

vesta 4T

Resultados 2022

Conferencia Telefónica

Jueves 16 de febrero, 2023
9:00 a.m. (hora de México)
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 16 de febrero y hasta el 2 de marzo, 2023 marcando:

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**

Estados Unidos, sin costo: **+1-844-512-2921**
Internacional: **+1-412-317-6671**
Código: **13735704**

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 15 de febrero 2023– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre, terminado el 31 de diciembre 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 Año 2022 & 4T 2022

- Vesta reportó resultados financieros excepcionales para el año 2022, sobrepasando el rango superior de la guía de ingresos revisada de 7.5–8.0% en 270 puntos básicos, para llegar a US\$ 178.0 millones: un aumento del 10.7 % año contra año. El margen NOI del año 2022 alcanzó 95.0%, superando la guía del 94.0% en 100 puntos básicos, mientras que el margen EBITDA alcanzó 84.4% rebasando la guía del 83.5% en 93 puntos básicos.
- Vesta logró una actividad de arrendamiento récord en 2022, alcanzando un total de 10.6 millones de pies cuadrados: 3.8 millones de pies cuadrados de nuevos arrendamientos con clientes como DSV, Amazon, Eaton, Home Depot, Foxconn, Safran y Cummins, entre otros. La actividad de arrendamiento por renovaciones para el año alcanzó 6.7 millones de pies cuadrados, un máximo histórico para Vesta, con un vencimiento promedio ponderado de arrendamiento de siete años y un margen positivo del 7%.
- La actividad de arrendamiento para el cuarto trimestre de 2022 alcanzó 1.3 millones de pies cuadrados con 933 mil pies cuadrados en nuevos contratos con empresas como Cummins, Freudenberg, Foxconn, Safran entre otras, y 387 mil pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento. Esto dio como resultado, un aumento en la ocupación del portafolio total de Vesta de 94.1% en 4T21 a 95.1% en 4T22; la ocupación del portafolio estabilizado aumentó a 97.3% de 94.3% en 4T21, y la ocupación del portafolio mismas tiendas aumentó a 97.2% de 94.0% en 4T21.
- Posterior al final del trimestre, en enero de 2023, Vesta pre arrendó dos edificios con Polaris, el líder mundial de la industria en vehículos recreativos para deportes motorizados. Los edificios están actualmente en construcción en el nuevo Vesta Park Apodaca en Monterrey bajo un contrato de arrendamiento de 10 años que comprende un total de 577 mil pies cuadrados y considera potencial de espacio adicional.
- La Compañía incrementó los proyectos en construcción durante 2022, construyendo durante el año 4.6 millones de pies cuadrados con un rendimiento promedio ponderado del 10% sobre el costo. Vesta entregó 1.2 millones de pies cuadrados en nueva construcción durante el 4T22 con planes para comenzar la construcción de 1.9 millones de pies cuadrados en las diversas regiones de México donde está presente. Al 4T22, el portafolio en desarrollo alcanzó 3.9 millones de pies cuadrados con una inversión estimada de US\$ 241.7 millones, con un rendimiento sobre el costo del 10.0%.

- Durante el trimestre, Vesta adquirió 52 acres de terreno en el submercado San Martín Obispo de la Ciudad de México, ubicado junto a una de las vías principales de la ciudad, lo que garantiza una conectividad óptima con el mercado. Esta ubicación es ideal para desarrollar 1 millón de pies cuadrados para centros de distribución de última milla y logística. En línea con la Estrategia Nivel 3 de la Compañía y el plan de crecimiento relacionado, esta adquisición es otra adición a la creciente presencia de Vesta dentro de las áreas metropolitanas.
- El NAV por acción del 2022 aumentó 10.1% a US\$ 2.86, de US\$ 2.59 en el 2021, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 21.5% a US\$ 103.9 millones comparado con US\$ 85.6 millones en el 2021. El FFO por acción antes de impuestos del 2022 aumentó 22.0% a US\$ 0.15, desde US\$ 0.12 en el 2021.
- Durante el trimestre, Vesta completó la adquisición de un portafolio de 187 mil pies cuadrados ubicado en Toluca, compuesto por dos propiedades que han sido arrendadas a empresas internacionales proveedoras de la planta de fabricación automotriz de Stellantis. El portafolio fue adquirido por US\$ 15.4 millones, con una renta promedio de US\$ 6.78 pies cuadrados por año a un cap rate de 8.2%, incluyendo costos de cierre.
- ESG es un pilar clave de la estrategia Nivel 3 de la Compañía y Vesta logró importantes hitos relacionados durante 2022, que incluyen: inclusión en el índice S&P/BMV Total Mexico por tercer año consecutivo e inclusión en el S&P Yearbook por primera vez. Vesta también fue seleccionada para su inclusión en el Índice de Igualdad de Género (GEI) de Bloomberg de 2023 en el 4T22, en reconocimiento al compromiso de la Compañía de apoyar la igualdad de género. Vesta también está en camino de lograr sus objetivos relacionados al bono sustentable que la Compañía emitió a principios de 2022, habiendo cerrado el año con cinco nuevos edificios certificados LEED.

