

The Vesta logo is displayed in a bold, white, sans-serif font. The letter 'A' is stylized with a small upward-pointing triangle above it. The logo is positioned on the left side of a dark blue, semi-transparent rectangular overlay.

vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

4T 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 afectar 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 considerados, 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\$ 3.59 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 | 88 | 97 | 39 | 224 |
| <i>Numero de edificios en desarrollo</i> | 4 | 5 | 2 | 11 |
| Edificios Totales | 92 | 102 | 41 | 235 |
| Portafolio en operación (Pies cuadrados) | 12,786,657 | 19,193,885 | 8,319,422 | 40,299,964 |
| Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados) | 1,619,288 | 900,007 | 257,419 | 2,776,714 |
| Total GLA (sf) | 14,405,945 | 20,093,892 | 8,576,841 | 43,076,678 |
| | 33.4% | 46.6% | 19.9% | 100% |
| ITE* portafolio en desarrollo (miles) | \$134,868 | \$54,435 | \$24,755 | \$214,057 |
| Reservas de tierra (acres) | 88.32 | 569.56 | 0.00 | 657.88 |
| Valor de libro de terrenos | \$10,272 | \$104,050 | \$0 | \$114,322 |

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Todos los números expresados en USD

| Perfil de la compañía | 4T 2024 | 4T 2023 | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Valor de mercado (Ps.) | \$45,608,114,826 | \$58,671,458,501 | \$45,608,114,826 | \$58,671,458,501 |
| Acciones en circulación | 857,134,276 | 870,109,128 | 857,134,276 | 870,109,128 |
| Precio por acción (Ps.) Dic 31 | \$53.21 | \$67.43 | \$53.21 | \$67.43 |
| Perfil de ingresos | | | | |
| Ingresos totales por arrendamiento | \$65,199,038 | \$55,942,291 | \$252,327,122 | \$214,467,612 |
| Ingresos operativos netos (NOI) | \$59,127,126 | \$52,953,004 | \$231,515,329 | \$201,152,655 |
| <i>Margen NOI</i> | 93.5% | 98.1% | 94.6% | 94.6% |
| UAFIDA Ajustado | \$52,291,478 | \$44,145,024 | \$204,387,327 | \$174,249,266 |
| <i>Margen UAFIDA Ajustado</i> | 82.7% | 81.7% | 83.5% | 82.0% |
| Flujo de Operación (Vesta FFO) | \$41,724,097 | \$32,586,570 | \$160,125,937 | \$127,942,291 |
| Por Acción | | | | |
| NOI Ajustado por acción | \$0.067 | \$0.062 | \$0.262 | \$0.262 |
| UAFIDA Ajustado por acción | \$0.060 | \$0.052 | \$0.231 | \$0.227 |
| Vesta FFO por acción | \$0.048 | \$0.038 | \$0.181 | \$0.166 |
| Portafolio (pies cuadrados) | | | | |
| Portafolio mismas tiendas | 36,150,182 | 32,542,808 | 36,150,182 | 32,542,808 |
| Ocupación | 97.6% | 97.0% | 97.6% | 97.0% |
| Portafolio estabilizado | 39,265,296 | 35,923,860 | 39,265,296 | 35,923,860 |
| Ocupación | 95.5% | 96.7% | 95.5% | 96.7% |
| Portafolio total | 40,299,964 | 37,354,498 | 40,299,964 | 37,354,498 |
| Ocupación | 93.4% | 93.4% | 93.4% | 93.4% |
| Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾ | \$0.530 | \$0.506 | \$0.512 | \$0.479 |
| Resumen de la deuda | | | | |
| Deuda total | \$847,050,674 | \$915,186,754 | \$847,050,674 | \$915,186,754 |
| Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales) | 21.4% | 24.1% | 21.4% | 24.1% |
| Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾ | 877,089,021 | 848,735,109 | 883,292,759 | 768,845,264 |

⁽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.

