



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

1T 2024

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. El uso de palabras como “consideramos”, “podemos”, “estimamos”, “creemos”, “continuaremos”, “anticipamos”, “tenemos la intención”, “esperamos”, “deberíamos”, “buscamos”, “planeamos” y expresiones y términos similares o equivalentes tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Los inversionistas no deben considerar como definitivas, ni como probables, dichas declaraciones o información, que únicamente se refieren a estimaciones en la fecha en que fueron consideradas y que podrían no concretarse o concretarse de manera distinta, así como considerar que otros elementos, que no se incluyen podrían afectar, en el futuro, nuestras operaciones, situación o resultados futuros.

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 o considerarlos, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

Un número importante de factores pueden ocasionar que nuestros resultados actuales o futuros difieran sustancialmente de aquellos que se anticipan en nuestras declaraciones o información a futuro, incluyendo, entre otras cosas, factores que afecten a la economía mexicana, a ciertas regiones de México, al mercado inmobiliario en general o en particular, al mercado de valores, a las políticas, legislación o regulación mexicanas o extranjeras, o interpretaciones respecto de las mismas, los impuestos aplicables, la competencia, el entorno competitivo, las condiciones económicas que afecten la capacidad de nuestros clientes de cumplir con sus obligaciones, incremento de costos que incidan en nuestras operaciones, aumentos no anticipados en el costo de financiamiento y otros costos no anticipados, o que no nos sea posible obtener financiamiento mediante pasivos o mediante la obtención de capital adicional, y otros factores de riesgo.

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, 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 que deberán tomar una decisión de inversión basada en una evaluación independiente de la información contenida en el prospecto de colocación 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 Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio	11
Reservas de tierra	12
Portafolio en desarrollo	13
Principales inquilinos	14
Márgenes de Actividad de Arrendamiento	15
Analistas	16
Definiciones	17

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 3.35 mil millones comprende 41.4 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	85	92	37	214
Numero de edificios en desarrollo	6	5	3	14
Edificios Totales	91	97	40	228
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	12,070,580	17,963,025	7,256,310	37,289,914
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,666,458	1,236,423	1,230,308	4,133,189
Total GLA (sf)	13,737,038	19,199,448	8,486,618	41,423,103
	33.2%	46.3%	20.5%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$130,701	\$74,588	\$82,909	\$288,198
Reservas de tierra (acres)	56.24	594.31	2.12	652.67
Valor de libro de terrenos	\$18,203	\$101,423	\$790	\$120,416

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	1T 2024	1T 2023
Valor de mercado (Ps.)	\$56,709,240,542	\$38,726,942,419
Acciones en circulación	874,198,251	683,859,128
Precio por acción (Ps.) Dic 31	\$64.87	\$56.63
Perfil de ingresos		
Ingresos totales por arrendamiento	\$60,589,656	\$49,938,507
Ingresos operativos netos (NOI)	\$57,377,361	\$47,775,085
Margen NOI	96.0%	96.4%
UAFIDA Ajustado	\$50,578,088	\$42,064,846
Margen UAFIDA Ajustado	84.7%	84.9%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$40,365,563	\$30,483,868
Por Acción		
NOI Ajustado por acción	\$0.065	\$0.069
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.057	\$0.061
Vesta FFO por acción	\$0.046	\$0.044
Portafolio (pies cuadrados)		
Portafolio mismas tiendas	33,004,534	31,141,980
Ocupación	97.4%	96.5%
Portafolio estabilizado	36,082,218	33,073,658
Ocupación	97.1%	96.7%
Portafolio total	37,289,914	33,714,370
Ocupación	94.0%	95.1%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.531	\$0.488
Resumen de la deuda		
Deuda total	\$914,412,201	\$915,186,754
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	23.5%	24.1%
Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾	884,801,820	694,320,436

⁽¹⁾ Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el 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 del fideicomiso.

