



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL
2T 2026*

USA: VTMX

MEX: VESTA

www.vesta.com.mx



Esta presentación es estrictamente confidencial y se ha entregado a usted una copia para su información. No puede ser reproducida o redistribuida por ninguna otra persona y no podrá ser publicada, en parte o en su totalidad, por ninguna razón.

Esta presentación contiene, exclusivamente, información que se contiene en el prospecto de colocación, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación y que está en proceso de aprobación. Si usted quisiera adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx

De acuerdo con lo previsto por las disposiciones aplicables en México, esta presentación no contiene proyecciones o información sobre eventos futuros.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones o futuro o proyecciones, podrían aparecer a lo largo de la presentación e incluir información respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento, del crecimiento de nuestro negocio, de nuestros planes de financiamiento, de nuestros proyectos en desarrollo o que podrían desarrollarse, de nuestra competencia, del posible impacto de la legislación y regulación aplicable, así como su interpretación, en el futuro, de nuestra exposición a riesgos de mercado, incluyendo riesgos respecto de tasas de interés, tipos de cambio y mercado, respecto de nuestro nivel de liquidez, relativos a las tendencias que afecten a la economía en general o respecto de otros aspectos que podrían afectarlos en el futuro. La decisión relativa a la inversión en los valores descritos en esta presentación, debe basarse en la información histórica contenida en el prospecto de colocación, y no en la información contenida en esta presentación (que, por definición, es incompleta) o en dichas declaraciones a futuro, que sólo son estimaciones, que podrían nunca lograrse o lograrse parcialmente, o verse afectada por elementos no descritos, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

No asumimos obligación alguna de actualizar o revisar cualquier declaración o información a futuro que pudiere ser necesaria como consecuencia de información nueva, eventos futuros u otros factores. Nuestros auditores externos no han examinado o compilado las declaraciones e información a futuro y, en consecuencia, no proporcionan ninguna garantía o asumen riesgo alguno con respecto a las mismas. En virtud de los riesgos e incertidumbres que se describen anteriormente de manera muy resumida y que se describen en el prospecto de colocación (Comisión Nacional Bancaria y de Valores), las declaraciones a futuro y circunstancias descritas en esta presentación pueden no verificarse y no son garantía de acontecimientos futuros. Por las razones anteriores, se advierte a los inversionistas a abstenerse de confiar en dichas declaraciones a futuro y a revisar la información contenida en el prospecto de colocación, antes de tomar una decisión de inversión en nuestros valores y después de consultar cualesquiera asesores que consideren necesario o conveniente.



Declaraciones Preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen Financiero	4
Balance General	5
Estado Consolidado de Operaciones	6
Reconciliación de FFO	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas Operativas del Portafolio	11
Reserva de Tierra	12
Portafolio en Desarrollo	13
Principales Inquilinos	14
Valor Neto de Activos vs Valor de Mercado	15
Márgenes de Actividad de Arrendamiento	16
Analistas	17
Definiciones	18

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 4.35 mil millones comprende 45.1 millones¹ de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México



	Región Norte	Región Bajío	Región Central	Total
Número de edificios en operación	89	102	41	232
Número de edificios en desarrollo	2	3	2	7
Edificios Totales	91	105	43	239
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	14,277,794	20,475,284	8,572,523	43,325,600
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	527,644	850,272	400,458	1,778,374
Total GLA (sf)	14,805,438	21,325,556	8,972,981	45,103,974
	32.8%	47.3%	19.9%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$45,322	\$65,380	\$51,736	\$162,438
Reservas de tierra (acres)	517.27	654.30	0.00	1,171.58
Valor de libro de terrenos	\$158,551	\$128,141	\$0	\$286,692