Todos los números expresados en USD

| ACTIVOS | Al 31 de diciembre, 2024 | Al 31 de diciembre, 2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Activo circulante: | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 184,120,894 | 501,166,136 |
| Activos financieros con fines de negociación | - | - |
| Impuestos por recuperar | 52,832,645 | 33,864,821 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos | 4,681,020 | 10,100,832 |
| Pagos anticipados | 2,119,545 | 21,299,392 |
| Total del activo circulante | \$243,754,104 | \$566,431,181 |
| Activo no circulante: | | |
| Propiedades de inversión | 3,696,768,269 | 3,212,164,164 |
| Derechos de uso | 533,792 | 834,199 |
| Equipo de oficina – Neto | 2,386,285 | 2,541,990 |
| Instrumentos financieros derivados | - | - |
| Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido | 14,504,984 | 10,244,759 |
| Total del activo no circulante | \$3,714,193,330 | \$3,225,785,112 |
| Activos totales | \$3,957,947,434 | \$3,792,216,293 |
| Pasivo y capital contable | | |
| Pasivo circulante: | | |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 49,856,047 | 69,613,002 |
| Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento | 408,373 | 607,481 |
| Intereses por pagar | 2,911,864 | 3,148,767 |
| Cuentas por pagar y anticipos de clientes | 14,194,301 | 13,188,966 |
| Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta | 646,812 | 38,773,726 |
| Dividendos pagaderos | 16,171,622 | 15,155,311 |
| Gastos acumulados | 6,637,354 | 7,078,988 |
| Total del pasivo a corto plazo | 90,826,373 | \$147,566,241 |
| Pasivo no circulante: | | |
| Deuda a largo plazo | 797,194,627 | 845,573,752 |
| Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento | 149,743 | 290,170.00 |
| Depósitos en garantía recibidos | 27,409,380 | 25,680,958 |
| Cuentas por pagar a largo plazo | - | 7,706,450 |
| Plan de Pensiones | 2,240,425 | 1,519,790.00 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 442,842,704 | 276,910,507 |
| Total del pasivo a largo plazo | 1,269,836,879 | 1,157,681,627 |
| Total del pasivo | 1,360,663,252 | \$1,305,247,868 |
| Capital contable: | | |
| Capital social | 585,487,257 | 591,600,113 |
| Prima en suscripción de acciones | 905,722,252 | 934,944,456 |
| Utilidades retenidas | 1,148,396,076 | 989,736,218 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 3,884,108 | 3,732,350 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | (46,205,511) | (33,044,712) |
| Valuación instrumentos financieros derivados | - | - |
| Total Capital Contable | 2,597,284,182 | 2,486,968,425 |
| Total pasivo y capital contable | \$3,957,947,434 | \$3,792,216,293 |
| Acciones en circulación | 857,134,276 | 870,109,128 |