Guía 2023

Vesta espera incrementar ingresos entre un 13-14% en 2023, con un margen NOI de 93.0% y un margen EBITDA del 82.0%, al mismo tiempo que mantenemos el sólido desempeño de la Compañía en métricas operativas clave.

	12 meses					
Indicadores Financieros (millones)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos por arrendamiento	47.4	41.6	14.0	178.03	160.79	10.7
NOI	44.61	38.97	14.5	169.08	152.24	11.1
Margen NOI %	94.1%	93.6%		95.0%	94.7%	
UAFIDA	39.79	34.33	15.9	150.30	135.81	10.7
Margen UAFIDA %	83.9%	82.5%		84.4%	84.5%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0578</i>	<i>0.0496</i>	16.6	<i>0.2180</i>	<i>0.1961</i>	11.2
Utilidad Integral Consolidada	84.13	43.23	na	252.07	171.99	na
FFO Antes de Impuestos	27.51	23.20	18.6	103.91	85.55	21.5
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0400</i>	<i>0.0335</i>	19.3	<i>0.1507</i>	<i>0.1235</i>	22.0
FFO	13.56	-1.37	(1086.7)	61.92	35.29	75.5
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0197</i>	<i>(0.0020)</i>	(1093.1)	<i>0.0898</i>	<i>0.0510</i>	76.3
UPA	0.1222	0.0624	na	0.3656	0.2483	na
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	689.47	692.58	-0.4

- El Resultado Operativo Neto (“NOI”) aumentó 14.5% a US\$ 44.6 millones en el 4T22, en comparación con US\$ 39.0 millones en el 4T21. El margen NOI del 4T22 fue de 94.1%, un aumento de 40 puntos base debido a mayores ingresos como resultado de una mayor ocupación en el portafolio.
- El UAFIDA aumentó 15.9% a US\$ 39.8 millones en el 4T22, comparado con US\$ 34.3 millones en el 4T21. El margen UAFIDA del 4T22 fue 83.9%; un aumento de 138 puntos base debido a una mayor utilidad bruta año contra año.
- Los fondos de operaciones antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 4T22 aumentaron 18.6% a US\$ 27.5 millones, de US\$ 23.2 millones para el mismo período en 2021. El FFO antes de impuestos por acción fue de US\$ 0.0400 para el cuarto trimestre de 2022, comparado con US\$ 0.0335 para el mismo período de 2021; un aumento del 19.3%. El FFO después de impuestos del 4T22 fue de US\$ 13.6 millones, comparado con una pérdida de US\$ 1.4 millones en el 4T21. Este incremento se debió a un mayor UAFIDA y a un menor impuesto corriente en el 4T22.
- La utilidad integral total del 4T22 fue de US\$ 84.1 millones, comparado con US\$ 43.2 millones en 2021. Este aumento se debió principalmente a un aumento en el UAFIDA y menores gastos por impuestos a la utilidad en el 4T22.
- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US\$ 2.74 mil millones al 31 de diciembre de 2022; un incremento de 21.3% respecto a los US\$ 2.260 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021.

2022: UN AÑO DE ALTA POTENCIA, IMPULSADO POR NEARSHORING

2022 se caracterizó por desafiar las economías, por continuas tensiones geopolíticas, inflación y precios volátiles de la energía que, desde que el mundo salió del encierro por la pandemia de 2020, ya estaban en aumento y se dispararon más después del estallido de la guerra. Sin embargo, la rápida reapertura de la economía de China, la caída de los precios de la gasolina en Europa y el enfriamiento de la inflación en Estados Unidos sugieren que una recesión global puede no ser tan profunda y prolongada como se temía hace unas semanas. En cualquier escenario, permanece la posición privilegiada de México para capturar las explosivas oportunidades actuales de nearshoring; esperamos que esta tendencia continúe en el futuro a medida que las empresas de todo el mundo trasladen agresivamente su producción a México en busca de un centro de fabricación más cerca de los Estados Unidos. Creemos que esto es solo el comienzo, como parte de un cambio estructural en el comercio mundial que será disruptivo de manera permanente en los fundamentos del sector inmobiliario industrial.