*Inversión total esperada

1 Usando el GLA total

Resumen Financiero

2T 2026

Todos los números expresados en USD

Perfil de la Compañía	2T 2026	2T 2025	6M 2026	6M 2025
Valor de mercado (Ps.)	\$55,700,995,980	\$43,629,144,753	\$55,700,995,980	\$43,629,144,753
Acciones en circulación	927,885,990	846,017,932	927,885,990	846,017,932
Precio por acción (Ps.)	\$60.03	\$51.57	\$60.03	\$51.57
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$78,487,715	\$67,274,134	\$155,238,378	\$134,337,262
Ingresos operativos netos (NOI)	\$71,456,223	\$61,821,616	\$141,863,850	\$123,929,650
<i>Margen NOI</i>	94.0%	94.5%	94.5%	95.1%
UAFIDA Ajustado	\$63,613,783	\$55,004,914	\$125,707,950	\$110,262,756
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	83.7%	84.1%	83.8%	84.6%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$46,071,384	\$43,118,139	\$89,210,586	\$88,090,730
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.077	\$0.072	\$0.158	\$0.144
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.068	\$0.064	\$0.140	\$0.128
Vesta FFO por acción	\$0.049	\$0.050	\$0.100	\$0.102
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	40,125,344	36,763,804	40,125,344	36,763,804
Ocupación	95.0%	97.0%	95.0%	97.0%
Portafolio estabilizado	42,039,369	40,205,680	42,039,369	40,205,680
Ocupación	93.7%	95.5%	93.7%	95.5%
Portafolio total	43,325,600	41,738,043	43,325,600	41,738,043
Ocupación	91.7%	92.3%	91.7%	92.3%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total (1)	\$0.607	\$0.538	\$0.590	\$0.531
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$1,176,412,721	\$1,275,201,393	\$1,176,412,721	\$1,275,201,393
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	24.3%	28.1%	24.3%	28.1%
Número ponderado de acciones en circulación(2)	933,578,300	858,271,405	896,505,011	863,037,775

(1) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre GLA ocupado.

(2) Para efectos de IFRS, las acciones destinadas a los planes de compensación al management que han sido aportadas al fideicomiso constituido por Vesta para tal efecto, se consideran como acciones en tesorería, mientras las mismas se mantengan dentro del patrimonio.

Balance General

2T 2026

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de junio de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	404,224,983	336,901,283
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	49,764,601	47,539,115
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,843,669	8,769,879
Pagos anticipados	8,954,501	4,141,257
Total del activo circulante	\$471,787,754	\$397,351,534
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	4,347,821,069	4,129,443,925
Derechos de uso	1,169,375	1,419,215
Equipo de oficina – Neto	2,412,822	2,256,393
Instrumentos financieros derivados	-	-
Pagos relacionados	5,908,935	3,533,419
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	7,375,900	8,455,208
Total del activo no circulante	\$4,364,688,101	\$4,145,108,160
Activos totales	\$4,836,475,855	\$4,542,459,694
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	1,782,124
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	616,645	641,300
Intereses por pagar	16,869,109	10,038,053
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	30,821,758	30,798,915
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	647,031	14,154,365
Dividendos pagaderos	56,064,991	17,384,493
Gastos acumulados	5,630,338	7,280,266
Total del pasivo a corto plazo	110,649,872	82,079,516
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	1,176,412,721	1,273,419,269
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	596,288	814,746
Depósitos en garantía recibidos	33,722,337	30,028,335
Cuentas por pagar a largo plazo	11,706,886	23,413,771
Plan de Pensiones	3,138,092	3,662,878
Impuestos a la utilidad diferidos	354,147,251	381,284,437
Total del pasivo a largo plazo	1,579,723,575	1,712,623,436
Total del pasivo	1,690,373,447	1,794,702,952
Capital contable:		
Capital social	627,459,980	579,978,180
Prima en suscripción de acciones	1,111,076,539	884,174,713
Utilidades retenidas	1,448,821,786	1,320,760,427
Reserva de pagos basados en acciones	641,999	7,257,867
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(41,897,896)	(44,414,445)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	3,146,102,408	2,747,756,742
Total pasivo y capital contable	\$4,836,475,855	\$4,542,459,694
Acciones en circulación	927,885,990	846,017,932