Balance General

1T 2024

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 31 de marzo, 2024	Al 31 de marzo, 2023
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	445,061,349	501,166,136
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	43,470,694	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	14,838,239	10,100,832
Pagos anticipados	25,053,875	21,299,392
Total del activo circulante	\$528,424,157	\$566,431,181
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	3,353,858,113	3,212,164,164
Derechos de uso	693,583	834,199
Equipo de oficina – Neto	2,365,408	2,541,990
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	10,229,983	10,244,759
Total del activo no circulante	\$3,367,147,087	\$3,225,785,112
Activos totales	\$3,895,571,244	\$3,792,216,293
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	69,688,381	69,613,002
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	606,339	607,481
Intereses por pagar	6,070,395	3,148,767
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	20,233,994	13,188,966
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	4,862,866	38,773,726
Dividendos pagaderos	64,686,486	15,155,311
Gastos acumulados	4,649,514	7,078,988
Total del pasivo a corto plazo	170,797,975	\$147,566,241
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	844,723,820	845,573,752
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	139,564	290,170.00
Depósitos en garantía recibidos	25,595,943	25,680,958
Cuentas por pagar a largo plazo	7,889,938	7,706,450
Plan de Pensiones	1,835,252	1,519,790.00
Impuestos a la utilidad diferidos	296,152,318	276,910,507
Total del pasivo a largo plazo	1,176,336,835	1,157,681,627
Total del pasivo	1,347,134,810	\$1,305,247,868
Capital contable:		
Capital social	593,977,760	591,600,113
Prima en suscripción de acciones	948,599,276	934,944,456
Utilidades retenidas	1,049,917,308	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones	(10,153,203)	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(33,904,707)	(33,044,712)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,548,436,434	2,486,968,425
Total pasivo y capital contable	\$3,895,571,244	\$3,792,216,293
Acciones en circulación	874,198,251	683,859,128

Todos los números expresados en USD

	1T24	1T23	%Var
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	55,808,710	46,976,132	
Reembolsos por servicios en edificios	3,521,260	2,259,271	
Ingresos por energía	846,423	375,486	
Cuota de administración	413,263	327,618	
Ingresos Totales	\$60,589,656	\$49,938,507	21.3%
Costo de operación de propiedades			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(3,786,225)	(2,238,569)	
Costos relacionados con propiedades	(2,365,872)	(1,787,936)	
Costos relacionados con energía	(1,420,353)	(450,633)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(717,030)	(666,089)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$57,377,361	\$47,775,085	20.1%
Margen NOI Ajustado	96.0%	96.4%	
Gastos generales y de administración	(8,229,156)	(7,837,068)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	2,146,913	2,792,918	
Depreciación	(327,639)	(368,875)	
UAFIDA Ajustada	\$50,578,088	\$42,064,846	20.2%
Margen UAFIDA Ajustada	84.7%	84.9%	
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	5,068,364	566,836	
Otros ingresos (gastos)	895,669	256,351	
Otros ingresos (Energía)	(1,110,553)	(330,286)	
Costo emisión de deuda	-	-	
Gastos por intereses	(10,212,525)	(11,580,977)	
Pérdida cambiaria	854,082	4,602,489	
Ganancia por venta de propiedades	250,000	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	107,326,025	10,759,462	
Total otros ingresos (gastos)	\$103,071,062	\$4,273,875	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$150,600,668	\$43,101,781	
Impuestos a la utilidad			
Impuesto causado	(25,733,091)	12,224,884	
Impuesto diferido	(6,983,232)	(20,749,621)	
	(18,749,859)	32,974,505	
Utilidad (pérdida) del período	\$124,867,577	\$55,326,664	
Otros resultados integrales			
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(859,995)	3,792,865	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$124,007,582	\$59,119,529	
Número ponderado de acciones en circulación	884,801,820	694,320,436	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1402	\$0.0851	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

1T 2024

Todos los números expresados en USD

	1T 2024	1T 2023	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)			
Ingresos del Periodo	\$124,867,577	\$55,326,664	
Ajustes			
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(107,326,025)	(10,759,462)	
Ganancia por venta de propiedades	(250,000)	-	
FFO	\$17,291,552	\$44,567,202	-61.2%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(854,082)	(4,602,489)	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,146,913	2,792,918	
Depreciación	327,639	368,875	
Otros ingresos (gastos)	(895,669)	(256,351)	
Otros ingresos por energía	1,110,553	330,286	
Energía	573,930	75,147	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(5,068,364)	(566,836)	
Impuestos a la utilidad	25,733,091	(12,224,884)	
Vesta FFO	\$40,365,563	\$30,483,868	32.4%
Vesta FFO por acción	\$0.0456	\$0.0439	3.9%
Ajustes a los impuestos			
ISR causado	(6,983,232)	(20,749,621)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$33,382,331	\$9,734,247	242.9%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0377	\$0.0140	169.1%

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 poseídas 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.