El sólido marco de políticas públicas de México protege la estabilidad macroeconómica del país mientras que las industrias continúan expandiendo su presencia dentro del país y las ciudades fronterizas más allá de Guadalajara y Monterrey están registrando una absorción históricamente alta con vacantes por debajo del 1% y fuertes aumentos de renta. También notamos una creciente demanda en espacios industriales dentro de la región del Bajío, respaldada por su considerable potencial para adaptarse al crecimiento continuo a medida que se profundiza la manufactura dentro de México y otros centros industriales alcanzan su saturación.

Si bien el efecto del nearshoring claramente se ha afianzado, "ally-shoring" también está permitiendo que Estados Unidos y México protejan y mejoren de manera conjunta la seguridad económica y nacional; fortalezcan las cadenas de suministro, fomenten la inversión extranjera directa (IED) e implementen las mejores prácticas para aprovechar la competencia de la región de América del Norte.

Los resultados sobresalientes de Vesta en 2022 demuestran el cambio dramático de hoy y nuestro éxito en la entrega de edificios industriales de clase mundial a clientes de primer nivel en los mercados demandados de hoy, aprovechando los 25 años de experiencia de Vesta. Las métricas operativas destacadas de 2022 incluyen una actividad de arrendamiento extraordinaria de 10.6 millones de pies cuadrados para el año, un récord para nuestra empresa, 3.8 millones de pies cuadrados a través de nuevos arrendamientos con clientes multinacionales como DSV, Amazon, Eaton, Home Depot, Foxconn, Safran y Cummins, entre otros, mientras que las renovaciones alcanzaron un máximo histórico de 6.8 millones de pies cuadrados. El entorno de alta demanda del mercado de hoy también impulsó la ocupación del portafolio, lo que se refleja el aumento en nuestro portafolio total año contra año a 95.1%, de 94.1% en el 4T21. La ocupación del portafolio estabilizado aumentó a 97.3% de 94.3% y la ocupación del portafolio mismas tiendas alcanzó 97.2% de 94.0% año contra año.

El gobierno mexicano señala que actualmente más de 400 empresas han mostrado interés en trasladar la producción a México desde Asia. Por lo cual Vesta analiza la oportunidad del mercado actual nuestro pie está firmemente puesto en el acelerador con 4.6 millones de pies cuadrados en nuevos desarrollos que comenzaron a construirse durante 2022, con un rendimiento promedio sobre el costo del 10%. Entregamos 2.4 millones de pies cuadrados a lo largo de 2022, en regiones como Tijuana, Juárez, Monterrey, Guadalajara y Bajío. El portafolio en desarrollo de Vesta alcanzó los 3.9 millones de pies cuadrados a partir del cuarto trimestre de 2022 con una inversión estimada de US\$ 241.7 millones, con un cap rate de 10.0%.

También realizamos importantes adquisiciones de terrenos durante 2022, lo que nos permitió cumplir con nuestro plan de crecimiento. En el cuarto trimestre adquirimos una nueva reserva de terreno en el área de San Martín Obispo de la Ciudad de México, ubicada junto a una de las vías principales de la ciudad, lo que garantiza una conectividad óptima. Esta ubicación es ideal para centros de distribución de última milla y logística, y es una adición más a la creciente presencia de Vesta en las áreas metropolitanas, en línea con nuestra estrategia Nivel 3 y el plan de crecimiento relacionado.

Nuevamente Vesta entregó resultados financieros excepcionales en 2022, con ingresos que crecieron 10.7% a US\$ 178.0 millones y alcanzaron un NOI y un margen UAFIDA de 95.0% y 84.4%, respectivamente. Durante el año hemos invertido más de US\$ 269 millones en proyectos.

Mientras conmemoramos un año excepcional, así como 25 años como líderes en México en bienes raíces industriales de primer nivel, estamos seguros de que esto es solo el comienzo. Vesta tiene una experiencia única y profunda para ofrecer, mientras que también está posicionada de manera óptima en los mercados de mayor demanda de México para beneficiarse de las tendencias de crecimiento dinámico.

Gracias por su continuo apoyo y colaboración.