Estado Consolidado de Resultados

Todos los números expresados en USD

2T 2026

	2T 2026	2T 2025	%Var	6M 2026	6M 2025	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	72,411,288	62,239,443		140,644,059	122,811,628	
Reembolsos por servicios en edificios	3,601,860	3,167,518		9,410,051	7,457,902	
Ingresos por energía	2,474,567	1,867,173		5,184,268	4,043,084	
Cuota de administración	-	-		-	24,648	
Ingresos Totales	\$78,487,715	\$67,274,134	16.7%	\$155,238,378	\$134,337,262	15.6%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(7,480,587)	(5,601,937)		(13,651,238)	(10,047,779)	
Costos relacionados con propiedades	(4,556,925)	(3,585,345)		(8,190,260)	(6,364,528)	
Costos relacionados con energía	(2,923,662)	(2,016,592)		(5,460,978)	(3,683,251)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,241,592)	(921,060)		(2,499,393)	(1,679,759)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	71,456,223	61,821,616	15.6%	141,863,850	123,929,650	14.5%
Margen NOI Ajustado	94.0%	94.5%		94.5%	95.1%	
Gastos generales y de administración	(8,837,522)	(8,328,035)		(18,141,357)	(16,615,984)	
Gastos por plan de acciones(1)	2,236,674	2,432,393		4,484,850	4,628,849	
Depreciación	(469,286)	(112,517)		(940,582)	(749,170)	
UAFIDA Ajustado	\$63,613,783	\$55,004,914	15.7%	\$125,707,950	\$110,262,756	14.0%
Margen UAFIDA Ajustada	83.7%	84.1%		83.8%	84.6%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2,260,901	353,860		4,350,075	1,379,305	
Otros ingresos (gastos)	2,455,083	895,723		6,091,631	2,458,896	
Otros gastos	(1,885,452)	(910,987)		(3,475,930)	(1,429,549)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(17,542,399)	(11,886,774)		(36,497,364)	(22,172,026)	
Pérdida cambiaria	3,389,662	6,332,404		3,137,668	6,236,133	
Participación en los resultados de las asociadas	72,583	2,920		110,275	2,920	
Ganancia por venta de propiedades	-	(409,946)		-	(409,946)	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	49,560,685	7,814,557		102,996,363	(8,223,649)	
Total otros ingresos (gastos)	\$38,311,063	\$2,191,757		\$76,712,718	(\$22,157,916)	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$98,769,791	\$54,502,342		\$196,718,526	\$83,086,654	
Impuestos a la utilidad	3,060,845	(26,783,029)		6,096,153	(40,446,583)	
Impuesto causado	(15,805,651)	(5,429,611)		(21,041,033)	(14,280,616)	
Impuesto diferido	18,866,496	(21,353,418)		27,137,186	(26,165,967)	
Utilidad (pérdida) del periodo	\$101,830,636	\$27,719,312		\$202,814,679	\$42,640,071	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(4,127,615)	3,700,015		2,516,549	1,082,901	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$97,703,021	\$31,419,327		\$205,331,228	\$43,722,972	
Número ponderado de acciones en circulación	933,578,300	858,271,405		896,505,011	863,037,775	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1047	\$0.0366		\$0.2290	\$0.0507	

(1) No representa salida de efectivo

Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)

2T 2026

Todos los números expresados en USD

	2T 2026	2T 2025	%Var	6M 2026	6M 2025	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$101,830,636	\$27,719,312		\$202,814,679	\$42,640,071	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(49,560,685)	(7,814,557)		(102,996,363)	8,223,649	
Ganancia por venta de propiedades	-	409,946		-	409,946	
FFO	\$52,269,951	\$20,314,701	157.3%	\$99,818,316	\$51,273,666	94.7%
Incentivo a largo plazo no monetario	2,236,674	2,432,393		4,484,850	4,628,849	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(3,389,662)	(6,332,404)		(3,137,668)	(6,236,133)	
Depreciación	469,286	112,517		940,582	749,170	
Otros ingresos (gastos)	(2,455,083)	(895,723)		(6,091,631)	(2,458,896)	
Otros ingresos por energía	1,885,452	910,987		3,475,930	1,429,549	
Energía	449,095	149,419		276,710	(359,833)	
Participación en los resultados de las asociadas	(72,583)	(2,920)		(110,275)	(2,920)	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(2,260,901)	(353,860)		(4,350,075)	(1,379,305)	
Impuestos a la utilidad	(3,060,845)	26,783,029		(6,096,153)	40,446,583	
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$46,071,384	\$43,118,139	6.8%	\$89,210,586	\$88,090,730	1.3%
Vesta FFO por acción	\$0.0493	\$0.0502	-1.8%	\$0.0995	\$0.1021	-2.5%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(15,805,651)	(5,429,611)		(21,041,033)	(14,280,616)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$30,265,733	\$37,688,528	-19.7%	\$68,169,553	\$73,810,114	-7.6%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0324	\$0.0439	-26.2%	\$0.0760	\$0.0855	-11.1%

