



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

2T 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\$ 3.52 mil millones comprende 42.5 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	86	93	37	216
Numero de edificios en desarrollo	6	7	4	17
Edificios Totales	92	100	41	233
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	12,281,380	18,255,502	7,256,310	37,793,191
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	2,105,824	1,248,766	1,320,532	4,675,122
Total GLA (sf)	14,387,204	19,504,268	8,576,842	42,468,313
	33.9%	45.9%	20.2%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$175,779	\$76,130	\$165,249	\$417,157
Reservas de tierra (acres)	0.00	579.45	0.00	579.45
Valor de libro de terrenos	\$0	\$99,798	\$0	\$99,798

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Resumen Financiero

2T 2024

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2024	2T 2023	6M 2024	6M 2023
Valor de mercado (Ps.)	\$47,836,128,295	\$37,974,697,378	\$47,836,128,295	\$37,974,697,378
Acciones en circulación	874,198,251	683,859,128	874,198,251	683,859,128
Precio por acción (Ps.) Dic 31	\$54.72	\$55.53	\$54.72	\$55.53
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$63,014,867	\$51,468,345	\$123,606,003	\$101,417,076
Ingresos operativos netos (NOI)	\$57,767,159	\$48,291,189	\$115,146,001	\$96,078,407
Margen NOI	94.7%	95.5%	95.4%	95.9%
UAFIDA Ajustado	\$50,199,173	\$42,576,258	\$100,778,742	\$84,708,889
Margen UAFIDA Ajustado	82.3%	84.2%	83.5%	84.6%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$37,947,509	\$30,804,604	\$78,314,553	\$61,306,063
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.065	\$0.069	\$0.130	\$0.138
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.057	\$0.061	\$0.114	\$0.122
Vesta FFO por acción	\$0.043	\$0.044	\$0.088	\$0.088
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	33,447,743	31,910,575	33,447,743	31,910,575
Ocupación	97.8%	96.7%	97.8%	96.7%
Portafolio estabilizado	36,808,437	33,715,097	36,808,437	33,715,097
Ocupación	97.5%	96.9%	97.5%	96.9%
Portafolio total	37,793,191	34,606,711	37,793,191	34,606,711
Ocupación	95.0%	94.7%	95.0%	94.7%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.535	\$0.495	\$0.527	\$0.487
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$913,624,240	\$915,186,754	\$913,624,240	\$915,186,754
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	22.9%	24.1%	22.9%	24.1%
Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾	886,559,734	695,269,400	885,680,777	694,269,400

⁽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

2T 2024

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de junio, 2024	Al 31 de diciembre, 2023
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	376,941,475	501,166,136
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	35,793,676	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	11,900,512	10,100,832
Pagos anticipados	26,494,236	21,299,392
Total del activo circulante	\$451,129,899	\$566,431,181
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	3,521,758,035	3,212,164,164
Derechos de uso	2,219,308	834,199
Equipo de oficina – Neto	693,583	2,541,990
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	9,640,770	10,244,759
Total del activo no circulante	\$3,534,311,696	\$3,225,785,112
Activos totales	\$3,985,441,595	\$3,792,216,293
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	69,743,356	69,613,002
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	606,339	607,481
Intereses por pagar	3,830,268	3,148,767
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	16,975,007	13,188,966
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	422,908	38,773,726
Dividendos pagaderos	48,514,865	15,155,311
Gastos acumulados	5,315,669	7,078,988
Total del pasivo a corto plazo	145,408,412	\$147,566,241
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	843,880,884	845,573,752
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	139,564	290,170.00
Depósitos en garantía recibidos	25,124,000	25,680,958
Cuentas por pagar a largo plazo	7,706,450	7,706,450
Plan de Pensiones	1,934,022	1,519,790.00
Impuestos a la utilidad diferidos	300,523,625	276,910,507
Total del pasivo a largo plazo	1,179,308,545	1,157,681,627
Total del pasivo	1,324,716,957	\$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	1,159,222,859	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones	(7,495,503)	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(33,579,754)	(33,044,712)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,660,724,638	2,486,968,425
Total pasivo y capital contable	\$3,985,441,595	\$3,792,216,293
Acciones en circulación	874,198,251	683,859,128