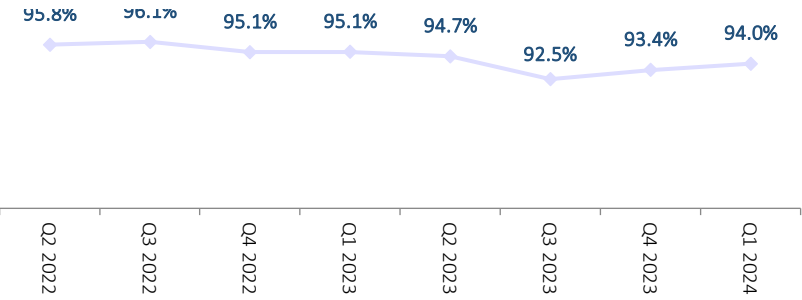
Métricas históricas del portafolio

1T 2024

Todos los números expresados en pies cuadrados

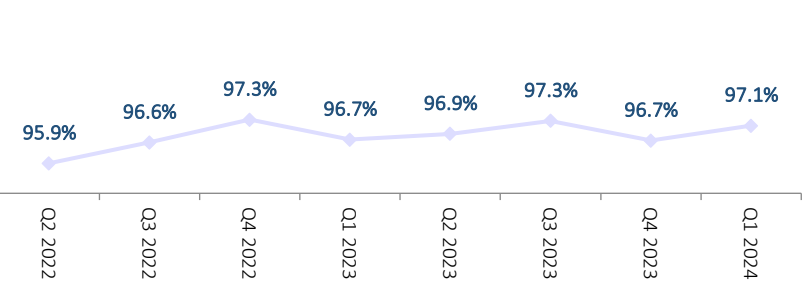
Período	ABR Inicial	Portafolio Total		%Ocupación	Vacante
		Adiciones	ABR Total		
Q2 2022	31,367,771	720,279	32,088,050	95.8%	1,341,798
Q3 2022	32,096,942	169,984	32,266,926	96.1%	1,262,639
Q4 2022	32,286,281	1,428,089	33,714,370	95.1%	1,660,344
Q1 2023	33,714,370 *	0	33,714,370	95.1%	1,650,214
Q2 2023	33,717,520	889,191	34,606,711	94.7%	1,839,740
Q3 2023	34,557,186 *	2,348,774	36,905,960	92.5%	2,777,029
Q4 2023	36,592,411 *	762,087	37,354,498	93.4%	2,478,416
Q1 2024	37,289,914 *	0	37,289,914	94.0%	2,244,300

Portafolio total % ocupación



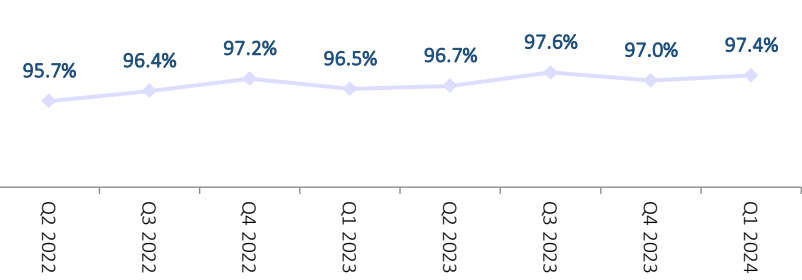
Período	ABR Inicial	Portafolio Estabilizado		%Ocupación	Lease Up
		Adiciones	ABR Total		
Q2 2022	31,111,320	769,911	31,881,231	95.9%	206,819
Q3 2022	31,890,123	206,819	32,096,942	96.6%	169,984
Q4 2022	32,116,297	734,387	32,850,684	97.3%	863,686
Q1 2023	32,850,684 *	222,974	33,073,658	96.7%	640,712
Q2 2023	33,074,756	640,341	33,715,097	96.9%	891,615
Q3 2023	33,717,537 *	1,088,120	34,805,657	97.3%	1,879,884
Q4 2023	34,492,243 *	1,431,616	35,923,860	96.7%	1,430,638
Q1 2024	35,859,276 *	222,942	36,082,218	97.1%	1,207,696