Lorenzo D. Berho
Director General

Resumen financiero del cuarto trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 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)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	47.43	41.61	14.0	178.03	160.79	10.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.76)	(3.84)	(2.3)	(11.42)	(10.73)	6.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.82)	(2.64)	6.7	(8.94)	(8.54)	4.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.94)	(1.20)	(22.1)	(2.48)	(2.18)	13.7
Utilidad bruta	43.68	37.77	15.6	166.60	150.06	11.0
Ingreso Neto Operativo	44.61	38.97	14.5	169.08	152.24	11.1

Los ingresos al 4T22 por arrendamiento incrementaron 14.0% a US\$ 47.43 millones comparados con US\$ 41.61 millones al cierre del cuarto trimestre de 2021. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.8 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.6 millones, o 13.3%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2021 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2022; [ii] US\$ 2.48 millones o un incremento de 6.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.96 millones, o 2.3% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [iv] US\$ 0.33 millones, o 0.8%, de incremento derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.44 millones, o 3.5% relacionado a las propiedades vendidas al cierre de 2021; [ii] una disminución de US\$ 1.90 millones, o 4.6%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T22; y [iii] una disminución de US\$ 0.17 millones, o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T22 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

82.2% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), el cual disminuyó de 83.6% respecto del cuarto 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 4T22 fueron de US\$ 3.76 millones comparado con US\$ 3.84 millones en el 4T21, lo que representa una disminución de US\$ 0.09 millones, o de 2.3% proveniente de los costos de las propiedades vacantes.

Durante el cuarto trimestre del 2022 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.82 millones, mientras que en el mismo periodo del 2021 fue de US\$ 2.64 millones. Esto se debió principalmente a un aumento en los impuestos inmobiliarios, seguros y mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T22 disminuyeron a US\$ 0.94 millones comparado con US\$ 1.20 millones del mismo periodo de 2021. Este decremento se debe principalmente a una disminución en impuestos inmobiliarios y mantenimiento.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 14.5% a US\$ 44.6 millones año contra año, mientras el margen de NOI aumentó 40 puntos base a 94.1% a causa de mayor ocupación en el portafolio.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Gastos de administración	(5.57)	(4.79)	16.2	(22.95)	(19.80)	15.9
Plan de compensación a largo plazo	1.68	1.35	23.9	6.65	5.55	19.7
Depreciación	(0.38)	(0.43)	(11.1)	(1.46)	(1.60)	(8.6)
UAFIDA	39.79	34.33	15.9	150.30	135.81	10.7

Los gastos de administración del 4T22 fueron de US\$ 5.57 millones comparados con los US\$ 4.79 millones del cuarto trimestre del 2021, lo que representa un incremento de 16.2%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el beneficio a los empleados durante el 4T22, así como un incrementó en el incentivo de largo plazo.

En el cuarto trimestre de 2022 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 1.68 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2022 fueron de US\$ 0.38 millones comparados con US\$ 0.43 millones del cuarto 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 15.9% a US\$ 39.8 millones en 4T22, de US\$ 34.3 millones en 4T21, mientras que el margen UAFIDA incrementó 138 puntos base a 83.9%, comparado al mismo periodo del año pasado de 82.5%. 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)	12 meses					
	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.10	0.02	na	2.64	0.08	na
Otros (gastos) ingresos	0.32	(0.17)	na	0.96	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(12.28)	(11.13)	10.4	(46.40)	(50.26)	(7.7)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	2.26	(0.88)	(356.9)	1.94	(1.11)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	5.43	na	5.03	13.99	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	45.71	50.76	(9.9)	185.49	164.65	12.7
Total otros ingresos (gastos)	37.10	44.04	na	149.66	127.37	17.5

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2022 resultaron en un ingreso de US\$ 37.1 millones comparado con un ingreso de US\$44.0 millones al cierre del cuarto trimestre del 2021. La disminución se debe principalmente a mayor gasto en intereses y a la venta de propiedades del portafolio en el 4T21.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 1.1 millones año sobre año, de US\$ 0.02 millones en el cuarto trimestre de 2021, debido a mayores tasas de interés.

Otros gastos resultaron en una ganancia de US\$ 0.3 millones en el 4T22, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 12.3 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2022 comparado con US\$ 11.1 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja los gastos de la nueva línea revolvente que fue cerrada durante el 3T22, así como los intereses del plan de pensiones de la compañía.