Estado Consolidado de Resultados

Todos los números expresados en USD

2T 2024

	2T24	2T23	%Var	6M 2024	6M 2024	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	57,668,018	48,693,741		113,478,210	95,680,097	
Reembolsos por servicios en edificios	3,309,085	1,870,803		6,830,343	4,130,074	
Ingresos por energía	2,037,764	903,801		2,884,187	1,279,287	
Cuota de administración	-	-		413,263	327,618	
Ingresos Totales	\$63,014,867	\$51,468,345	22.4%	\$123,606,003	\$101,417,076	21.9%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(5,014,314)	(2,910,544)		(8,800,538)	(5,147,203)	
Costos relacionados con propiedades	(3,209,944)	(2,273,355)		(5,575,815)	(4,059,382)	
Costos relacionados con energía	(1,804,370)	(637,189)		(3,224,723)	(1,087,821)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,178,181)	(977,976)		(1,895,210)	(1,645,977)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$57,767,159	\$48,291,189	19.6%	\$115,146,001	\$96,078,407	19.8%
Margen NOI Ajustado	94.7%	95.5%		95.4%	95.9%	
Gastos generales y de administración	(9,047,505)	(6,437,817)		(17,276,661)	(14,217,322)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	2,657,700	1,700,862		4,804,613	4,493,781	
Depreciación	(146,099)	(376,117)		(473,738)	(744,992)	
UAFIDA Ajustada	\$50,199,173	\$42,576,258	17.9%	\$100,778,742	\$84,708,889	19.0%
Margen UAFIDA Ajustada	82.3%	84.2%		83.5%	84.6%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	4,061,990	537,800		9,130,354	1,104,636	
Otros ingresos (gastos)	(1,436,716)	784,396		(1,552,281)	710,461	
Otros ingresos (Energía)	271,705	(24,117)		172,386	(22,104)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(12,251,664)	(11,771,653)		(22,464,189)	(23,402,826)	
Pérdida cambiaria	(6,523,491)	3,740,760		(5,669,409)	8,343,249	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		250,000	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	100,079,500	73,628,123		207,405,525	84,387,585	
Total otros ingresos (gastos)	\$84,201,324	\$66,895,309		\$187,272,386	\$71,121,001	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$131,830,092	\$107,661,200		\$282,432,241	\$150,782,583	
Impuestos a la utilidad	(22,526,022)	(11,977,091)		(48,259,113)	244,514	
Impuesto causado	(17,862,536)	(21,475,691)		(24,845,768)	(42,225,312)	
Impuesto diferido	(4,663,486)	9,498,600		(23,413,345)	42,469,826	
Utilidad (pérdida) del período	\$109,304,070	\$95,684,108		\$234,173,128	\$151,027,097	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	324,953	2,878,930		(535,042)	6,671,795	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$109,629,023	\$98,563,038		\$233,638,086	\$157,698,892	
Número ponderado de acciones en circulación	886,559,734	695,269,400		885,680,777	694,269,400	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1237	\$0.1418		\$0.2638	\$0.2271	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

2T 2024

Todos los números expresados en USD

	2T 2024	2T 2023	%Var	6M 2024	6M 2023	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$109,304,070	\$95,684,108		\$234,173,128	\$151,027,097	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(100,079,500)	(73,628,123)		(207,405,525)	(84,387,585)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		(250,000)	-	
FFO	\$9,224,570	\$22,055,985	-58.2%	\$26,517,603	\$66,639,512	-60.2%
Ganancia (pérdida) cambiaria	6,523,491	(3,740,760)		5,669,409	(8,343,249)	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,657,700	1,700,862		4,804,613	4,493,781	
Depreciación	146,099	376,117		473,738	744,992	
Otros ingresos (gastos)	1,436,716	(784,396)		1,552,281	(710,461)	
Otros ingresos por energía	(271,705)	24,117		(172,386)	22,104	
Energía	(233,394)	(266,612)		340,536	(191,466)	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(4,061,990)	(537,800)		(9,130,354)	(1,104,636)	
Impuestos a la utilidad	22,526,022	11,977,091		48,259,113	(244,514)	
Vesta FFO	\$37,947,509	\$30,804,604	23.2%	\$78,314,553	\$61,306,063	27.7%
Vesta FFO por acción	\$0.0428	\$0.0443	-3.4%	\$0.0884	\$0.0883	0.1%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(17,862,536)	(21,475,691)		(24,845,768)	(42,225,312)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$20,084,973	\$9,328,913	115.3%	\$53,468,785	\$19,080,751	180.2%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0227	\$0.0134	68.8%	\$0.0604	\$0.0275	119.7%