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	ABR Inicial	Portafolio Mismas Tiendas		%Ocupación	Vacante
		Adiciones	ABR Total		
Q2 2022	29,804,100	135,614	29,939,714	95.7%	1,293,800
Q3 2022	29,948,606	0	29,948,606	96.4%	1,092,655
Q4 2022	29,967,017	1,096,677	31,063,694	97.2%	882,694
Q1 2023	31,063,694 *	78,286	31,141,980	96.5%	1,095,538
Q2 2023	31,143,077	767,498	31,910,575	96.7%	1,056,328
Q3 2023	31,915,015 *	206,819	32,121,834	97.6%	779,126
Q4 2023	31,808,421 *	734,387	32,542,808	97.0%	961,580
Q1 2024	32,478,224 *	526,309	33,004,534	97.4%	866,620

Portafolio mismas tiendas % ocupación



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio. Durante el 4Q21 el portafolio se ajusto por ventas de propiedades



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
Mega Región 05	Tijuana	359,660	0.0%	Q3 2024
Mega Región 06	Tijuana	114,725	0.0%	Q3 2024
Apodaca 03	Mty	222,942	0.0%	Q3 2024
Juárez Oriente 1	Juarez	279,117	0.0%	Q3 2024
Puerto Interior 3	Guanajuato	231,252	0.0%	Q3 2024
		1,207,696	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Apodaca 04	Mty	222,942	Q1 2024	Q1 2025	100.0%
Querétaro 05	Queretaro	169,984	Q4 2023	Q2 2024	100.0%
GDL 06	Gdl	341,969	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
GDL 08	Gdl	685,715	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
Toluca Acq 3	Toluca	76,372	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
Querétaro 04	Queretaro	169,984	Q3 2023	Q2 2024	0.0%
Juárez Oriente 2	Juarez	250,272	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
GDL 07	Gdl	393,938	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
Apodaca 02	Mty	273,926	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
Meg Reg 2	Tijuana	143,084	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Meg Reg 3	Tijuana	157,577	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Safran Exp	Queretaro	81,158	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Oxxo Exp	Queretaro	110,764	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
		3,077,684			94.5% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

1T 2024

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación				
	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	% Change
Norte															
Tijuana	5,801,701	5,687,119	98.3%	100.0%	6,102,361	6,110,529	98.3%	100.0%	6,576,746	6,411,272	91.3%	96.7%	9,906,560	8,675,664	14.2%
Juarez	3,443,370	3,277,567	100.0%	100.0%	3,693,642	3,443,374	100.0%	100.0%	3,972,759	3,443,374	93.0%	100.0%	6,167,601	5,584,427	10.4%
Monterrey	801,264	291,110	100.0%	100.0%	1,298,132	497,929	100.0%	100.0%	1,521,074	497,929	85.3%	100.0%	2,019,205	765,009	163.9%
Total	10,046,335	9,255,796	99.0%	100.0%	11,094,136	10,051,831	99.1%	100.0%	12,070,580	10,352,575	91.1%	97.9%	18,093,366	\$ 15,025,100	20.4%
Bajío															
Aguascalientes	2,450,066	2,450,066	97.0%	92.2%	2,450,066	2,450,066	97.0%	92.2%	2,450,066	2,450,066	97.0%	92.2%	3,583,223	3,319,359	7.9%
SLP	1,564,349	1,564,558	100.0%	90.6%	1,564,349	1,564,558	100.0%	90.6%	1,564,349	1,564,558	100.0%	90.6%	2,189,130	1,667,533	31.3%
Guanajuato	4,381,328	4,381,498	91.0%	91.6%	4,381,328	4,381,498	91.0%	91.6%	4,612,580	4,381,498	86.4%	91.6%	6,039,546	5,702,553	5.9%
Queretaro	5,545,528	5,610,111	95.8%	95.9%	6,077,418	5,610,111	93.3%	95.9%	6,077,418	5,950,079	93.3%	90.4%	8,769,215	7,724,640	13.5%
Guadalajara	1,836,990	888,464	100.0%	100.0%	3,258,612	1,836,990	100.0%	100.0%	3,258,612	1,836,990	100.0%	100.0%	5,656,096	2,944,562	92.1%
Total	15,778,261	14,894,697	95.5%	93.7%	17,731,773	15,843,223	95.1%	94.1%	17,963,025	16,183,191	93.9%	92.1%	26,237,209	21,358,648	22.8%
Central															
Toluca	4,767,933	4,579,718	99.2%	98.0%	4,844,304	4,766,835	99.2%	98.1%	4,844,304	4,766,835	99.2%	98.1%	8,130,620	7,513,396	8.2%
Sureste	2,412,006	2,411,769	99.1%	97.2%	2,412,006	2,411,769	99.1%	97.2%	2,412,006	2,411,769	99.1%	97.2%	3,347,515	3,078,987	8.7%
Total	7,179,938	6,991,487	99.1%	97.7%	7,256,310	7,178,604	99.1%	97.8%	7,256,310	7,178,604	99.1%	97.8%	\$ 11,478,135	\$ 10,592,384	8.4%
Sur															
Total	33,004,534	31,141,980	97.4%	96.5%	36,082,218	33,073,658	97.1%	96.7%	37,289,914	33,714,370	94.0%	95.1%	\$ 55,808,710	\$ 46,976,132	18.8%

