

vesta 1T

Resultados 2023

Conferencia Telefónica

Viernes 21 de abril, 2023

9:00 a.m. (hora de México)

11:00 a.m. (ET)

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

US: **+1-718-866-4614**

Mexico: **+52-55-1168-9973**

Brasil: **+55-61-2017-1549**

Código de participante: 748643

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

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

Juan 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 abril 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 primer trimestre, terminado el 31 de marzo 2023. 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 1T 2023

- Vesta entregó resultados financieros sólidos en el primer trimestre del año, reflejados en el aumento de ingresos de 19.5% año con año, alcanzando US\$ 50.2 millones para el 1T23, en comparación con US\$ 42.0 millones en el 1T22. Este aumento se debe principalmente a US\$ 6.1 millones en nuevos contratos generadores de ingresos y un beneficio inflacionario de US\$ 2.3 millones en los resultados del 1T23. Los márgenes NOI y EBITDA del 1T23 alcanzaron 95.0% y 83.4%, respectivamente.
- La actividad de arrendamiento del primer trimestre de 2023 alcanzó los 2.2 millones de pies cuadrados; de los cuales 1.2 millones de pies pertenecen a nuevos contratos con empresas como Polaris, DB Schenker y TLC Moka, entre otras, y casi 1 millón de pies cuadrados en renovaciones de arrendamiento. Por lo tanto, la ocupación total del portafolio de Vesta en el 1T23 aumentó en 130 puntos básicos año contra año, a 95.1% desde el 93.8% en el 1T22; la ocupación estabilizada aumentó a 96.7% de 94.3% en 1T22 y la ocupación misma tienda aumentó a 96.6% de 94.1% en 1T22.
- El NAV por acción del 1T23 aumentó 10.1% a US\$ 2.87, de US\$ 2.61 en el 1T22, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 21.6% a US\$ 30.4 millones en el 1T23, comparado con US\$ 25.0 millones en el 1T22. El FFO antes de impuestos por acción del 1T23 aumentó 21.5% a US\$ 0.0438, de US\$ 0.0360 en el 1T22

Indicadores Financieros (millones)	1T23	1T22	Var. %
Ingresos por arrendamiento	50.2	42.0	19.5
NOI	47.70	40.38	18.1
Margen NOI %	95.0%	96.2%	
UAFIDA	41.99	35.41	18.6
Margen UAFIDA %	83.7%	84.3%	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0605</i>	<i>0.0510</i>	18.5
Utilidad Integral Consolidada	59.12	55.30	na
FFO Antes de Impuestos	30.41	25.00	21.6
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0438</i>	<i>0.0360</i>	21.5
FFO	9.66	15.86	(39.1)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0139</i>	<i>0.0229</i>	(39.1)
UPA	0.0851	0.0797	na
Acciones (promedio)	694.32	693.74	0.1

- El Resultado Operativo Neto (“NOI”) aumentó 18.1% a US\$ 47.7 millones en el 1T23, en comparación con US\$ 40.4 millones en el 1T22. El margen NOI del 1T23 fue de 95.0%, una disminución de 120 puntos base debido a mayores costos relacionado a las propiedades que generaron ingreso.
- El UAFIDA aumentó 18.6% a US\$ 42.0 millones en el 1T23, comparado con US\$ 35.4 millones en el 1T22. El margen UAFIDA del 1T23 fue 83.7%; una disminución de 60 puntos base debido a mayores gastos del incentivo de largo plazo, reflejados dentro de los gastos administrativos.
- Los fondos de operaciones antes de impuestos (“FFO antes de impuestos”) para el 1T23 aumentaron 21.6% a US\$ 30.4 millones, de US\$ 25.0 millones para el mismo periodo en 2022. El FFO antes de impuestos por acción fue de US\$ 0.0438 para el primer trimestre de 2023, comparado con US\$ 0.0360 para el mismo período de 2022; un aumento del 21.5%. El FFO después de impuestos del 1T23 fue de US\$ 9.7 millones, comparado con US\$ 15.9 millones en el 1T22. Esta disminución se debió a mayores impuestos a la utilidad relacionados por un aumento en el impuesto por efectos cambiarios durante el 1T23.
- La utilidad integral total del 1T23 fue de US\$ 59.1 millones, comparado con US\$ 55.3 millones en 2022. Este aumento se debió principalmente a un efecto positivo de los impuestos totales en el 1T23.
- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US\$ 2.79 mil millones al 31 de marzo de 2023; un incremento de 2.0% respecto a los US\$ 2.74 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022.