La ganancia cambiaria durante el cuarto trimestre de 2022 fue de US\$ 2.3 millones comparada con una pérdida en el cuarto trimestre del 2021 de US\$ 0.9 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 4T22, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T22 resultó en una ganancia de US\$ 45.7 millones comparado con ganancia de US\$ 50.8 millones en el 4T21. Esta disminución se debió a la estabilización de las tasas de descuento, así como el efecto de tipo cambiario.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	74.83	76.59	(2.3)	291.85	256.03	14.0
Impuestos a la utilidad	3.87	(30.11)	na	(48.22)	(82.09)	(41.3)
Impuesto Causado	(13.95)	(24.58)	na	(41.98)	(50.26)	na
Impuesto Diferido	17.82	(5.53)	na	(6.24)	(31.83)	(80.4)
Utilidad del periodo	78.70	46.48	na	243.62	173.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5.90	(3.26)	na	8.92	(4.84)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	84.60	43.23	na	252.55	171.99	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2022 fue de US\$ 74.8 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 76.6 millones del cuarto trimestre de 2021.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en una ganancia de US\$ 3.9 millones al cierre del cuarto trimestre de 2022 comparado con un gasto de US\$ 30.1 millones al cierre del cuarto trimestre de 2021. El impuesto corriente del 4T22 fue de US\$ 14.0 millones, comparado con un gasto de US\$ 24.6 millones del 4T21. Este decremento se debe a menores impuestos operativos durante 4T22.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del cuarto trimestre del 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 cuarto trimestre 2022 fue de US\$ 78.7 millones, comparado con una ganancia de US\$ 46.5 millones en el 4T21.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2022, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 84.6 millones comparada con una ganancia de US\$ 43.2 millones al cierre del 4T21, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por una ganancia de US\$ 5.9 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	84.6	43.2	95.7	252.5	172.0	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(5.9)	3.3	na	(8.9)	4.8	(284.2)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(45.7)	(50.8)	na	(185.5)	(164.6)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.0	(5.4)	na	(5.0)	(14.0)	na
Plan de compensación a largo plazo	1.7	1.4	23.9	6.7	5.6	19.7
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(2.3)	0.9	(356.9)	(1.9)	1.1	na
Depreciación	0.4	0.4	na	1.5	1.6	(8.6)
Otros (gastos) ingresos	(0.3)	0.2	na	(1.0)	(0.0)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	(2.9)	na
Ingreso por intereses	(1.1)	(0.0)	4478.8	(2.6)	(0.1)	na
Impuestos a la utilidad	(3.9)	30.1	na	48.2	82.1	na
FFO antes de impuestos	27.5	23.2	18.6	103.9	85.6	21.5
FFO antes de impuestos por acción	0.0400	0.0335	19.3	0.1507	0.1235	22.0
Impuesto Causado	(13.9)	(24.6)	(43.2)	(42.0)	(50.3)	na
FFO Atribuible	13.6	(1.4)	(1086.7)	61.9	35.3	75.5
FFO por acción	0.0197	(0.0020)	(1093.1)	0.0898	0.0510	76.3

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T22 totalizaron una ganancia de US\$ 13.6 millones, o US\$ 0.0197 por acción, en comparación con una pérdida de US\$ 1.4 millones, o US\$ 0.0020 por acción con el 4T21.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 27.5 millones durante 4T22 un incremento de 18.6% comparado con US\$ 23.2 millones en 4T21.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 14.0 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa

un gasto de US\$ 11.4 millones, y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 2.7 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T22	2T22	3T22	4T22
Impuesto operativo	(8.57)	(10.97)	(10.05)	(2.70)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.06)	3.52	(11.37)
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)	0.00	0.12
Impuesto a la utilidad total	(9.14)	(12.35)	(6.53)	(13.95)

Impuesto a la Utilidad	3M22	6M22	9M22	12M22
Impuesto operativo	(8.57)	(19.54)	(29.61)	(32.29)
Impuesto por efectos cambiario	(0.57)	(0.63)	2.89	(8.50)
Impuesto por portafolio vendido	NA	(1.31)	(1.31)	(1.19)
Impuesto a la utilidad total	(9.14)	(21.48)	(26.72)	(41.98)

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\$ 86.6 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de la deuda fue de US\$ 930.5 millones, de los cuales US\$ 4.6 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 925.9 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 4T22, 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	4T21		4T22		Región	
	Portafolio Estabilizado		Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado		
	SF	%	SF	SF		%
Región Centro	7,007,291	22.6%	171,313	7,178,604	21.9%	
Bajío	14,771,316	47.6%	1,071,908	15,843,223	48.2%	
Norte	9,253,507	29.8%	575,350	9,828,857	29.9%	
Total	31,032,114	100%	1,818,570	32,850,684	100%	

Región	4T21		4T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,661,673	95.1%	7,110,781	99.1%
Bajío	13,398,896	90.7%	15,028,352	94.9%
Norte	9,196,835	99.4%	9,828,857	100.0%
Total	29,257,403	94.3%	31,967,990	97.3%

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	4T21		4T22		Región	
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas		
	SF	%	SF	SF		%
Región Centro	6,828,296	22.9%	163,191	6,991,487	22.5%	
Bajío	14,545,350	48.9%	271,062	14,816,411	47.7%	
Norte	8,386,153	28.2%	869,643	9,255,796	29.8%	
Total	29,759,799	100%	1,303,895	31,063,694	100%	

