respectivamente.

De la misma forma, estamos trabajando para que nuestro portafolio en desarrollo siga el ritmo de la fuerte demanda que estamos viendo, de acuerdo con nuestra estrategia Nivel 3. Iniciamos la construcción de cinco nuevos edificios durante el tercer trimestre, agregando 1.3 millones de pies cuadrados para llegar a 3.2 millones de pies cuadrados en desarrollo: una inversión estimada de US\$ 188.9 millones con un retorno sobre costo de 10.0%.

En particular, hemos aumentado nuestra presencia dentro de un área metropolitana clave durante el trimestre. En agosto adquirimos 8.7 acres de tierra en el corazón de la Ciudad de México. Esta propiedad de primer nivel es un activo histórico para Vesta y una de las últimas parcelas de tierra disponibles en el área metropolitana de la Ciudad de México. Esta ubicación única en el centro de la ciudad es altamente deseable para las empresas de e-commerce y logística, dentro de un área metropolitana densamente poblada con una fuerza laboral considerable y una excelente conectividad con autopistas y carreteras principales. Continuaremos construyendo nuestra presencia en los centros urbanos de México, incluidos Guadalajara y Monterrey, alineados con la estrategia Nivel 3 de Vesta.

Me gustaría destacar los sólidos resultados financieros de Vesta para el tercer trimestre del año, habiendo logrado un aumento del 11.0% en los ingresos año contra año a US\$ 45.5 millones, de US\$ 41.0 millones en el 3T21. El NOI

del 3T22 alcanzó US\$ 43.2 millones con un margen de NOI de 94.9%, comparado con US\$ 38.5 millones y 94.0%, respectivamente, del 3T21. El UAFIDA alcanzó US\$ 38.7 millones con un margen UAFIDA de 85.0%, comparado con US\$ 83.8 millones y 83.8%, respectivamente, en el 3T21.

Estamos asegurando un balance general sólido para financiar nuestro plan de crecimiento y el 1 de septiembre cerramos una línea de crédito revolvente vinculada a la sustentabilidad de US\$ 200 millones. Este fue otro hito importante para nuestra Compañía y un paso para integrar aún más la estrategia ESG en el núcleo de nuestro negocio, alineado con nuestro plan Nivel 3, mientras fortalecemos la posición financiera de nuestra Compañía y la flexibilidad del balance.

Vesta sigue enfocada en el desarrollo de edificios de primera clase estratégicamente ubicados y sustentables para atraer a las principales empresas globales del mundo como inquilinos. Estamos cumpliendo con nuestros objetivos de certificación verde y recibimos la certificación LEED en septiembre para el edificio de Mercado Libre en el Vesta Park Guadalajara y la certificación LEED Silver para el edificio de PepsiCo en el Vesta Park Puebla.

Como siempre, Vesta seguirá identificando las oportunidades, siempre atentos a las condiciones del mercado para encontrar un equilibrio en nuestro enfoque. Continuaremos concentrándonos en mantener un balance sólido que nos permita aprovechar la estrategia comprobada de Vesta para capturar las posibilidades sin precedentes que claramente estamos viendo en el futuro.

Como siempre, gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho Director General
CEO

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2022 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	45.51	41.01	11.0	130.60	119.19	9.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.93)	(2.83)	3.8	(7.67)	(6.88)	11.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.34)	(2.47)	(5.3)	(6.12)	(5.90)	3.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.59)	(0.35)	67.3	(1.55)	(0.98)	57.4
Utilidad bruta	42.57	38.18	11.5	122.93	112.31	9.5
Ingreso Neto Operativo	43.17	38.54	12.0	124.48	113.29	9.9

Los ingresos al 3T22 por arrendamiento incrementaron 11.0% a US\$ 45.51 millones comparados con US\$ 41.01 millones al cierre del tercer trimestre de 2021. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 4.5 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.90 millones, o 12.0%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2021 y se rentaron en el tercer trimestre de 2022; [ii] US\$ 2.47 millones o un incremento de 6.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un aumento de US\$ 1.22 millones, o 3.0% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 2.12 millones, o 5.3% relacionado a las propiedades vendidas al cierre de 2021; [ii] una

disminución de US\$ 1.69 millones, o 4.1%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T22; [iii] una disminución de US\$ 0.23 millones, o 0.6%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T22 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes; [iv] una disminución de US\$0.05 millones, o 0.1% derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [v] una disminución de US\$ 0.01 millones por la administración del portafolio vendido en 2019 que ya no sigue activa.