Un mejor indicador: Los reportes REITs en Estados Unidos reportan la ocupación utilizando tres métodos principales, 1. Ocupación del portafolio, 2. Ocupación portafolio estabilizado y 3 ocupación del portafolio mismas tiendas. La mayoría de REITs en Estados Unidos enfatizan en las métricas de portafolio estabilizado y mismas tiendas y divulgan de forma separada y diferente su "Pipeline" de desarrollo para mostrar una imagen más clara entre sus dos diferentes portafolios.

Los comparables de Vesta reportan métricas de ocupación que se enfocan en sus portafolios estabilizados. Para la mayoría de REITs, el portafolio estabilizado y el portafolio mismas tiendas contienen la mayoría de sus propiedades, por lo que los inversionistas evalúan normalmente la dirección ejecutiva con estas métricas.

Métrica	Definición
Ocupación Portafolio total	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
Ocupación Portafolio estabilizado	Porcentaje de la ocupación de la propiedades estabilizadas únicamente. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año, lo que primero pase de estas condiciones.
Ocupación portafolio mismas tiendas	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos período comparables.

Explicación Mismas Tiendas

El conjunto de propiedades dentro del portafolio por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este grupo de propiedades pueden ayudar a los inversionistas - los propietarios reales de estas propiedades - a entender mejor su salud cambiante.

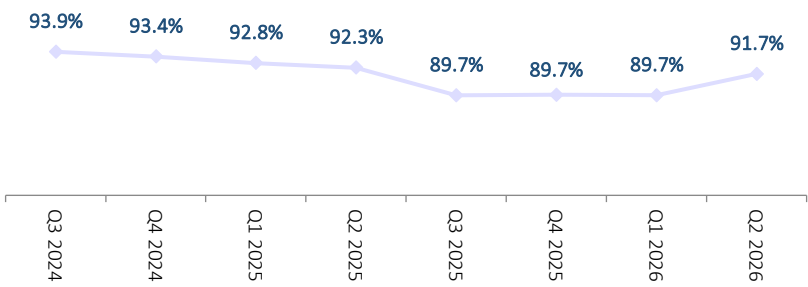
Métricas históricas del portafolio

2T 2026

Todos los números expresados en pies cuadrados

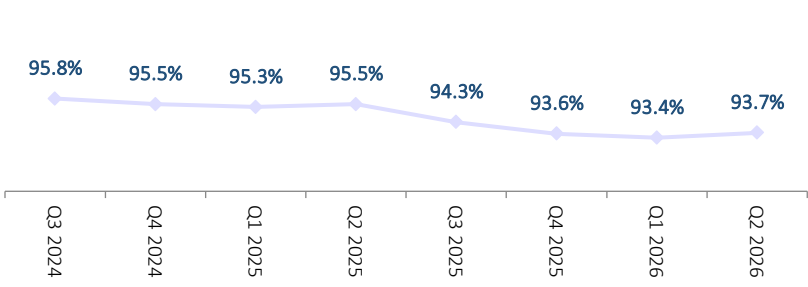
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q3 2024	37,793,162	1,283,341	39,076,503	93.9%	2,398,695
Q4 2024	39,078,082 *	1,221,882	40,299,964	93.4%	2,658,933
Q1 2025	40,299,964	902,253	41,202,217	92.8%	2,974,203
Q2 2025	41,155,195 *	582,848	41,738,043	92.3%	3,198,756
Q3 2025	41,662,109 *	1,291,613	42,953,722	89.7%	4,441,090
Q4 2025	42,954,022 *	0	42,954,022	89.7%	4,415,106
Q1 2026	42,954,021 *	0	42,954,021	89.7%	4,440,256
Q2 2026	42,944,202 *	381,398	43,325,600	91.7%	3,581,700