Estado Consolidado de Resultados

4T 2024

Todos los números expresados en USD

| | 4T24 | 4T23 | %Var | 2024 | 2023 | %Var |
|---|-----------------------|----------------------|-------|----------------------|----------------------|-------|
| Ingresos | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 59,892,298 | 52,977,557 | | 231,222,791 | 200,267,401 | |
| Reembolsos por servicios en edificios | 3,369,133 | 972,276 | | 13,155,755 | 11,240,202 | |
| Ingresos por energía | 1,937,607 | 1,940,693 | | 7,571,958 | 1,940,693 | |
| Cuota de administración | - | 51,765 | | 376,618 | 1,019,316 | |
| Ingresos Totales | \$65,199,038 | \$55,942,291 | 16.5% | \$252,327,122 | \$214,467,612 | 17.7% |
| Costo de operación de propiedades | | | | | | |
| Relacionado a propiedades que generaron ingresos | (7,030,970) | (3,150,654) | | (21,244,160) | (13,476,324) | |
| Costos relacionados con propiedades | (4,134,305) | (1,048,594) | | (13,239,835) | (11,374,264) | |
| Costos relacionados con energía | (2,896,665) | (2,102,060) | | (8,004,325) | (2,102,060) | |
| Relacionado a propiedades que no generaron ingresos | (386,054) | (1,716,965) | | (3,348,273) | (4,763,398) | |
| Ingreso Neto Operativo Ajustado | \$59,127,126 | \$52,953,004 | 11.7% | \$231,515,329 | \$201,152,655 | 15.1% |
| Margen NOI Ajustado | 93.5% | 98.1% | | 94.6% | 94.6% | |
| Gastos generales y de administración | (8,479,566) | (8,812,454) | | (32,762,217) | (30,141,822) | |
| Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾ | 2,029,972 | 1,721,439 | | 8,982,488 | 8,001,831 | |
| Depreciación | (516,672) | (567,119) | | (1,416,026) | (1,578,073) | |
| UAFIDA Ajustada | \$52,291,478 | \$44,145,024 | 18.5% | \$204,387,327 | \$174,249,266 | 17.3% |
| Margen UAFIDA Ajustada | 82.7% | 81.7% | | 83.5% | 82.0% | |
| Otros ingresos y gastos | | | | | | |
| Ingreso por intereses | 2,045,090 | 3,886,128 | | 15,185,565 | 9,414,027 | |
| Otros ingresos (gastos) | 900,923 | 2,697,787 | | 4,307,956 | 5,138,158 | |
| Otros ingresos (Energía) | (838,794) | (3,037,113) | | (5,152,385) | (3,037,113) | |
| Costo emisión de deuda | - | - | | - | - | |
| Gastos por intereses | (10,567,381) | (11,558,453) | | (44,261,390) | (46,306,975) | |
| Pérdida cambiaria | (863,162) | 2,712,772 | | (10,837,867) | 8,906,782 | |
| Ganancia por venta de propiedades | 2,367,233 | (461,600) | | 2,617,233 | (461,600) | |
| Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades | 39,373,132 | 63,910,052 | | 270,747,661 | 243,459,821 | |
| Total otros ingresos (gastos) | \$32,417,041 | \$58,149,573 | | \$232,606,773 | \$217,113,100 | |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | \$81,202,817 | \$99,844,672 | | \$426,163,219 | \$381,621,095 | |
| Impuestos a la utilidad | | | | | | |
| Impuesto causado | (143,845,054) | 13,982,691 | | (202,816,873) | (64,983,583) | |
| Impuesto causado | (1,531,678) | (18,157,277) | | (31,892,785) | (91,953,099) | |
| Impuesto diferido | (142,313,376) | 32,139,968 | | (170,924,088) | 26,969,516 | |
| Utilidad (pérdida) del período | (\$62,642,237) | \$113,827,362 | | \$223,346,346 | \$316,637,512 | |
| Otros resultados integrales | | | | | | |
| Valuación instrumentos financieros derivados | - | - | | - | - | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras | (3,997,147) | (1,575,321) | | (13,160,799) | 7,858,413 | |
| Utilidad (pérdida) integral del año | (\$66,639,384) | \$112,252,041 | | \$210,185,547 | \$324,495,925 | |
| Número ponderado de acciones en circulación | | | | | | |
| Número ponderado de acciones en circulación | 877,089,021 | 848,735,109 | | 883,292,759 | 768,845,264 | |
| Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción | (\$0.0760) | \$0.1323 | | \$0.2380 | \$0.4221 | |