82.0% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual disminuyó de 83.9% respecto del tercer trimestre de 2021, debido a un mayor cobro en otros ingresos los cuales se cobran en pesos. 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 3T22 fueron de US\$ 2.93 millones comparado con US\$ 2.83 millones en el 3T21, lo que representa un incremento de US\$ 0.11 millones, o de 3.8% proveniente de los costos de las propiedades vacantes.

Durante el tercer trimestre del 2022 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.34 millones, mientras que en el mismo periodo del 2021 fue de US\$ 2.47 millones. Esto se debió principalmente a una disminución en los impuestos inmobiliarios, mantenimiento y otros gastos relacionados con la propiedad.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T22 aumentaron a US\$ 0.59 millones comparado con US\$ 0.35 millones del mismo periodo de 2021. Este incremento se debe principalmente a un aumento en mantenimiento y otros gastos relacionados con la propiedad.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 12.0% a US\$ 43.2 millones año contra año, mientras el margen de NOI aumentó 88 puntos base a 94.9% 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)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Gastos de administración	(5.53)	(5.14)	7.5	(17.38)	(15.01)	15.8
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Depreciación	(0.41)	(0.39)	3.8	(1.09)	(1.16)	(6.5)
UAFIDA	38.68	34.38	12.5	110.52	101.50	8.9

Los gastos de administración del 3T22 fueron de US\$ 5.53 millones comparados con los US\$ 5.14 millones del tercer trimestre del 2021, lo que representa un incremento de 7.5%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el beneficio a los empleados durante el 3T22, debido a la implantación de un fondo para pensiones de retiro y un incrementó en el incentivo de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2022 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.64 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2022 fueron de US\$ 0.41 millones comparados con US\$ 0.39 millones del tercer trimestre de 2021 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

El UAFIDA incrementó 12.5% a US\$ 38.68 millones en 3T22, de US\$ 34.38 millones en 3T21, mientras que el margen UAFIDA incrementó 115 puntos base a 85.0%, comparado al mismo periodo del año pasado de 83.8%. Este aumento se debió a una mayor utilidad bruta en comparación con 2021.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.38	0.02	na	1.55	0.05	na
Otros (gastos) ingresos	0.26	0.12	na	0.64	0.20	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.78)	(11.65)	1.1	(34.12)	(39.14)	(12.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.75)	(0.48)	58.2	(0.32)	(0.23)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	62.99	26.61	136.7	139.78	113.89	22.7
Total otros ingresos (gastos)	52.08	14.62	na	112.56	83.33	35.1

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2022 resultaron en un ingreso de US\$ 52.08 millones comparado con un ingreso de US\$14.62 millones al cierre del tercer trimestre del 2021. El aumento se debe principalmente a una mayor ganancia por revaluación de propiedades.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 1.38 millones año sobre año, de US\$ 0.02 millones en el tercer trimestre de 2021, debido a mayores tasas de interés y mayor saldo en caja.