25 AÑOS ENTREGANDONOS A MÉXICO: EXPERIENCIA INCOMPARABLE Y BASES SÓLIDAS

2023 marca el 25 aniversario de Vesta. Nuestro cuarto de siglo como empresa ha sido de evolución y dinamismo, beneficiándonos de la excepcional capacidad de nuestro equipo para anticiparse al cambio y adaptarse con rapidez y agilidad. Hemos pasado los primeros veinticinco años de Vesta construyendo y expandiendo una base sólida; hemos establecido relaciones duraderas con las principales empresas globales del mundo y creado una presencia estratégica en los mercados más relevantes de México, todo mientras formábamos uno de los equipos operativos con más experiencia en nuestra industria al atraer a los mejores talentos de cada región.

Si bien Vesta ha tenido su parte de altas y bajas, ahora estamos presenciando el tipo de crecimiento explosivo que anticipábamos desde hace mucho tiempo debido a las cualidades únicas que representa el mercado manufacturero mexicano. Hoy, Vesta se encuentra en la posición privilegiada de haber logrado tanto el tamaño, como la visión estratégica, para capturar este momento, con la capacidad demostrada para aprovechar las oportunidades en un entorno disruptivo. Vesta puede y seguirá aprovechando las oportunidades, impulsada por nuestra experiencia y espíritu emprendedor.

Creemos que el nearshoring de América del Norte apenas ha alcanzado el punto de inflexión. Las empresas estadounidenses, europeas y asiáticas continuaron trasladando sus operaciones de fabricación a México durante el primer trimestre, impulsadas por condiciones que algunos han llamado una oportunidad de por vida y que podría duplicar la economía de México para 2050. Nearshoring también representa una solución viable a largo plazo para los desafíos que enfrentan muchas empresas cuando operan en China o en otras regiones, fortalecida por acuerdos comerciales como USMCA que está modernizando el TLCAN de hace 25 años, incluido un nuevo capítulo de propiedad intelectual, un nuevo capítulo de comercio digital y nuevas versiones de los capítulos financiero, de servicios, monetario, laboral y ambiental.

Esta es una oportunidad sin precedentes para los bienes raíces industriales de México en general y para Vesta en particular: nuestros parques e instalaciones industriales de última generación han asegurado nuestra reputación como el principal desarrollador de bienes raíces industriales de México. Claramente, es difícil para los fabricantes estadounidenses alejarse de los miles de millones de inversiones estadounidenses que han realizado en China y en otros lugares, pero el éxodo a las costas más amigables de México comenzó como un goteo, pero se ha convertido en un flujo constante. Si solo caen algunas fichas de dominó más en 2023, creemos que las compuertas de inversión y comercio realmente pueden abrirse.

Los sólidos resultados financieros y operativos de Vesta para el primer trimestre de 2023 demuestran el entorno actual del mercado, así como la capacidad del equipo de Vesta para aprovechar su importante experiencia en el mercado. Entregamos US\$ 50.2 millones en ingresos para el primer trimestre de 2023; un incremento año con año de 19.5%. El NOI alcanzó US\$ 47.7 millones, con un margen de NOI de 95.0%, comparado con US\$ 40.4 millones y 96.2% respectivamente, en el 1T22. El EBITDA del primer trimestre de 2023 de Vesta alcanzó US\$ 42.0 millones con un margen EBITDA de 83.7%, en comparación con US\$ 35.4 millones y 84.3%, respectivamente, en el 1T22.

Logramos 2.2 millones de pies cuadrados en actividad de arrendamiento durante el primer trimestre, de los cuales 1.2 millones de pies cuadrados fueron a través de nuevos arrendamientos con clientes multinacionales, incluidos Polaris, DB Schenker y TLC, por nombrar algunos. Las renovaciones alcanzaron

casi 1 millón de pies cuadrados en el 1T23. La fuerte actividad de arrendamiento durante el trimestre impulsó un aumento interanual en la ocupación del portafolio; el portafolio total alcanzó 95.1%, mientras que el portafolio estabilizado y mismas tiendas alcanzó el 96.7% y 96.5%, respectivamente.

Los proyectos en construcción del primer trimestre se mantuvieron en 3.8 millones de pies cuadrados, en línea con el portafolio en desarrollo del último trimestre. Si bien no se inició ninguna construcción nueva durante el trimestre, estamos sentando una base sólida para el inicio de nuevas construcciones a lo largo de 2023, trabajando con nuestros equipos comerciales y de desarrollo en las cinco regiones estratégicamente definidas, para capturar oportunidades de manufactura y comercio electrónico.