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

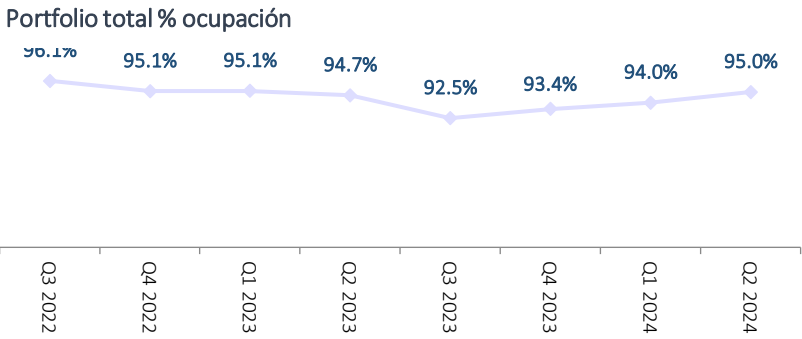
El conjunto de propiedades poseídas por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras para este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

Métricas históricas del portafolio

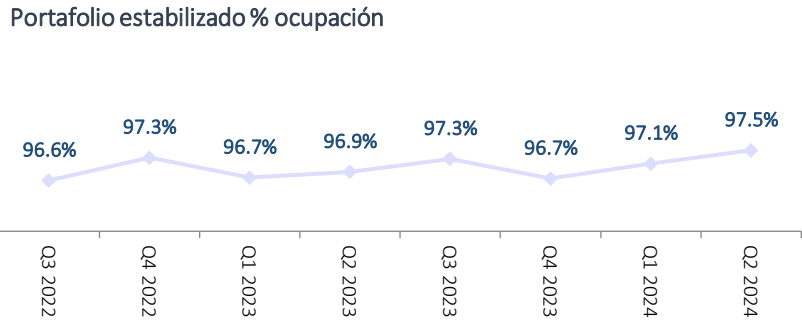
2T 2024

Todos los números expresados en pies cuadrados

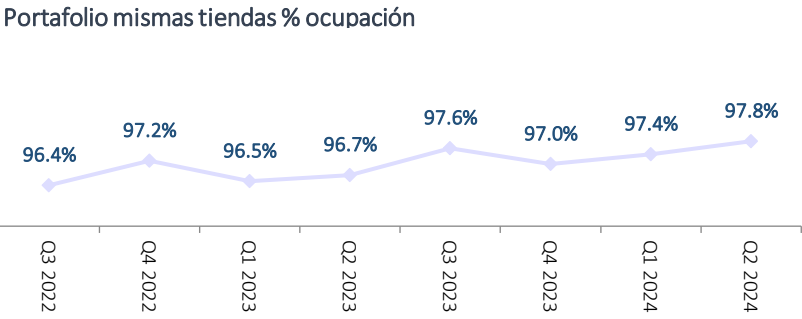
Período	ABR Inicial	Portafolio Total		%Ocupación	Vacante
		Adiciones	ABR Total		
Q3 2022	32,096,942	169,984	32,266,926	96.1%	1,262,639
Q4 2022	32,286,281	1,428,089	33,714,370	95.1%	1,660,344
Q1 2023	33,714,370	0	33,714,370	95.1%	1,650,214
Q2 2023	33,717,520 *	889,191	34,606,711	94.7%	1,839,740
Q3 2023	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
Q2 2024	37,289,914 *	503,277	37,793,191	95.0%	1,889,093