Otros gastos resultaron en una ganancia de US\$ 0.26 millones en el 3T22, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 11.78 millones, al cierre del tercer trimestre de 2022 comparado con US\$ 11.65 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja los gastos de la nueva línea revolvente que fue cerrada durante el 3T22.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2022 fue de US\$ 0.75 millones comparada con una pérdida en el tercer trimestre del 2021 de US\$ 0.48 millones. La pérdida cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante 3T22, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T22 resultó en una ganancia de US\$ 62.99 millones comparado con ganancia de US\$ 26.61 millones en el 3T21. Este incremento se debió a mejores términos en los contratos de renovación, mejores tasas de descuento y capitalización, así como el arrendamiento de ciertos edificios durante el trimestre y una mayor cantidad de edificios en construcción.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	88.72	47.27	87.7	217.02	179.47	20.9
Impuestos a la utilidad	(26.74)	(42.50)	na	(52.09)	(51.98)	0.2
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	na	(28.03)	(25.69)	na
Impuesto Diferido	(20.21)	(35.83)	na	(24.06)	(26.29)	(8.5)
Utilidad del periodo	61.97	4.77	na	164.93	127.49	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.29	(0.74)	na	3.02	(1.59)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	62.26	4.03	na	167.95	128.79	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2022 fue de US\$ 88.72 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 47.27 millones del tercer trimestre de 2021.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 26.74 millones al cierre del tercer trimestre de 2022 comparado con un gasto de US\$ 42.50 millones al cierre del tercer trimestre de 2021. El impuesto corriente del 3T22 fue de US\$ 6.53 millones, comparado con un gasto de US\$ 6.67 millones del 3T21. Este decremento se debe a mayores impuestos operativos relacionado con el tipo de cambio durante 3T21.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 2022 y del 2021; [ii] el impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el tercer trimestre 2022 fue de US\$ 61.97 millones, comparado con una ganancia de US\$ 4.77 millones en el 3T21.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2022, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 62.26 millones comparada con una ganancia de US\$ 4.03 millones al cierre del 3T21, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por una ganancia de US\$ 0.29 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	62.26	4.03	1444.8	167.95	128.79	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.29)	0.74	na	(3.02)	1.59	(290.1)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(62.99)	(26.61)	na	(139.78)	(113.89)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(5.03)	(8.56)	na
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	0.75	0.48	58.2	0.32	0.23	na
Depreciación	0.41	0.39	na	1.09	1.16	(6.5)
Otros (gastos) ingresos	(0.26)	(0.12)	na	(0.64)	(0.20)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	(2.89)	na
Ingreso por intereses	(1.38)	(0.02)	5589.7	(1.55)	(0.05)	na
Impuestos a la utilidad	26.74	42.50	na	52.09	51.98	na
FFO antes de impuestos	26.90	22.73	18.3	76.41	62.36	22.5
FFO antes de impuestos por acción	0.0391	0.0328	19.1	0.1099	0.0900	22.0
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	(2.1)	(28.0)	(25.69)	na
FFO Atribuible	20.36	16.06	26.8	48.4	36.67	31.9
FFO por acción	0.0296	0.0232	27.6	0.0696	0.0530	31.4

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T22 totalizaron una ganancia de US\$ 20.36 millones, o US\$ 0.0296 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 16.06 millones, o US\$ 0.0232 por acción con el 3T21.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 26.90 millones durante 3T22 un incremento de 18.3% comparado con US\$ 22.73 millones en 3T21.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.53 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 6.53 millones, el impuesto en las propiedades vendidas resultó en un gasto de US\$ 3.52 millones y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.05 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T22	2T22	3T22
Impuesto operativo	(8.57)	(10.97)	(10.05)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.06)	3.52
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)	0.00
Impuesto a la utilidad total	(9.14)	(12.35)	(6.53)

Impuesto a la Utilidad	3M22	6M22	9M22
Impuesto operativo	(8.57)	(19.54)	(29.61)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.63)	2.89
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)	(1.31)
Impuesto a la utilidad total	(9.14)	(21.48)	(26.72)

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte y Bajío y la adquisición de tierra. Las inversiones totales del trimestre fueron US\$ 73.64 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de la deuda fue de US\$ 931.46 millones, de los cuales US\$ 2.72 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 928.74 millones está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 37% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T22, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Portafolio Estabilizado

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

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

Región	3T21		Crecimiento SF	3T22	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,007,291	22.4%	920	7,008,211	21.8%
Bajío	15,231,131	48.6%	229,045	15,460,176	48.2%
Norte	9,069,820	29.0%	558,735	9,628,555	30.0%
Total	31,308,242	100%	788,700	32,096,942	100%

Región	3T21		3T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,341,791	90.5%	6,940,388	99.0%
Bajío	13,831,759	90.8%	14,435,344	93.4%
Norte	8,972,172	98.9%	9,628,555	100.0%
Total	29,145,722	93.1%	31,004,287	96.6%

Portafolio Mismas Tiendas

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

Región	3T21		Crecimiento SF	3T22	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,489,771	21.9%	518,440	7,008,211	23.4%
Bajío	14,207,766	48.0%	346,476	14,554,242	48.6%
Norte	8,925,082	30.1%	-538,929	8,386,153	28.0%
Total	29,622,619	100%	325,987	29,948,606	100%