Tesla anunció recientemente que su nueva planta de ensamblaje de vehículos modelo compactos estará en Monterrey, más grande que Giga Texas con una inversión de aproximadamente \$ 5 mil millones, con planes para producir su vehículo de próxima generación. Las fases posteriores de la planta podrían implicar la fabricación de componentes como chips y baterías como ancla para atraer proveedores de Tesla. Es importante destacar que este es un respaldo rotundo de México y de la oportunidad que estamos viendo, con una continua demanda de edificios de última generación en ubicaciones privilegiadas.

A Vesta le apasiona la excelencia operativa y este momento histórico para nuestro país. Y continuaremos aprovechando nuestra posición privilegiada, la experiencia ganada con el tiempo y el historial demostrado para capturar las oportunidades emocionantes en el futuro.

Gracias por su continuo apoyo y colaboración en este viaje.

Lorenzo D. Berho
CEO

Resumen financiero del primer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

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

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T23	1T22	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	50.19	41.99	19.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.16)	(2.12)	49.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.49)	(1.60)	55.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.67)	(0.51)	29.4
Utilidad bruta	47.04	39.87	18.0
Ingreso Neto Operativo	47.70	40.38	18.1

Los ingresos al 1T23 por arrendamiento incrementaron 19.5% a US\$ 50.19 millones comparados con US\$ 41.99 millones al cierre del primer trimestre de 2022. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 8.2 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 6.1 millones, o 14.5%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2022 y se rentaron en el primer trimestre de 2023; [ii] US\$ 2.33 millones o un incremento de 5.6% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.74 millones, o 1.8% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] US\$ 0.50 millones, o 1.2%, de incremento derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [v] un aumento de US\$ 0.33 millones por management fee derivado de cobros de inversiones de desarrollo a los inquilinos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.73 millones, o 4.1%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T23; y [iii] una disminución de US\$ 0.07 millones, o 0.2%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T23 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.7% 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 87.1% respecto del primer trimestre de 2021. 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 1T23 fueron de US\$ 3.16 millones comparado con US\$ 2.12 millones en el 1T22, lo que representa un incremento de US\$ 1.04 millones, o de 49.1% proveniente de los costos de las propiedades ocupadas y vacantes.

Durante el primer trimestre del 2023 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.49 millones, mientras que en el mismo periodo del 2022 fue de US\$ 1.60 millones. Esto se debió principalmente a un aumento en los impuestos inmobiliarios, mantenimiento y otros costos de las propiedades principalmente costos operacionales de los Vesta Parks, así como un mayor número de propiedades rentadas en el primer trimestre comparadas con el año pasado.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T23 aumentaron a US\$ 0.67 millones comparado con US\$ 0.51 millones del mismo periodo de 2022. Este incremento se debe principalmente a mayores impuestos inmobiliarios y otros costos relacionados a las propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo incrementó 18.1% a US\$ 47.70 millones año contra año, mientras el margen de NOI disminuyó 120 puntos base a 95.0% a causa de mayores costos relacionados a las propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T23	1T22	Var. %
Gastos de administración	(7.84)	(6.11)	28.2
Plan de compensación a largo plazo	2.79	1.65	69.2
Depreciación	(0.37)	(0.35)	5.7
UAFIDA	41.99	35.41	18.6

Los gastos de administración del 1T23 fueron de US\$ 7.84 millones comparados con los US\$ 6.11 millones del primer trimestre del 2022, lo que representa un incremento de 28.2%. Este incremento se debe principalmente por un incremento en el incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2023 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 2.79 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2023 fueron de US\$ 0.37 millones comparados con US\$ 0.35 millones del primer trimestre de 2022 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 18.6% a US\$ 41.99 millones en 1T23, de US\$ 35.41 millones en 1T22, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 60 puntos base a 83.7%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.3%. Esta disminución se debió a mayores costos y gastos durante el primer trimestre 2023.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T23	1T22	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.57	0.04	na
Otros (gastos) ingresos	(0.08)	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.58)	(10.41)	11.3
Ganancia (Pérdida) cambiaria	4.60	(0.99)	(564.5)
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.57	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	10.76	38.20	(71.8)
Total otros ingresos (gastos)	4.27	27.43	na

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2023 resultaron en un ingreso de US\$ 4.27 millones comparado con un ingreso de US\$ 27.43 millones al cierre del primer trimestre del 2022. La disminución se debe principalmente a mayor gasto en intereses y menores ganancia de revaluación en las propiedades.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.57 millones año sobre año, de US\$ 0.04 millones en el primer trimestre de 2022, debido a mayores tasas de interés.