Región	4T21		4T22	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,482,678	94.9%	6,923,664	99.0%
Bajío	13,172,930	90.6%	14,001,540	94.5%
Norte	8,329,481	99.3%	9,255,796	100.0%
Total	27,985,088	94.0%	30,181,000	97.2%

Portafolio total

Al cierre del 31 de diciembre 2022, nuestro portafolio consistía en 202 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 3.13 millones m² (33.7 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 cuarto trimestre del 2022, el 82.2% 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	3T22		Crecimiento SF SF	4T22	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región					
Centro	7,008,211	21.7%	170,393	7,178,604	21.3%
Bajío	15,630,160	48.4%	553,031	16,183,191	48.0%
Norte	9,628,555	29.8%	724,020	10,352,575	30.7%
Total	32,266,926	100%	1,447,444 *	33,714,370	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2022 fue de 4.9%.

Región	3T22		4T22	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	67,823	1.0%	67,823	0.9%
Bajío	1,194,816	7.6%	1,154,839	7.1%
Norte	0	0.0%	437,682	4.2%
Total	1,262,639	3.9%	1,660,344	4.9%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 359,116 m² (3,865,491 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
Mega Región 05	359,660	33,414	25,272	Inventario	Jul-23	Tijuana	Región Norte
Mega Región 06	114,725	10,658	9,382	Inventario	Jul-23	Tijuana	Región Norte
Apodaca 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
Apodaca 03	222,942	20,712	14,279	Inventario	Jul-23	Monterrey	Región Norte
Apodaca 04	222,942	20,712	14,361	Inventario	Aug-23	Monterrey	Región Norte
Juárez Oriente 1	279,117	25,931	18,241	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
Juárez Oriente 2	250,272	23,251	16,335	Inventario	Jul-23	Ciudad Juárez	Región Norte
GDL 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
GDL 08	680,333	63,205	43,297	Inventario	Oct-23	GDL	Región Bajío
Puerto Interior 3	231,252	21,484	12,770	Inventario	Aug-23	BJX	Región Bajío
Safran Exp	81,158	7,540	4,446	BTS	May-23	QRO	Región Bajío
Oxxo Exp	110,764	10,290	7,465	BTS	Apr-23	QRO	Región Bajío
Total	3,865,491	359,116	241,684				

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

* TBD sujeto a negociación final con el cliente

** Ajustado debido a los términos finales del contrato

Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con 38.0 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2022	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosi	1,457,477	0	-100.0%
Queretaro	5,246,100	4,392,285	-16.3%
Tijuana	1,760,180	1,760,180	0.0%
Monterrey	3,811,268	3,365,576	-11.7%
Cd. Juarez	5,571,099	5,571,099	0.0%
Guanajuato	3,841,176	3,404,979	-11.4%
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.0%
SMA	3,870,234	3,870,234	0.0%
Guadalajara	1,824,306	0	-100.0%
Puebla	92,548	92,548	0.0%
Mexico City	377,218	2,628,768	Na
Total	40,799,476	38,033,541	-6.8%

Resumen del Resultado 12-Meses 2022

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	47.43	41.61	14.0	178.03	160.79	10.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.76)	(3.84)	(2.3)	(11.42)	(10.73)	6.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.82)	(2.64)	6.7	(8.94)	(8.54)	4.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.94)	(1.20)	(22.1)	(2.48)	(2.18)	13.7
Utilidad bruta	43.68	37.77	15.6	166.60	150.06	11.0
Ingreso Neto Operativo	44.61	38.97	14.5	169.08	152.24	11.1
Gastos de administración	(5.57)	(4.79)	16.2	(22.95)	(19.80)	15.9
Plan de compensación a largo plazo	1.68	1.35	23.9	6.65	5.55	19.7
Depreciación	(0.38)	(0.43)	(11.1)	(1.46)	(1.60)	(8.6)
UAFIDA	39.79	34.33	15.9	150.30	135.81	10.7
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.10	0.02	na	2.64	0.08	na
Otros (gastos) ingresos	0.32	(0.17)	na	0.96	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(12.28)	(11.13)	10.4	(46.40)	(50.26)	(7.7)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	2.26	(0.88)	(356.9)	1.94	(1.11)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	5.43	na	5.03	13.99	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	45.71	50.76	(9.9)	185.49	164.65	12.7
Total otros ingresos (gastos)	37.10	44.04	na	149.66	127.37	17.5
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	74.83	76.59	(2.3)	291.85	256.03	14.0
Impuestos a la utilidad	3.87	(30.11)	na	(48.22)	(82.09)	(41.3)
Impuesto Causado	(13.95)	(24.58)	na	(41.98)	(50.26)	na
Impuesto Diferido	17.82	(5.53)	na	(6.24)	(31.83)	(80.4)
Utilidad del periodo	78.70	46.48	na	243.62	173.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5.90	(3.26)	na	8.92	(4.84)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	84.60	43.23	na	252.55	171.99	na
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	689.47	692.58	(0.4)
UPA	0.1229	0.0624	na	0.3663	0.2483	na