Portafolio Total % Ocupación



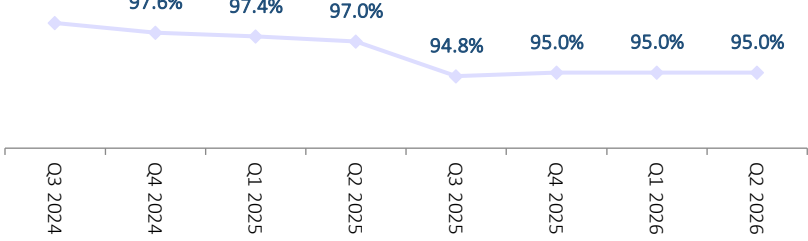
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q3 2024	36,808,408	1,309,696	38,118,104	95.8%	958,399
Q4 2024	38,120,522 *	1,144,774	39,265,296	95.5%	1,034,668
Q1 2025	39,265,296	694,057	39,959,353	95.3%	1,242,864
Q2 2025	39,912,331 *	293,349	40,205,680	95.5%	1,532,363
Q3 2025	40,125,074 *	694,704	40,819,778	94.3%	2,133,944
Q4 2025	40,820,078 *	344,636	41,164,714	93.6%	1,789,308
Q1 2026	41,164,713 *	86,133	41,250,846	93.4%	1,703,175
Q2 2026	41,246,412 *	792,957	42,039,369	93.7%	1,286,231

Portafolio Estabilizado % Ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q3 2024	33,448,219	1,298,414	34,746,633	98.3%	606,388
Q4 2024	34,749,051 *	1,401,131	36,150,182	97.6%	859,849
Q1 2025	36,150,182	437,702	36,587,884	97.4%	966,923
Q2 2025	36,540,862 *	222,942	36,763,804	97.0%	1,088,158
Q3 2025	36,683,196 *	1,309,698	37,992,894	94.8%	1,994,217
Q4 2025	37,993,194 *	1,144,774	39,137,968	95.0%	1,968,233
Q1 2026	39,137,967 *	694,057	39,832,024	95.0%	1,993,383
Q2 2026	39,831,995 *	293,349	40,125,344	95.0%	2,010,980

Portafolio Mismas Tiendas % Ocupación



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio.

De acuerdo con las nuevas métricas del portafolio estabilizado, las propiedades en “Lease up” son aquellas no estabilizadas. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año.

Propiedades en "Lease up"

Edificios	Región	Pies cuadrados	% Rentado	Período de Conversión
Apodaca 8	Mty	725,380	49.9%	Q3 2026
PIQ 13	Queretaro	186,983	0.0%	Q3 2026
Querétaro 08	Queretaro	218,194	0.0%	Q3 2026
Querétaro 09	Queretaro	155,674	0.0%	Q3 2026
		1,286,231	28.2%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Juarez Oriente 4	Juarez	230,929	Q3 2025	Q3 2026	100.0%
Aguascalientes 3	Aguascalientes	201,243	Q3 2025	Q3 2026	75.0%
San Luis Potosí 04	SLP	262,532	Q3 2025	Q3 2026	0.0%
Tres Naciones 10	SLP	131,571	Q4 2025	Q4 2026	0.0%
La Villa	Cdmx	211,351	Q4 2025	Q4 2026	100.0%
Puebla 4	Sureste	83,442	Q1 2026	Q1 2027	100.0%
Apodaca 6	Mty	209,380	Q2 2026	Q2 2027	100.0%
Apodaca 7	Mty	202,179	Q2 2026	Q2 2027	0.0%
Guadalajara 10	Gdl	381,398	Q2 2026	Q2 2027	100.0%
		1,914,025			66.2% Promedio ponderado

2T 2026

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.
(2) La región Sureste fue ajustada por algunos edificios que fueron reclasificados bajo Cdmx.