Período	ABR Inicial	Portafolio Estabilizado		%Ocupación	Lease Up
		Adiciones	ABR Total		
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
Q2 2024	36,082,218 *	726,219	36,808,437	97.5%	984,754



Período	ABR Inicial	Portafolio Mismas Tiendas		%Ocupación	Vacante
		Adiciones	ABR Total		
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
Q2 2024	33,004,534 *	443,209	33,447,743	97.8%	734,355



*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
Juárez Oriente 1	Juarez	279,117	0.0%	Q3 2024
Puerto Interior 3	Guanajuato	231,252	0.0%	Q3 2024
		984,754	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Apodaca 03	Mty	222,942	Q2 2024	Q2 2025	100.0%
Querétaro 06	Queretaro	214,760	Q1 2024	Q1 2025	100.0%
Apodaca 04	Mty	222,942	Q1 2024	Q1 2025	100.0%
Querétaro 05	Queretaro	169,984	Q4 2023	Q4 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%
SMA Exp 2	Guanajuato	77,717	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
Meg Reg 3	Tijuana	49,374	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
Querétaro 04	Queretaro	169,984	Q3 2023	Q3 2024	0.0%
Juárez Oriente 2	Juarez	250,272	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
Juárez Oriente 5	Juarez	210,800	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%
		3,360,695			94.9% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total						
Región	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Q2 2024	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2023	Q2 2024	Q2 2023	% Change
Norte															
Tijuana	6,052,987	5,687,119	98.9%	100.0%	6,102,361	6,255,613	98.9%	100.0%	6,576,746	6,413,325	91.7%	99.2%	9,930,777	9,042,093	9.8%
Juarez	3,443,370	3,443,374	100.0%	100.0%	3,904,442	3,443,374	100.0%	100.0%	4,183,559	3,443,374	93.3%	100.0%	7,071,169	5,627,540	25.7%
Monterrey	801,264	291,110	100.0%	100.0%	1,521,074	801,264	100.0%	100.0%	1,521,074	801,264	100.0%	100.0%	2,065,135	1,008,595	104.8%
Total	10,297,622	9,421,603	99.3%	100.0%	11,527,878	10,500,250	99.4%	100.0%	12,281,380	10,657,963	93.3%	99.5%	19,067,082	\$ 15,678,228	21.6%
Bajío															
Aguascalientes	2,450,066	2,450,066	97.0%	97.0%	2,450,066	2,450,066	97.0%	97.0%	2,450,066	2,450,066	97.0%	97.0%	3,539,635	3,339,482	6.0%
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%	2,207,482	1,783,780	23.8%
Guanajuato	4,381,328	4,381,498	91.0%	95.3%	4,459,045	4,381,498	91.1%	95.3%	4,690,297	4,381,498	86.7%	95.3%	6,241,502	5,934,578	5.2%
Queretaro	5,737,450	5,610,111	96.6%	94.7%	6,292,178	5,802,033	94.2%	94.8%	6,292,178	6,142,001	94.2%	89.6%	8,834,990	7,958,872	11.0%
Guadalajara	1,836,990	1,490,155	100.0%	100.0%	3,258,612	1,836,990	100.0%	100.0%	3,258,612	2,230,924	100.0%	82.3%	5,715,363	3,155,938	81.1%
Total	15,970,183	15,496,388	95.8%	95.3%	18,024,250	16,035,145	95.4%	95.5%	18,255,502	16,769,047	94.2%	91.3%	26,538,972	22,172,650	19.7%
Central															
Toluca	4,767,933	4,580,816	100.0%	94.6%	4,844,304	4,767,933	100.0%	94.8%	4,844,304	4,767,933	100.0%	94.8%	8,555,879	7,625,872	12.2%
Sureste	2,412,006	2,411,769	100.0%	96.7%	2,412,006	2,411,769	100.0%	96.7%	2,412,006	2,411,769	100.0%	96.7%	3,506,085	3,216,992	9.0%
Total	7,179,938	6,992,584	100.0%	95.3%	7,256,310	7,179,701	100.0%	95.4%	7,256,310	7,179,701	100.0%	95.4%	\$ 12,061,964	\$ 10,842,863	11.2%
	33,447,743	31,910,575	97.8%	96.7%	36,808,437	33,715,097	97.5%	96.9%	37,793,191	34,606,711	95.0%	94.7%	\$ 57,668,018	\$ 48,693,741	18.4%