Los ingresos aumentaron 10.7% a US\$ 178.0 millones en el acumulado de doce meses de 2022, en comparación con US\$ 160.8 millones en 2021, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 11.4 millones, o un 6.5% más en comparación con US\$ 10.7 millones en 2021, principalmente debido al aumento en propiedades que generaron y que no generaron gastos relacionados con la propiedad. El resultado operativo neto de los doce meses de 2022 fue de US\$ 169.1 millones en comparación con US\$ 152.2 millones en el mismo período de 2021.

La utilidad bruta por los doce meses de 2022 aumentó 11.0% año contra año a US\$ 166.6 en comparación con US\$ 150.1 millones durante el mismo período de 2021.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, los gastos de administración aumentaron 15.9% a US\$ 22.9 millones en 2022, de US\$ 19.8 millones en 2021, debido a un aumento en gastos relacionados a mercadotecnia, auditoría, legal y consultoría, y mayores beneficios a los empleados y otros gastos de administración.

El total de otros ingresos para los doce meses de 2022 fue de US\$ 149.7 millones, en comparación con US\$ 127.4 millones del año anterior. El resultado refleja una disminución en gastos por intereses a US\$ 46.4 millones en 2022, de US\$50.3 millones en 2021, y una mayor ganancia por revalorización de propiedades de inversión de US\$ 185.5 millones durante 2022 frente a US\$ 164.7 millones en 2021.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 291.9 millones en el período de doce meses de 2022.

El impuesto a las ganancias al cierre del 31 de diciembre de 2022 fue de US\$ 48.2 millones, comparado con US\$ 82.1 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021. El menor gasto por impuesto a las ganancias se debe principalmente a menores impuestos corrientes y diferidos durante 2022.

La utilidad de los doce meses del 2022 fue de US\$ 243.6 millones, frente a US\$ 173.9 millones del mismo periodo de 2021, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró los doce meses del 2022 con US\$ 252.6 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 172.0 millones al cierre de los doce meses de 2021, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos aumentaron con una ganancia de US\$ 8.9 millones en operaciones en moneda funcional.

Las actividades de inversión aumentaron a US\$ 269.2 millones para los doce 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 13 de enero 2023, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre 2022 equivalente a PS \$ 0.3970 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
4Q22	0.3970

Anexos: Tablas Financieras



12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T22	4T21	Var. %	2022	2021	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	47.43	41.61	14.0	178.03	160.79	10.7
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.76)	(3.84)	(2.3)	(11.42)	(10.73)	6.5
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.82)	(2.64)	6.7	(8.94)	(8.54)	4.6
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.94)	(1.20)	(22.1)	(2.48)	(2.18)	13.7
Utilidad bruta	43.68	37.77	15.6	166.60	150.06	11.0
Ingreso Neto Operativo	44.61	38.97	14.5	169.08	152.24	11.1
Gastos de administración	(5.57)	(4.79)	16.2	(22.95)	(19.80)	15.9
Plan de compensación a largo plazo	1.68	1.35	23.9	6.65	5.55	19.7
Depreciación	(0.38)	(0.43)	(11.1)	(1.46)	(1.60)	(8.6)
UAFIDA	39.79	34.33	15.9	150.30	135.81	10.7
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	1.10	0.02	na	2.64	0.08	na
Otros (gastos) ingresos	0.32	(0.17)	na	0.96	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(12.28)	(11.13)	10.4	(46.40)	(50.26)	(7.7)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	2.26	(0.88)	(356.9)	1.94	(1.11)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	5.43	na	5.03	13.99	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	45.71	50.76	(9.9)	185.49	164.65	12.7
Total otros ingresos (gastos)	37.10	44.04	na	149.66	127.37	17.5
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	74.83	76.59	(2.3)	291.85	256.03	14.0
Impuestos a la utilidad	3.87	(30.11)	na	(48.22)	(82.09)	(41.3)
Impuesto Causado	(13.95)	(24.58)	na	(41.98)	(50.26)	na
Impuesto Diferido	17.82	(5.53)	na	(6.24)	(31.83)	(80.4)
Utilidad del periodo	78.70	46.48	na	243.62	173.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na	0.00	2.89	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	5.90	(3.26)	na	8.92	(4.84)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	84.60	43.23	na	252.55	171.99	na
Acciones (promedio)	688.16	692.58	(0.6)	689.47	692.58	(0.4)
UPA	0.1229	0.0624	na	0.3663	0.2483	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones) 31 de diciembre, 2022 31 de diciembre, 2021