Región	3T21		3T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,824,271	89.7%	6,940,388	99.0%
Bajío	13,043,876	91.8%	13,529,410	93.0%
Norte	8,827,434	98.9%	8,386,153	100.0%
Total	27,695,580	93.5%	28,855,951	96.4%

Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, nuestro portafolio consistía en 194 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 3.00 millones m² (32.3 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte, Centro y del Bajío. Durante el tercer trimestre del 2022, el 82.0% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	2T22		Crecimiento SF SF	3T22	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,008,211	21.8%	0	7,008,211	21.7%
Bajío	15,451,284	48.2%	178,876	15,630,160	48.4%
Norte	9,628,555	30.0%	0	9,628,555	29.8%
Total	32,088,050	100%	178,876 *	32,266,926	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2022 fue de 3.9%.

Región	2T22		3T22	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	101,848	1.5%	67,823	1.0%
Bajío	1,191,952	7.7%	1,194,816	7.6%
Norte	47,998	0.5%	0	0.0%
Total	1,341,798	4.2%	1,262,639	3.9%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 293,124 m² (3,155,157 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Cuidad	Región
Mega Región 01*	195,591	18,171	10,897	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 02*	139,199	12,932	8,774	Inventario	Nov-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 03	157,713	14,652	10,960	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte
Mega Región 04	222,974	20,715	13,791	Inventario	Oct-22	Tijuana	Región Norte

Apodaca 01*	297,418	27,631	14,697	Inventario	Apr-23	Monterrey	Región Norte
Apodaca 02*	279,001	25,920	14,504	Inventario	May-23	Monterrey	Región Norte
Juárez Oriente 1	279,117	25,931	18,241	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
Juárez Oriente 2	250,272	23,251	16,335	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
GDL 05	346,824	32,221	21,367	Inventario	Dec-22	GDL	Región Bajío
GDL 06	341,969	31,770	21,790	Inventario	Jun-23	GDL	Región Bajío
GDL 07	393,938	36,598	24,843	Inventario	Jul-23	GDL	Región Bajío
Querétaro 5	169,984	15,792	8,247	Inventario	Nov-22	QRO	Región Bajío
Safran Exp	81,158	7,540	4,446	BTS	May-23	QRO	Región Bajío
Total	3,155,157	293,124	188,891				

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

* TBD sujeto a negociación final con el cliente

** Ajustado debido a los términos finales del contrato

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2022, la Compañía cuenta con 40.80 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	30 de junio 2022	30 de septiembre 2022	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	1,457,477	1,457,477	0.0%
Querétaro	5,246,100	5,246,100	0.0%
Tijuana	2,731,031	1,760,180	-35.5%
Monterrey	3,811,268	3,811,268	0.0%
Cd. Juarez	5,571,099	5,571,099	0.0%
Guanajuato	3,358,171	3,841,176	14.4%
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.0%
SMA	3,870,234	3,870,234	0.0%
Guadalajara	3,196,048	1,824,306	-42.9%
Puebla	92,548	92,548	0.0%
Mexico City	0	377,218	Na
Total	42,281,846	40,799,476	-3.5%

Resumen del Resultado 9-Meses 2022

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	45.51	41.01	11.0	130.60	119.19	9.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.93)	(2.83)	3.8	(7.67)	(6.88)	11.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.34)	(2.47)	(5.3)	(6.12)	(5.90)	3.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.59)	(0.35)	67.3	(1.55)	(0.98)	57.4
Utilidad bruta	42.57	38.18	11.5	122.93	112.31	9.5
Ingreso Neto Operativo	43.17	38.54	12.0	124.48	113.29	9.9
Gastos de administración	(5.53)	(5.14)	7.5	(17.38)	(15.01)	15.8
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Depreciación	(0.41)	(0.39)	3.8	(1.09)	(1.16)	(6.5)
UAFIDA	38.68	34.38	12.5	110.52	101.50	8.9
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.38	0.02	na	1.55	0.05	na
Otros (gastos) ingresos	0.26	0.12	na	0.64	0.20	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.78)	(11.65)	1.1	(34.12)	(39.14)	(12.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.75)	(0.48)	58.2	(0.32)	(0.23)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	62.99	26.61	136.7	139.78	113.89	22.7
Total otros ingresos (gastos)	52.08	14.62	na	112.56	83.33	35.1
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	88.72	47.27	87.7	217.02	179.47	20.9
Impuestos a la utilidad	(26.74)	(42.50)	na	(52.09)	(51.98)	0.2
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	na	(28.03)	(25.69)	na
Impuesto Diferido	(20.21)	(35.83)	na	(24.06)	(26.29)	(8.5)
Utilidad del periodo	61.97	4.77	na	164.93	127.49	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.29	(0.74)	na	3.02	(1.59)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	62.26	4.03	na	167.95	128.79	na
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	695.48	692.58	0.4
UPA	0.0905	0.0058	na	0.2415	0.1860	na