Otros gastos resultaron en una pérdida de US\$ 0.08 millones en el 1T23, debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 11.58 millones, al cierre del primer trimestre de 2023 comparado con US\$ 10.41 millones del mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja los gastos de la nueva línea revolvente que fue cerrada durante el 3T22.

La ganancia cambiaria durante el primer trimestre de 2023 fue de US\$ 4.60 millones comparada con una pérdida en el primer trimestre del 2022 de US\$ 0.99 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 1T23, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T23 resultó en una ganancia de US\$ 10.76 millones comparado con ganancia de US\$ 38.20 millones en el 1T23. Esta disminución se debió a que las condiciones de mercado trimestre contra trimestre permanecieron similares y que durante el trimestre no se iniciaron nuevos desarrollos.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T23	1T22	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	43.10	60.84	(29.2)
Impuestos a la utilidad	12.22	(11.64)	na
Impuesto Causado	(20.75)	(9.14)	na
Impuesto Diferido	32.97	(2.50)	na
Utilidad del periodo	55.33	49.20	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.79	6.10	na
Utilidad integral consolidada del periodo	59.12	55.30	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2023 fue de US\$ 43.10 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 60.84 millones del primer trimestre de 2022.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en una ganancia de US\$ 12.22 millones al cierre del primer trimestre de 2023 comparado con un gasto de US\$ 11.64 millones al cierre del primer trimestre de 2022. El impuesto corriente del 1T23 fue de US\$ 20.75 millones, comparado con un gasto de US\$ 9.14 millones del 1T22. Este incremento se debe a mayores impuestos por efectos cambiarios durante 1T23.

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

Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el primer trimestre 2023 fue de US\$ 55.33 millones, comparado con una ganancia de US\$ 49.20 millones en el 1T22.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2023, Vesta registró una ganancia integral de US\$ 59.12 millones comparada con una ganancia de US\$ 55.30 millones al cierre del 1T22, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por una ganancia de US\$ 3.79 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T23	1T22	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	59.1	55.3	6.9
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3.8)	(6.1)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(10.8)	(38.2)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.0	(0.6)	na
Plan de compensación a largo plazo	2.8	1.7	69.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(4.6)	1.0	(564.5)
Depreciación	0.4	0.3	na
Otros (gastos) ingresos	0.1	(0.0)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na
Ingreso por intereses	(0.6)	(0.0)	1400.6
Impuestos a la utilidad	(12.2)	11.6	na
FFO antes de impuestos	30.41	25.00	21.6
FFO antes de impuestos por acción	0.0438	0.0360	21.5
Impuesto Causado	(20.7)	(9.1)	127.1
FFO Atribuible	9.66	15.86	(39.1)
FFO por acción	0.0139	0.0229	(39.1)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T23 totalizaron una ganancia de US\$ 9.66 millones, o US\$ 0.0139 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 15.86 millones, o US\$ 0.0229 por acción con el 1T22.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizó US\$ 30.41 millones durante 1T23 un incremento de 21.6% comparado con US\$ 25.0 millones en 1T22.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 20.75 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.20 millones, y la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 10.55 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T23
Impuesto operativo	(10.55)
Impuesto por efectos cambiario	(10.20)
Impuesto por portafolio vendido	NA
Impuesto a la utilidad total	(20.75)

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte y Bajío. Las inversiones totales del trimestre fueron US\$ 54.24 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de la deuda fue de US\$ 929.7 millones, de los cuales US\$ 4.6 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 925.0 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 1T23, 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	1T22		Crecimiento SF	1T23	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,007,291	22.5%	171,313	7,178,604	21.7%
Bajío	14,849,602	47.7%	993,622	15,843,223	47.9%
Norte	9,253,507	29.7%	798,324	10,051,831	30.4%
Total	31,110,400	100%	1,963,259	33,073,658	100%

Región	1T22		1T23	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,741,024	96.2%	7,020,837	97.8%
Bajío	13,409,078	90.3%	14,905,452	94.1%
Norte	9,196,835	99.4%	10,051,831	100.0%
Total	29,346,936	94.3%	31,978,121	96.7%