ACTIVOS

ACTIVO CIRCULANTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	139.15	452.82
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.00
Cuentas por cobrar - Neto	30.09	19.38
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7.69	9.04
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	25.31	0.48
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	202.23	481.72

ACTIVO NO CIRCULANTE

Propiedades de inversión	2,738.47	2,263.17
Arrendamientos	1.42	1.34
Equipo de oficina - Neto	1.44	2.12
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	9.60	11.51
Total del activo no circulante	2,750.92	2,278.15

TOTAL ACTIVOS

2,953.16 2,759.87

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

PASIVO CIRCULANTE

Porción circulante del pasivo a largo plazo	4.63	2.88
Arrendamientos financieros corto plazo	0.61	0.46
Intereses acumulados	3.85	3.84
Cuentas por pagar	24.52	3.01
Impuestos a pagar	14.82	27.84
Dividendos pagados	14.36	13.94
Gastos acumulados	5.15	15.25
Total del pasivo circulante	67.94	67.23

PASIVO A LARGO PLAZO

Deuda de largo plazo	925.87	930.65
Arrendamientos financieros largo plazo	0.90	0.92
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía recibidos	18.33	15.87
Fondo de pensiones	0.35	0.00
Impuestos a la utilidad diferidos	299.98	291.58
Total del pasivo a largo plazo	1,245.43	1,239.02

TOTAL DEL PASIVO

1,313.37 1,306.24

CAPITAL CONTABLE

Capital social	480.62	482.86
Prima en suscripción de acciones	460.68	466.23
Utilidades retenidas	733.41	547.21
Reserva de pagos por acción	5.98	7.15
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(40.90)	(49.83)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Total del capital contable	1,639.79	1,453.63

TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

2,953.16 2,759.87

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre, 2022	31 de diciembre, 2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	291.85	256.03
Ajustes por:		
Depreciación	0.90	1.14
Depreciación por el uso de activos	0.56	0.46
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(185.49)	(164.65)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1.94)	1.11
Ingreso por intereses	(2.64)	(0.08)
Gastos por intereses	44.85	45.48
Amortización de gastos de emisión de deuda	1.54	4.78
Compensación acciones	6.65	5.55
Ganancia por venta de propiedades	(5.03)	(13.99)
Beneficios a empleados	0.35	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1.35	(2.68)
Impuestos por recuperar	(10.71)	(4.52)
Pagos anticipados	(24.82)	(0.06)
Depósitos en garantía hechos	1.91	(7.00)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(1.62)	(0.23)
Depósitos en garantía recibidos	2.46	1.94
Gastos acumulados	(10.09)	10.94
Intereses cobrados	2.64	0.08
Impuestos pagados	(55.00)	(27.06)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	57.73	107.25
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(269.22)	(108.39)
Adquisición de mobiliario y equipo	14.77	124.57
Venta de propiedades de inversión	(0.22)	(0.22)
Activos financieros	0.00	0.68
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(254.67)	16.64
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(44.84)	(44.47)
Créditos obtenidos	0.00	350.00
Créditos pagados	0.00	(252.50)
Costo por emisión de deuda	(1.67)	(7.75)
Dividendos pagados	(57.02)	(55.37)
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	(0.65)	(0.56)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(119.78)	212.54
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	3.05	(4.15)
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(313.67)	332.28
Efectivo al principio del periodo	453.56	121.28

Efectivo al final del periodo

139.88

453.56

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	5.55	0.00	0.00	5.55
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	173.94	0.00	(4.84)	2.89	171.99
Saldo al 31 de diciembre 2021	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	6.65	0.00	0.00	6.65
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	243.62	0.00	8.92	0.00	252.55
Saldo al 31 de diciembre 2022	480.62	460.68	733.41	5.98	(40.90)	0.00	1639.79

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 condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre 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	
31 de diciembre 2021	20.584
31 de diciembre 2022	19.362
Estado de Resultados	
4T21 (promedio)	20.746
4T22 (promedio)	19.699
12M21 (promedio)	20.282
12M22 (promedio)	20.125

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 31 de diciembre de 2022, Vesta contaba con 202 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 3.13 millones m² (33.7 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.