	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de Mercado USD por pie		
	1T 2026	2T 2026	% Change	1T 2026	2T 2026	% Change	1T 2026	2T 2026	% Change	1T 2026	2T 2026	% Change
Norte												
Tijuana	76.1	76.1	0.0%	1,491.3	1,491.3	0.0%	19,103	19,103	0.0%	\$5.76	\$5.76	0.0%
Monterrey	350.2	350.2	0.0%	6,865.5	6,865.5	0.0%	115,160	115,160	0.0%	\$7.55	\$7.55	0.0%
Juárez	97.3	90.9	-6.5%	1,906.9	1,782.8	-6.5%	25,980	24,288	-6.5%	\$6.13	\$6.13	0.0%
Region Total	523.6	517.3	-1.2%	10,263.7	10,139.6	-1.2%	\$ 160,243	\$ 158,551	-1.1%	\$ 7.03	\$ 7.04	0.2%
Bajo												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,860	10,860	0.0%	\$4.25	\$4.25	0.0%
Querétaro	81.8	81.8	0.0%	1,602.9	1,602.9	0.0%	21,830	21,830	0.0%	\$6.13	\$6.13	0.0%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	18,630	18,630	0.0%	\$5.47	\$5.47	0.0%
Aguascalientes	236.0	236.0	0.0%	4,626.8	4,626.8	0.0%	28,350	28,350	0.0%	\$2.76	\$2.76	0.0%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	15,440	15,440	0.0%	\$4.29	\$4.29	0.0%
Guadalajara	134.9	117.1	-13.2%	2,643.5	2,294.9	-13.2%	38,050	33,031	-13.2%	\$6.48	\$6.48	0.0%
Region Total	672.1	654.3	-2.6%	13,174.3	12,825.7	-2.6%	\$ 133,160	\$ 128,141	-3.8%	\$ 4.55	\$ 4.50	-1.2%
Central												
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Mexico City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	-	-	-	-	-	-	\$ -	\$ -	-	NA	NA	-
Total	1,195.7	1,171.6	-2.0%	23,438.0	22,965.3	-2.0%	\$ 293,403	\$ 286,692	-2.3%	\$ 5.63	\$ 5.62	-0.3%

	Proyecto	ABR (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (1) y (2)	Tipo
			Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total					
Región Norte													
Tijuana	Megaregión 7	375,625	\$14,611	\$17,768	\$32,379	\$13,004	\$6,574	\$19,578	0.0%	Apr-27	\$3,516	10.6%	Inventory
Ciudad Juárez	Paso del Norte 2	152,019	\$4,488	\$8,455	\$12,943	\$1,346	\$2,536	\$3,883	0.0%	Feb-27	\$1,353	10.5%	Inventory
		527,644	\$19,099	\$26,223	\$45,322	\$14,351	\$9,111	\$23,461	0.0%		\$4,869	10.6%	
Región Bajío													
Guadalajara	Guadalajara I 9	314,220	\$10,077	\$15,261	\$25,338	\$14,498	\$10,027	\$24,525	100.0%*	Oct-26	\$2,536	9.8%	Inventory
Guadalajara	Guadalajara II 1	454,444	\$14,942	\$20,584	\$35,526	\$4,483	\$6,175	\$10,658	0.0%	Jun-27	\$3,757	10.3%	Inventory
Querétaro	Safrán Exp	81,608	\$0	\$4,516	\$4,516	\$0	\$4,200	\$4,200	100.0%	Aug-26	\$496	11.0%	BTS
		850,272	25,019	40,361	65,380	\$18,981	\$20,402	\$39,383	46.6%		\$6,789	10.1%	
Región Central													
Valle de México	Santa Bárbara 1	223,965	\$18,271	\$10,508	\$28,778	\$14,617	\$3,888	\$18,504	0.0%	Jan-27	\$2,901	9.8%	Inventory
Valle de México	Santa Bárbara 2	176,493	\$13,988	\$8,970	\$22,957	\$11,190	\$3,319	\$14,509	0.0%	Jan-27	\$2,281	9.7%	Inventory
		400,458	32,258	19,477	51,736	\$25,807	\$7,207	\$33,013	0.0%		\$5,182	9.8%	
Total													
		1,778,374	76,377	86,061	162,438	\$59,138	\$36,719	\$95,857	22.3%		\$16,841	10.1%	