Los ingresos aumentaron 9.6% a US\$ 130.60 millones en el acumulado de nueve meses de 2022, en comparación con US\$ 119.19 millones en 2021, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 7.67 millones, o un 11.4% más en comparación con US\$ 6.88 millones en 2021, principalmente debido al aumento en otros gastos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto de los nueve meses de 2022 fue de US\$ 124.48 millones en comparación con US\$ 113.29 millones en el mismo período de 2021.

La utilidad bruta por los nueve meses de 2022 aumentó 9.5% año contra año a US\$ 122.93 en comparación con US\$ 112.31 millones durante el mismo período de 2021.

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, los gastos de administración aumentaron 15.8% a US\$ 17.38 millones en 2022, de US\$ 15.01 millones en 2021, debido a mayores beneficios a los empleados y otros gastos de administración.

El total de otros ingresos para los primeros nueve meses de 2022 fue de US\$ 112.56 millones, en comparación con US\$ 83.33 millones del año anterior. El resultado refleja una mayor ganancia por revalorización de propiedades de inversión de US\$ 139.78 millones durante 2022 frente a US\$ 113.89 millones en 2021.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 217.02 millones en el período de nueve meses de 2022.

El impuesto a las ganancias al cierre del 30 de septiembre de 2022 fue de US\$ 52.09 millones, comparado con US\$ 51.98 millones al cierre del 30 de septiembre de 2021. El mayor gasto por impuesto a las ganancias se debe principalmente a mayores impuestos corrientes durante 2022.

La utilidad de los nueve meses del 2022 fue de US\$ 164.93 millones, frente a US\$ 127.49 millones del mismo periodo de 2021, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró los nueve meses del 2022 con US\$ 167.95 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 128.79 millones al cierre de los nueve meses de 2021, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos aumentaron con una ganancia de US\$ 3.02 millones en operaciones en moneda funcional.

Las actividades de inversión aumentaron a US\$ 182.64 millones para los nueve meses del 2022 relacionado con el desarrollo de propiedades de inversión.

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 24 de marzo de 2022, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 57.43 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 14 de octubre 2022, Vesta pagó dividendos en efectivo para el tercer trimestre 2022 equivalente a PS \$ 0.4180 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del primer trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
1Q22	0.4143
2Q22	0.4331
3Q22	0.4180

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T22	3T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	45.51	41.01	11.0	130.60	119.19	9.6
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.93)	(2.83)	3.8	(7.67)	(6.88)	11.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.34)	(2.47)	(5.3)	(6.12)	(5.90)	3.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.59)	(0.35)	67.3	(1.55)	(0.98)	57.4
Utilidad bruta	42.57	38.18	11.5	122.93	112.31	9.5
Ingreso Neto Operativo	43.17	38.54	12.0	124.48	113.29	9.9
Gastos de administración	(5.53)	(5.14)	7.5	(17.38)	(15.01)	15.8
Plan de compensación a largo plazo	1.64	1.35	21.5	4.97	4.20	18.4
Depreciación	(0.41)	(0.39)	3.8	(1.09)	(1.16)	(6.5)
UAFIDA	38.68	34.38	12.5	110.52	101.50	8.9
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.38	0.02	na	1.55	0.05	na
Otros (gastos) ingresos	0.26	0.12	na	0.64	0.20	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.78)	(11.65)	1.1	(34.12)	(39.14)	(12.8)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(0.75)	(0.48)	58.2	(0.32)	(0.23)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	5.03	8.56	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	62.99	26.61	136.7	139.78	113.89	22.7
Total otros ingresos (gastos)	52.08	14.62	na	112.56	83.33	35.1
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	88.72	47.27	87.7	217.02	179.47	20.9
Impuestos a la utilidad	(26.74)	(42.50)	na	(52.09)	(51.98)	0.2
Impuesto Causado	(6.53)	(6.67)	na	(28.03)	(25.69)	na
Impuesto Diferido	(20.21)	(35.83)	na	(24.06)	(26.29)	(8.5)
Utilidad del periodo	61.97	4.77	na	164.93	127.49	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.29	(0.74)	na	3.02	(1.59)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	62.26	4.03	na	167.95	128.79	na
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	695.48	692.58	0.4
UPA	0.0905	0.0058	na	0.2415	0.1860	na