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de Mercado USD por pie		
	Q4 2023	Q1 2024	% Change	Q4 2023	Q1 2024	% Change	Q4 2023	Q1 2024	% Change	Q4 2023	Q1 2024	% Change
Norte												
Tijuana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Monterrey	100.83	56.24	-44.2%	1,976.5	1,102.5	-44.2%	33,220.0	18,202.9	-45.2%	\$7.56	\$7.43	-1.8%
Juárez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	100.83	56.24	-44.2%	1,976.5	1,102.5	-44.2%	\$ 33,220	\$ 18,203	-45.2%	\$ 7.56	\$ 7.43	-1.8%
Bajío												
San Luis Potosí	58.67	58.67	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,270.00	10,270.0	0.0%	\$4.02	\$4.02	0.0%
Querétaro	119.59	107.93	-9.8%	2,344.2	2,115.6	-9.8%	31,840.00	28,892.8	-9.3%	\$6.11	\$6.15	0.6%
Guanajuato	78.17	78.17	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	17,620.00	17,620.0	0.0%	\$5.17	\$5.17	0.0%
Aguascalientes	266.96	266.96	0.0%	5,233.0	5,233.0	0.0%	30,130.00	30,130.0	0.0%	\$2.59	\$2.59	0.0%
SMA	82.58	82.58	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	14,510.00	14,510.0	0.0%	\$4.03	\$4.03	0.0%
Guadalajara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	605.97	594.31	-1.9%	11,878.2	11,649.6	-1.9%	\$ 104,370	\$ 101,423	-2.8%	\$ 3.95	\$ 3.92	-0.9%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	790.00	790.0	0.0%	\$8.54	\$8.54	0.0%
Mexico City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	\$ 790	\$ 790	0.0%	\$ 8.54	\$ 8.54	0.0%
Total	708.93	652.67	-7.9%	13,896.4	12,793.7	-7.9%	\$ 138,380	\$ 120,416	-13.0%	\$ 4.48	\$ 4.24	-5.5%