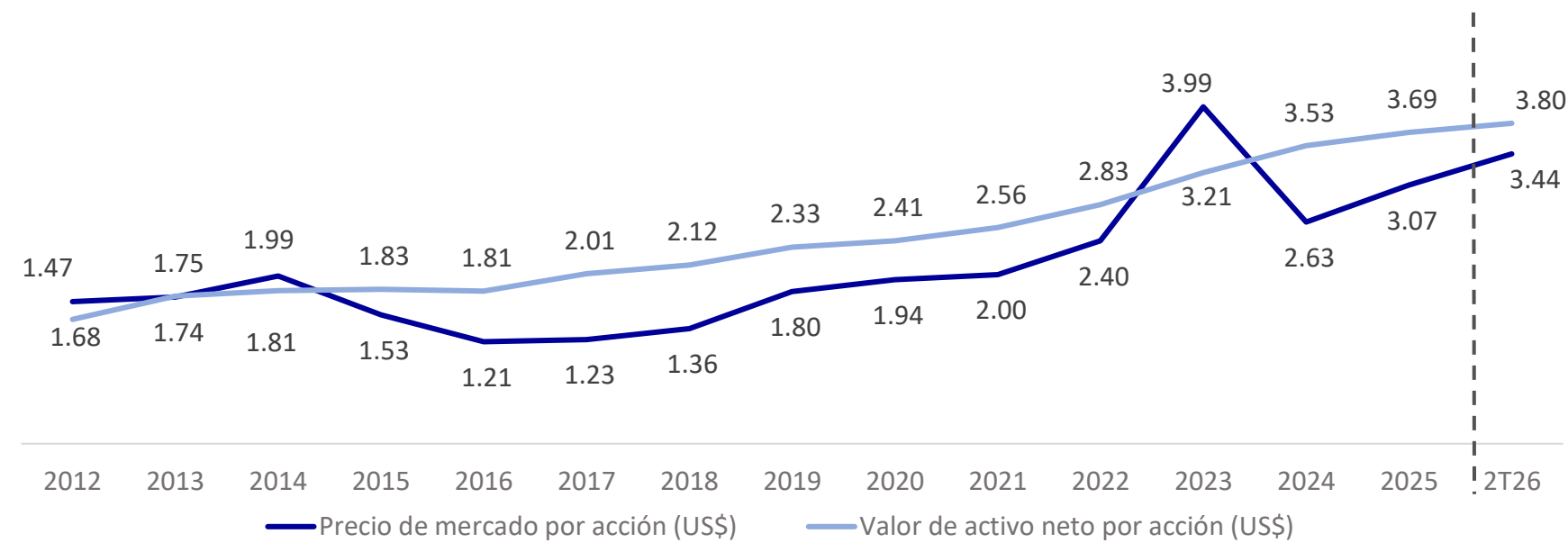
(1) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
(2) Retorno puede variar
* Durante el 1T 2026, este contrato cuenta con una carta de intención vinculante

Principales Inquilinos

No	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Mercado Libre	5.6%	2,406,400	8.8%	E-commerce
2	Nestle	4.1%	1,795,956	4.3%	Food and Beverage
3	Safran	3.3%	1,422,536	3.7%	Aerospace
4	Foxconn	3.2%	1,364,961	3.4%	Electronics
5	DSV	2.1%	888,270	1.1%	Logistics
6	Nissan	2.0%	858,580	1.8%	Automotive
7	TPI	1.6%	698,181	3.5%	Energy
8	Bombardier	1.6%	681,308	1.9%	Aerospace
9	Continental	1.5%	645,378	1.5%	Automotive
10	Eaton	1.5%	628,762	1.7%	Automotive
		26.3%	11,390,332	31.6%	

Expiración de contratos

Año	Pies cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$US
Vacant	3,581,700	8.3%			
2026	1,310,991	3.0%	2,423,151	3.3%	\$0.43
2027	3,730,391	8.6%	6,661,257	9.2%	\$0.47
2028	4,826,050	11.1%	8,153,168	11.3%	\$0.43
Thereafter	29,876,468	69.0%	55,173,712	76.2%	\$0.45
Total	43,325,600	100%	\$72,411,288	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2T26
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.21	1.23	1.36	1.80	1.94	2.00	2.40	3.99	2.63	3.07	3.44
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.81	2.01	2.12	2.33	2.41	2.56	2.83	3.21	3.53	3.69	3.80
+Premium / -Descuento	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.6%	-33.2%	-38.7%	-35.6%	-22.6%	-19.2%	-21.8%	-15.2%	24.4%	-25.7%	-16.8%	-9.5%