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

4T 2024

Todos los números expresados en USD

| | 4T 2024 | 4T 2023 | %Var | 2024 | 2023 | %Var |
|--|------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO) | | | | | | |
| Ingresos del Periodo | (\$62,642,237) | \$113,827,362 | | \$223,346,346 | \$316,637,512 | |
| Ajustes | | | | | | |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (39,373,132) | (63,910,052) | | (270,747,661) | (243,459,821) | |
| Ganancia por venta de propiedades | (2,367,233) | 461,600 | | (2,617,233) | 461,600 | |
| FFO | (\$104,382,602) | \$50,378,910 | -307.2% | (\$50,018,548) | \$73,639,291 | -167.9% |
| Ganancia (pérdida) cambiaria | 863,162 | (2,712,772) | | 10,837,867 | (8,906,782) | |
| Incentivo a largo plazo no monetario | 2,029,972 | 1,721,439 | | 8,982,488 | 8,001,831 | |
| Depreciación | 516,672 | 567,119 | | 1,416,026 | 1,578,073 | |
| Otros ingresos (gastos) | (900,923) | (2,697,787) | | (4,307,956) | (5,138,158) | |
| Otros ingresos por energía | 838,794 | 3,037,113 | | 5,152,385 | 3,037,113 | |
| Energía | 959,058 | 161,367 | | 432,367 | 161,367 | |
| Ingresos por intereses del efectivo existente | (2,045,090) | (3,886,128) | | (15,185,565) | (9,414,027) | |
| Impuestos a la utilidad | 143,845,054 | (13,982,691) | | 202,816,873 | 64,983,583 | |
| Vesta FFO | \$41,724,097 | \$32,586,570 | 28.0% | \$160,125,937 | \$127,942,291 | 25.2% |
| Vesta FFO por acción | \$0.0476 | \$0.0384 | 23.9% | \$0.1813 | \$0.1664 | 8.9% |
| Ajustes a los impuestos | | | | | | |
| ISR causado | (1,531,678) | (18,157,277) | | (31,892,785) | (91,953,099) | |
| Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad | \$40,192,419 | \$14,429,293 | 178.5% | \$128,233,152 | \$35,989,192 | 256.3% |
| Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción | \$0.0458 | \$0.0170 | 169.5% | \$0.1452 | \$0.0468 | 210.1% |

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.

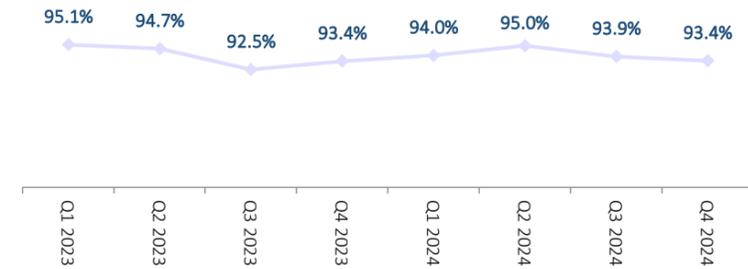
Métricas históricas del portafolio

4T 2024

Todos los números expresados en pies cuadrados

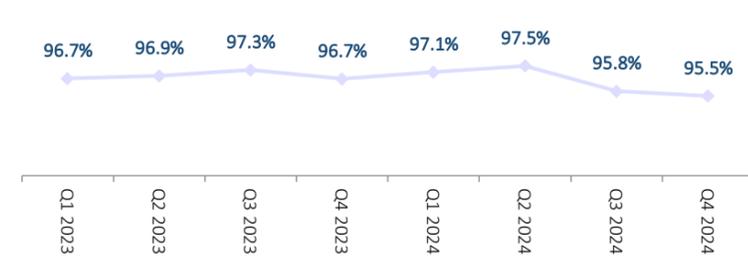
| Período | Portafolio Total | | | | |
|----------------|---------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|
| | ABR Inicial | Adiciones | ABR Total | %Ocupación | Vacante |
| Q1 2023 | 33,714,370 | 0 | 33,714,370 | 95.1% | 1,650,214 |
| Q2 2023 | 33,717,520 * | 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 |
| 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 |

Portafolio total % ocupación



| Período | Portafolio Estabilizado | | | | |
|----------------|-------------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|
| | ABR Inicial | Adiciones | ABR Total | %Ocupación | Lease Up |
| 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 |
| 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 |

Portafolio estabilizado % ocupación



| Período | Portafolio Mismas Tiendas | | | | |
|----------------|---------------------------|------------------|-------------------|--------------|----------------|
| | ABR Inicial | Adiciones | ABR Total | %Ocupación | Vacante |
| 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 |
| 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 |