(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		
	Q1 2024	Q2 2024	% Change	Q1 2024	Q2 2024	% Change	Q1 2024	Q2 2024	% Change	Q1 2024	Q2 2024	% Change
Norte												
Tijuana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Monterrey	56.24	-	-100.0%	1,102.5	-	-100.0%	18,203	-	-100.0%	\$7.43	NA	-
Juárez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	56.24	-	-100.0%	1,102.5	-	-100.0%	\$ 18,203	\$ -	-100.0%	\$ 7.43	NA	-
Bajío												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,270	10,270	0.0%	\$4.02	\$4.02	0.0%
Querétaro	107.9	107.9	0.0%	2,115.6	2,115.6	0.0%	28,893	28,893	0.0%	\$6.15	\$6.15	0.0%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	17,620	17,620	0.0%	\$5.17	\$5.17	0.0%
Aguascalientes	267.0	252.1	-5.6%	5,233.0	4,941.7	-5.6%	30,130	28,506	-5.4%	\$2.59	\$2.60	0.2%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	14,510	14,510	0.0%	\$4.03	\$4.03	0.0%
Guadalajara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	594.3	579.4	-2.5%	11,649.6	11,358.3	-2.5%	\$ 101,423	\$ 99,798	-1.6%	\$ 3.92	\$ 3.95	0.9%
Central												
Puebla	2.1	0.0	-100.0%	41.6	0.0	-100.0%	790	-	-100.0%	\$8.54	NA	-
Mexico City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	2.1	0.0	-100.0%	41.6	0.0	-100.0%	\$ 790	\$ -	-100.0%	\$ 8.54	NA	-
Total	652.7	579.4	-11.2%	12,793.7	11,358.3	-11.2%	\$ 120,416	\$ 99,798	-17.1%	\$ 4.24	\$ 3.95	-6.6%

	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	\$15,660	\$22,530	100.0%	Jul-24	\$2,347	10.0%	Inventory
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 4	226,257	\$5,406	\$12,129	\$17,535	\$5,406	\$11,401	\$16,807	0.0%	Jul-24	\$1,796	10.3%	Inventory
Monterrey	Apodaca 5	476,964	\$16,113	\$28,620	\$44,733	\$8,057	\$11,448	\$19,505	100.0%	Mar-25	\$5,456	12.2%	Inventory
Monterrey	Apodaca 6	190,640	\$4,792	\$10,903	\$15,695	\$2,396	\$4,361	\$6,757	0.0%	Dec-24	\$1,601	10.2%	Inventory
Monterrey	Apodaca 7	202,179	\$5,784	\$11,322	\$17,106	\$2,892	\$4,529	\$7,421	0.0%	Dec-24	\$1,698	9.9%	Inventory
Monterrey	Apocada 8 ¹	730,762	\$21,664	\$35,516	\$57,180	\$21,664	\$4,262	\$25,926	0.0%	Jun-25	\$6,211	10.9%	Inventory
		2,105,824	\$60,629	\$115,150	\$175,779	\$47,284	\$51,662	\$98,946	35.9%		\$19,110	10.9%	
Region Bajio													
Aguascalientes	Aguascalientes 3	201,243	1,746	10,365	12,111	\$1,746	\$10,054	\$11,800	75.3%	Jul-24	\$1,492	12.3%	Inventory
Aguascalientes	Aguascalientes 4	122,063	1,093	7,172	8,265	\$1,093	\$2,869	\$3,962	0.0%	Mar-25	\$846	10.2%	Inventory
Aguascalientes	Aguascalientes 5	217,093	1,696	10,697	12,393	\$1,696	\$3,209	\$4,905	0.0%	Feb-25	\$1,444	11.6%	Inventory
SLP	San Luis Potosí 4	262,532	2,588	13,210	15,798	\$2,588	\$12,576	\$15,164	0.0%	Jul-24	\$1,610	10.2%	Inventory
SLP	Tres Naciones 10	131,571	1,140	7,183	8,323	\$1,140	\$4,418	\$5,558	0.0%	Dec-24	\$807	9.7%	Inventory
Querétaro	Querétaro 7	268,367	3,036	12,881	15,917	\$3,036	\$12,263	\$15,299	0.0%	Sep-24	\$1,475	9.3%	Inventory
Querétaro	Safran Exp	45,897	0	3,322	3,322	\$0	\$2,741	\$2,741	100.0%	Nov-24	\$458	13.8%	BTS
		1,248,766	11,299	64,830	76,130	11,299	\$48,129	59,428	15.8%		8,131	10.7%	
Region Central													
Valle de México	La Villa	213,065	22,086	10,012	32,098	\$22,086	\$6,227	\$28,313	0.0%	Oct-24	\$2,869	8.9%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 1	850,048	53,557	54,839	108,396	\$48,201	\$24,129	\$72,330	100.0%	Dec-24	\$10,796	10.0%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 2	171,286	10,242	8,408	18,650	\$9,217	\$4,288	\$13,505	0.0%	Oct-24	\$1,910	10.2%	Inventory
Puebla	Puebla 4	86,133	1,187	4,918	6,105	\$1,187	\$1,475	\$2,663	0.0%	Feb-25	\$613	10.0%	Inventory
		1,320,532	87,071	78,177	165,249	80,691	\$36,120	116,812	64.4%		16,188	9.8%	
Total		4,675,122	159,000	258,158	417,157	139,275	135,911	275,186	38.6%		\$43,429	10.4%	