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	1T22		1T23		
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,871,677	23.1%	119,810	6,991,487	22.5%
Bajío	14,545,350	48.8%	349,348	14,894,697	47.8%
Norte	8,386,153	28.1%	869,643	9,255,796	29.7%
Total	29,803,180	100%	1,338,800	31,141,980	100%

Región	1T22		1T23	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,605,410	96.1%	6,833,720	97.7%
Bajío	13,104,826	90.1%	13,956,926	93.7%
Norte	8,329,481	99.3%	9,255,796	100.0%
Total	28,039,716	94.1%	30,046,442	96.5%

Portafolio total

Al cierre del 31 de marzo 2023, 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 balancea a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T22		Crecimiento SF	1T23	
	Portafolio Total			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,178,604	21.3%	0	7,178,604	21.3%
Bajío	16,183,191	48.0%	0	16,183,191	48.0%
Norte	10,352,575	30.7%	0	10,352,575	30.7%
Total	33,714,370	100%	*	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 marzo de 2023 fue de 4.9%.

Región	4T22		1T23	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	67,823	0.9%	157,767	2.2%
Bajío	1,154,839	7.1%	1,277,739	7.9%
Norte	437,682	4.2%	214,708	2.1%
Total	1,660,344	4.9%	1,650,214	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) ⁽¹⁾	Inversión (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.

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2023, la Compañía cuenta con 38.0 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

	31 de diciembre 2022	31 de marzo 2022	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	0	0	na
Querétaro	4,392,285	4,392,285	0.0%
Tijuana	1,760,180	1,760,180	0.0%
Monterrey	3,365,576	3,365,576	0.0%
Cd. Juárez	5,571,099	5,571,099	0.0%
Guanajuato	3,404,979	3,404,979	0.0%
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.0%
SMA	3,870,234	3,870,234	0.0%
Guadalajara	0	0	na
Puebla	92,548	92,548	0.0%
Mexico City	2,628,768	2,628,768	Na
Total	38,033,541	38,033,541	0.0%

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 30 de marzo de 2023, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 60.31 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

Pago de dividendo (millones)	2022	2023
Más (Pérdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	256.03	291.85
Depreciación	1.60	1.46
Pérdida (Ganancia) cambiaria	1.11	-1.94
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	5.55	6.65
Pérdida (Ganancia) en revaluación	-164.65	-185.49
Ganancia por venta de propiedades		
Ajustes no desembolsable	-170.38	-184.34
Efectivo Disponible	85.66	107.50
Pago de Principal	-2.88	-4.63
Impuestos pagados en efectivo	-4.20	-14.82
Mantenimiento, Reserva de corredores	-2.00	-4.00
Ajustes de efectivo	-9.08	-23.45
Ganancia Distribuible	76.58	84.05
Dividendo Recomendado	57.43	60.31
Ratio de dividendo	75.0%	71.8%

El 17 de abril 2023, Vesta pagó dividendos en efectivo para el primer trimestre 2023 equivalente a PS \$ 0.3921 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	
1Q23	0.3921

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T23	1T22	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	50.19	41.99	19.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(3.16)	(2.12)	49.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.49)	(1.60)	55.4
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.67)	(0.51)	29.4
Utilidad bruta	47.04	39.87	18.0
Ingreso Neto Operativo	47.70	40.38	18.1
Gastos de administración	(7.84)	(6.11)	28.2
Plan de compensación a largo plazo	2.79	1.65	69.2
Depreciación	(0.37)	(0.35)	5.7
UAFIDA	41.99	35.41	18.6
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.57	0.04	na
Otros (gastos) ingresos	(0.08)	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(11.58)	(10.41)	11.3
Ganancia (Pérdida) cambiaria	4.60	(0.99)	(564.5)
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.57	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	10.76	38.20	(71.8)
Total otros ingresos (gastos)	4.27	27.43	na
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	43.10	60.84	(29.2)
Impuestos a la utilidad	12.22	(11.64)	na
Impuesto Causado	(20.75)	(9.14)	na
Impuesto Diferido	32.97	(2.50)	na
Utilidad del periodo	55.33	49.20	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	3.79	6.10	na
Utilidad integral consolidada del periodo	59.12	55.30	na
Acciones (promedio)	694.32	693.74	0.1
UPA	0.0851	0.0797	na