	Proyecto	ABR (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (2) y (3)	Tipo
			Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total					
Region Norte													
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 3	279,022	\$6,870	\$16,660	\$23,530	\$6,870	\$13,261	\$20,131	100.0%	Jul-24	\$2,347	10.0%	Inventory
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 4	226,257	\$5,406	\$12,129	\$17,535	\$5,406	\$9,290	\$14,697	0.0%	Jul-24	\$1,796	10.3%	Inventory
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 5	210,800	\$5,298	\$11,353	\$16,651	\$5,298	\$10,400	\$15,697	100.0%	Jun-24	\$1,665	10.0%	BTS
Monterrey	Apodaca 5	557,560	\$16,113	\$24,071	\$40,184	\$8,057	\$7,221	\$15,278	0.0%	Mar-25	\$4,460	11.1%	Inventory
Monterrey	Apodaca 6	190,640	\$4,792	\$10,903	\$15,695	\$2,396	\$3,271	\$5,667	0.0%	Dec-24	\$1,601	10.2%	Inventory
Monterrey	Apodaca 7	202,179	\$5,784	\$11,322	\$17,106	\$2,892	\$3,397	\$6,289	0.0%	Dec-24	\$1,698	9.9%	Inventory
		1,666,458	\$44,263	\$86,438	\$130,701	\$30,919	\$46,840	\$77,759	29.4%		\$13,567	10.4%	
Region Bajio													
Aguascalientes	Aguascalientes 3	200,318	1,746	10,365	12,110	\$1,746	\$9,307	\$11,053	31.0%	Jul-24	\$1,331	11.0%	Inventory
SLP	San Luis Potosí 4	262,532	2,588	13,210	15,799	\$2,588	\$11,308	\$13,896	0.0%	Jul-24	\$1,610	10.2%	Inventory
SLP	Tres Naciones 10*	131,571	1,140	7,183	8,323	\$1,140	\$3,412	\$4,552	0.0%	Dec-24	\$807	9.7%	Inventory
SMA	Thyssen Exp	77,717	1,603	4,065	5,668	\$1,603	\$2,841	\$4,444	100.0%	Jun-24	\$585	10.3%	BTS
Querétaro	Querétaro 6*	214,760	2,434	9,892	12,326	\$2,434	\$6,360	\$8,794	100.0%	May-24	\$1,413	11.5%	BTS
Querétaro	Querétaro 7	268,367	3,036	12,881	15,916	\$3,036	\$9,635	\$12,670	0.0%	Sep-24	\$1,475	9.3%	Inventory
Querétaro	Safran Exp	81,158	0	4,446	4,446	\$0	\$2,579	\$2,579	100.0%	Nov-24	\$619	13.9%	BTS
		1,236,423	12,547	62,042	74,588	12,547	\$45,442	57,988	35.2%		7,840	10.5%	
Region Central													
Valle de México	La Villa	213,065	22,086	10,012	32,098	\$22,086	\$6,227	\$28,313	0.0%	May-24	\$2,869	8.9%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 1	845,957	50,582	37,905	88,487	\$42,994	\$14,025	\$57,019	100.0%	Dec-24	\$8,488	9.6%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 2	171,286	10,242	8,408	18,650	\$8,705	\$3,758	\$12,464	0.0%	Oct-24	\$1,910	10.2%	Inventory
		1,230,308	82,909	56,325	139,234	73,785	\$24,010	97,796	68.8%		13,267	9.5%	
Total													
		4,133,189	139,719	204,805	344,523	117,251	116,292	233,543	42.9%		\$34,674	10.1%	

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
(3) Retorno puede variar
** Ajustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	4.8%	1,795,956	4.7%	Food and Beverage
2	Foxconn	3.7%	1,364,961	4.3%	Electronics
3	Safran	3.3%	1,235,576	3.9%	Aerospace
4	TPI	3.3%	1,225,624	4.3%	Energy
5	Nissan	2.7%	1,000,696	2.2%	Automotive
6	Mercado Libre	2.5%	915,768	2.7%	E-commerce
7	Bombardier	1.8%	681,308	2.2%	Aerospace
8	Continental	1.7%	645,378	1.8%	Automotive
9	Coppel	1.7%	616,815	1.6%	E-commerce
10	Gates	1.6%	586,923	1.8%	Automotive
		27.0%	10,069,005	29.5%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,244,300	6.0%			
2024	2,747,012	7.4%	3,725,146	6.7%	\$0.43
2025	3,805,250	10.2%	5,833,214	10.5%	\$0.46
2026	4,628,709	12.4%	6,492,677	11.6%	\$0.46
Thereafter	23,864,643	64.0%	39,757,673	71.2%	\$0.46
Total	37,289,914	100%	\$55,808,710	100%	

Márgenes de Actividad de Arrendamiento

Q1 2024

Actividad de Arrendamiento	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
	(Miles de pies cuadrados)			
Nuevos Arrendamientos	589	686	1,705	1,027
Releasing	303	51	-	240
Renovaciones	769	626	1,032	768
Actividad de arrendamiento total	1,661	1,363	2,737	2,036

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
	(Miles de pies cuadrados)			
T2 2023	769	525	1,294	8.2%
T3 2023	626	-	626	7.6%
T4 2023	1,032	102	1,134	7.1%
T1 2024	768	240	1,009	8.0%

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	21/02/2024	\$71.00	Mantener
BBVA	Francisco Chavez	15/04/2024	\$70.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	21/02/2024	\$73.60	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	22/02/2024	\$65.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	22/02/2024	\$68.60	Compra
Citi	Andre Mazini	21/02/2024	\$72.00	Compra
GBM	Javier Gayol	21/02/2024	\$69.90	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	21/02/2024	\$65.00	Mantener
ITAU	Alejandro Fuchs	21/02/2024	\$70.00	Mantener
JP Morgan	Adrian Huerta	21/02/2024	\$63.00	Mantener
Santander	Pablo Ricalde	21/02/2024	\$74.00	Mantener
Scotia Bank	Francisco Suárez	21/02/2024	\$76.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Compra
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	22/02/2024	\$81.00	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.

"Build 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 valor del activo.