(1) Edificio aprobado por el Consejo después del trimestre
(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	4.8%	Food and Beverage
2	Foxconn	3.6%	1,364,961	4.0%	Electronics
3	Safran	3.5%	1,327,306	4.0%	Aerospace
4	TPI	3.2%	1,225,624	4.1%	Energy
5	Nissan	2.6%	1,000,696	2.2%	Automotive
6	Mercado Libre	2.4%	888,464	2.7%	E-commerce
7	Bombardier	1.8%	681,308	2.1%	Aerospace
8	Continental	1.7%	645,378	1.7%	Automotive
9	EATON	1.7%	628,762	1.9%	Automotive
10	Coppel	1.6%	616,815	1.7%	E-commerce
		26.9%	10,175,270	29.2%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	1,889,093	5.0%			
2024	981,472	2.6%	1,375,771	2.4%	\$0.44
2025	3,585,111	9.5%	5,695,282	9.9%	\$0.46
2026	4,624,085	12.2%	6,728,498	11.7%	\$0.46
Thereafter	26,713,429	70.7%	43,868,468	76.1%	\$0.46
Total	37,793,191	100%	\$57,668,018	100%	

Márgenes de Actividad de Arrendamiento

2T 2024

Actividad de Arrendamiento	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
	(Miles de pies cuadrados)			
Nuevos Arrendamientos	686	1,705	1,027	866
Releasing	51	-	240	146
Renovaciones	626	1,032	768	1,867
Actividad de arrendamiento total	1,363	2,737	2,036	2,880

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
	(Miles de pies cuadrados)			
T3 2023	626	-	626	7.6%
T4 2023	1,032	102	1,134	6.5%*
T1 2024	768	240	1,009	8.0%
T2 2024	1,867	146	2,014	7.1%

*Corregido del SP T1 2024

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	25/04/2024	\$71.00	Mantener
BBVA	Francisco Chavez	26/04/2024	\$70.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	25/04/2024	\$73.60	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	26/04/2024	\$65.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	26/04/2024	\$70.30	Compra
Citi	Andre Mazini	25/04/2024	\$75.00	Compra
GBM	Javier Gayol	25/04/2024	\$69.90	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	26/04/2024	\$73.00	Compra
ITAU	Alejandro Fuchs	25/04/2024	\$70.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	21/02/2024	\$63.00	Mantener
Santander	Pablo Ricalde	25/04/2024	\$73.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	26/04/2024	\$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	26/04/2024	\$80.00	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.