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	30 de septiembre, 2022	30 de septiembre, 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	217.02	179.47
Ajustes por:		
Depreciación	0.95	0.85
Depreciación por el uso de activos	0.36	0.31
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(139.78)	(113.89)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.32	0.23
Ingreso por intereses	(1.55)	(0.05)
Gastos por intereses	32.95	4.44
Amortización de gastos de emisión de deuda	1.17	34.70
Compensación acciones	4.97	4.20
Ganancia por venta de propiedades	(5.03)	(8.56)
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1.74	(1.07)
Impuestos por recuperar	4.88	8.72
Pagos anticipados	(18.24)	(1.52)
Depósitos en garantía hechos	4.95	(7.11)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	33.72	1.88
Depósitos en garantía recibidos	2.06	1.97
Gastos acumulados	(10.66)	(0.38)
Impuestos pagados	(55.87)	(28.62)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	73.96	75.57
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(182.64)	(78.55)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.44)	(0.21)
Venta de propiedades de inversión	14.77	15.95
Activos financieros	0.00	0.68
Intereses cobrados	1.55	0.05
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(166.77)	(62.07)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(29.17)	(29.71)
Créditos obtenidos	0.00	350.00
Créditos pagados	(2.07)	(252.50)
Costo por emisión de deuda	(1.09)	(7.75)
Dividendos pagados	(42.66)	(41.42)
Recompra de acciones en tesorería	(15.60)	0.00
Emisión de capital	0.00	229.22
Costo por emisión de capital	0.00	(6.02)
Pago de arrendamiento financiero	(0.41)	(0.38)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(91.01)	241.43
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1.69	(1.75)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(182.13)	253.18
Efectivo al principio del periodo	453.56	121.28
Efectivo al final del periodo	271.43	374.46

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 1 de enero 2021	422.44	297.06	429.05	7.99	(44.98)	(2.89)	1108.66
Emisión de capital	58.77	164.42	0.00	0.00	0.00	0.00	223.20
Acciones devengadas	1.65	4.74	0.00	(6.39)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	4.20	0.00	0.00	4.20
Dividendos declarados	0.00	0.00	(55.78)	0.00	0.00	0.00	(55.78)
Recompra de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	127.49	0.00	(1.59)	2.89	128.79
Saldo al 30 de septiembre 2021	482.86	466.23	500.76	5.79	(46.57)	0.00	1409.07
Saldo al 1 de enero 2022	482.86	466.23	547.21	7.15	(49.83)	0.00	1453.63
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	2.01	5.80	0.00	(7.82)	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	4.97	0.00	0.00	4.97
Dividendos decretados	0.00	0.00	(57.43)	0.00	0.00	0.00	(57.43)
Recompra de acciones	(4.25)	(11.35)	0.00	0.00	0.00	0.00	(15.60)
Utilidad integral	0.00	0.00	164.93	0.00	3.02	0.00	167.95
Saldo al 30 de septiembre 2022	480.62	460.68	654.71	4.31	(46.80)	0.00	1553.51

Instrumentos Financieros Derivados

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

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2022 y 2021 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	
30 de septiembre 2021	20.306
30 de septiembre 2022	20.306
Estado de Resultados	
3T21 (promedio)	20.009
3T22 (promedio)	20.242
9M21 (promedio)	20.125
9M22 (promedio)	20.268

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

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de septiembre de 2022, Vesta contaba con 194 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 3.00 millones m²



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

Declaraciones a futuro

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