	2Q25	2Q26	% Var
<i>Millones de USD</i>			
Edificios	3,708	4,130	11.4%
Terreno	208	287	38.3%
Efectivo	65	404	519.6%
Colateral Liquido de Deuda	15	7	-51.1%
Otro Efectivo	-	0	NA
IVA Neto y Otros por Recuperar	60	50	-16.5%
Activo	4,056	4,879	20.3%
CAPEX por invertir	(57)	(69)	21.3%
Dauda	(907)	(1,190)	31.2%
Otra Deuda	(6)	(37)	520.0%
Depósitos de Arrendadores	(29)	(34)	14.4%
Pasivos	(1,000)	(1,330)	33.1%
Valor de Activo Neto	3,057	3,548	16.1%

*Cifras históricas han cambiado debido a un cambio en el cálculo

Actividad de Arrendamiento

2T 2026

Actividad de Arrendamiento	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026
(Miles de pies cuadrados)				
Nuevos Arrendamientos	530	592	788	866
Releasing	68	179	178	-
Renovaciones	1,117	1,161	597	1,513
Actividad de arrendamiento total	1,714	1,933	1,563	2,379

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
(Miles de pies cuadrados)				
T3 2025	1,117	68	1,185	12.4%
T4 2025	1,161	179	1,340	10.8%
T1 2026	597	178	776	9.1%
T2 2026	1,513	-	1,513	10.3%

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Actinver	Antonio Hernandez	23/04/2026	\$72.00	Compra
Barclays	Pablo Monsivais	23/04/2026	\$77.00	Compra
BBVA	Francisco Chavez	24/04/2026	\$70.00	Compra
BOFA	Carlos Peyrelongue	23/04/2026	\$66.10	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	24/04/2026	\$65.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	24/04/2026	\$71.60	Compra
Citi	Andre Mazini	23/04/2026	\$75.00	Compra
GBM	Anton Mortenkotter	23/04/2026	\$70.10	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	14/07/2026	\$55.00	Venta
ITAU	Pablo Ricalde	23/04/2026	\$66.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	24/04/2026	\$61.61	Compra
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	24/04/2026	\$79.00	Compra
Santander	Abraham Fuentes	24/04/2026	\$70.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	23/04/2026	\$68.00	Compra
UBS	Ana Julia Zerkowski	23/04/2026	\$70.00	Compra
Signum	Armando Rodríguez	23/04/2025	\$64.80	Compra



"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.

"Propiedades Mismas Tiendas" se refiere a las propiedades que hemos tenido durante el período actual y el período comparable y que han alcanzado, al menos doce meses, una ocupación del GLA del 80.0% en relación con el GLA total de dicha propiedad o se han completado por más de un año, lo que ocurra primero.

"Built to Suit (BTS)" : edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

"Releasing" se entiende como un contrato de arrendamiento de un edificio que estuvo desocupado por no más de doce meses.

"NOI" significa la suma del EBITDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el EBITDA ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante.

"NOI Ajustado" significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por renta durante el período correspondiente menos costos por energía.

"Margen NOI Ajustado" significa NOI Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

"UAFIDA ajustado" significa la suma de la utilidad del año ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neto, (g) ganancia por venta de propiedades de inversión, (h) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (i) depreciación y (j) el gasto del plan de acciones, (k) ingreso por energía y (l) costo por energía durante el período relevante.

"Margen UAFIDA Ajustado" significa UAFIDA Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

"FFO" significa utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión.

"Vesta FFO" significa la suma de FFO, ajustada por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, otros ingresos por energía neto, ingresos por intereses, gasto total por impuestos sobre la renta, depreciación y plan de acciones y capital plus.

"LTV" significa relación valor - préstamo valor, que representa una relación de información inmobiliaria que mide el valor de la deuda sobre el