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2023	31 de diciembre, 2022
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	98.21	139.15
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.00
Cuentas por cobrar - Neto	25.75	30.09
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	11.08	7.69
Pagos relacionados	0.00	0.00
Pagos anticipados	23.25	25.31
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
Total de activo circulante	158.30	202.23
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	2,792.27	2,738.47
Arrendamientos	1.27	1.42
Equipo de oficina - Neto	1.30	1.44
Instrumentos Financieros Derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía	9.79	9.60
Total del activo no circulante	2,804.63	2,750.92
TOTAL ACTIVOS	2,962.93	2,953.16
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	4.64	4.63
Arrendamientos financieros corto plazo	0.61	0.61
Intereses acumulados	7.93	3.85
Cuentas por pagar	18.08	24.52
Impuestos a pagar	11.91	14.82
Dividendos pagados	60.31	14.36
Gastos acumulados	3.54	5.15
Total del pasivo circulante	107.02	67.94
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	925.04	925.87
Arrendamientos financieros largo plazo	0.75	0.90
Instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Depósitos en garantía recibidos	19.85	18.33
Fondo de pensiones	0.70	0.35
Impuestos a la utilidad diferidos	268.18	299.98
Total del pasivo a largo plazo	1,214.51	1,245.43
TOTAL DEL PASIVO	1,321.54	1,313.37
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	482.83	480.62
Prima en suscripción de acciones	468.73	460.68
Utilidades retenidas	728.43	733.41
Reserva de pagos por acción	(1.48)	5.98
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(37.11)	(40.90)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.00	0.00
Total del capital contable	1,641.39	1,639.79
TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2,962.93	2,953.16

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de marzo, 2023	31 de marzo, 2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	43.10	61.03
Ajustes por:		
Depreciación	0.22	0.23
Depreciación por el uso de activos	0.15	0.12
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(10.76)	(38.20)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(4.60)	0.80
Ingreso por intereses	(0.57)	(0.04)
Gastos por intereses	11.21	10.07
Amortización de gastos de emisión de deuda	0.37	0.33
Compensación acciones	2.79	1.65
Ganancia por venta de propiedades	0.00	(0.57)
Beneficios a empleados	0.00	0.00
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(3.39)	2.52
Impuestos por recuperar	4.34	6.42
Pagos anticipados	2.06	(3.82)
Depósitos en garantía hechos	1.51	0.26
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	9.01	3.15
Depósitos en garantía recibidos	(0.19)	(0.25)
Gastos acumulados	(1.61)	(12.19)
Intereses cobrados	0.57	0.04
Impuestos pagados	(22.49)	(36.28)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	31.72	(4.72)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(54.24)	(81.55)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.09)	0.91
Venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Activos financieros	0.00	0.00
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(54.32)	(80.64)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(7.10)	(7.47)
Créditos obtenidos	0.00	0.00
Créditos pagados	(1.18)	(0.37)
Costo por emisión de deuda	0.00	0.00
Dividendos pagados	(14.36)	(13.94)
Recompra de acciones en tesorería	0.00	(6.04)
Emisión de capital	0.00	0.00
Costo por emisión de capital	0.00	0.00
Pago de arrendamiento financiero	(0.18)	(0.14)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(22.82)	(27.97)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	4.49	3.01
Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	(40.93)	(110.32)
Efectivo al principio del periodo	139.88	453.56
Efectivo al final del periodo	98.95	343.24

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Total del Capital Contable
Saldo al 1 de enero 2022	482.86	466.23	547.21	7.15	(49.83)	1453.63
Acciones devengadas	2.01	5.80	0.00	(7.81)	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	1.65	0.00	1.65
Dividendos declarados	0.00	0.00	(57.43)	0.00	0.00	(57.43)
Recompra de acciones	(1.64)	(4.40)	0.00	0.00	0.00	(6.04)
Utilidad integral	0.00	0.00	49.39	0.00	5.91	55.30
Saldo al 31 de marzo 2022	483.23	467.62	539.17	0.99	(43.91)	1447.10
Saldo al 1 de enero 2023	480.62	460.68	733.41	5.98	(40.90)	1639.79
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	2.20	8.05	0.00	(10.25)	0.00	(0.00)
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	2.79	0.00	2.79
Dividendos decretados	0.00	0.00	(60.31)	0.00	0.00	(60.31)
Utilidad integral	0.00	0.00	55.33	0.00	3.79	59.12
Saldo al 31 de marzo 2023	482.83	468.73	728.43	(1.48)	(37.11)	1641.39

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 marzo de 2023 y 2022 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de marzo 2022	19.994
31 de marzo 2023	18.105
Estado de Resultados	
1T22 (promedio)	20.524
1T23 (promedio)	18.704

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 marzo de 2023, 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.