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 |
|--------------------|----------------|------------------|--------------|-----------------------|
| Juarez Oriente 4 | Juarez | 226,257 | 0.0% | Q3 2025 |
| Aguascalientes 3 | Aguascalientes | 201,243 | 75.0% | Q3 2025 |
| San Luis Potosí 04 | SLP | 262,532 | 0.0% | Q3 2025 |
| Tres Naciones 10 | SLP | 131,571 | 0.0% | Q4 2025 |
| La Villa | Cdmx | 213,065 | 0.0% | Q4 2025 |
| | | 1,034,668 | 14.6% | |

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

| Edificios | Región | Pies cuadrados | Conversión a Estabilizado | Conversión a Mismas tiendas | % Rentado |
|-------------------|------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Punta Norte 01 | Cdmx | 850,048 | Q4 2024 | Q4 2025 | 100.0% |
| Querétaro 07 | Querétaro | 267,528 | Q4 2024 | Q4 2025 | 100.0% |
| GDL New | Gdl | 27,198 | Q4 2024 | Q4 2025 | 100.0% |
| Juarez Oriente 3 | Juarez | 279,022 | Q3 2024 | Q3 2025 | 100.0% |
| Safran Exp | Querétaro | 45,920 | Q3 2024 | Q3 2025 | 100.0% |
| Mega Región 05 | Tijuana | 359,660 | Q3 2024 | Q3 2025 | 0.0% |
| Mega Región 06 | Tijuana | 114,725 | Q3 2024 | Q3 2025 | 0.0% |
| Juárez Oriente 1 | Juarez | 279,117 | Q3 2024 | Q3 2025 | 0.0% |
| Puerto Interior 3 | Guanajuato | 231,252 | Q3 2024 | Q3 2025 | 30.1% |
| Apodaca 03 | Mty | 222,942 | Q2 2024 | Q2 2025 | 100.0% |
| Querétaro 06 | Querétaro | 214,760 | Q1 2024 | Q1 2025 | 100.0% |
| Apodaca 04 | Mty | 222,942 | Q1 2024 | Q1 2025 | 100.0% |
| | | 3,115,114 | | | 70.6% Promedio ponderado |

Métricas operativas del portafolio

4T 2024

| Región | Portafolio mismas tiendas | | | | Portafolio estabilizado | | | | Portafolio total | | | | Ingreso por Rentas Totales US\$ | | |
|----------------|---------------------------|-------------------|---------------|--------------|-------------------------|-------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|---------------------------------|----------------------|--------------|
| | Pies cuadrados | | Ocupación | | Pies cuadrados | | Ocupación | | Pies cuadrados | | Ocupación | | Q4 2024 | Q4 2023 | % Change |
| | Q4 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2023 | % Change |
| Norte | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tijuana | 6,102,361 | 5,578,726 | 98.9% | 98.2% | 6,576,746 | 6,102,361 | 91.7% | 98.3% | 6,576,746 | 6,576,746 | 91.7% | 91.3% | 9,975,376 | 9,973,890 | 0.0% |
| Juarez | 3,904,440 | 3,443,370 | 96.4% | 97.7% | 4,462,579 | 3,693,642 | 90.6% | 97.9% | 4,688,836 | 3,972,759 | 86.2% | 91.0% | 7,605,430 | 5,639,199 | 34.9% |
| Monterrey | 1,075,190 | 497,929 | 100.0% | 100.0% | 1,521,074 | 1,075,190 | 100.0% | 100.0% | 1,521,074 | 1,521,074 | 100.0% | 80.7% | 2,658,659 | 1,734,718 | 53.3% |
| Total | 11,081,992 | 9,520,026 | 98.1% | 98.1% | 12,560,400 | 10,871,194 | 92.3% | 98.3% | 12,786,657 | 12,070,580 | 90.7% | 89.8% | 20,239,465 | \$ 17,347,807 | 16.7% |
| Bajo | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aguascalientes | 2,452,197 | 2,450,066 | 92.9% | 97.0% | 2,452,197 | 2,450,066 | 92.9% | 97.0% | 2,653,440 | 2,450,066 | 91.6% | 97.0% | 3,803,010 | 3,551,458 | 7.1% |
| SLP | 1,564,349 | 1,564,349 | 100.0% | 100.0% | 1,564,349 | 1,564,349 | 100.0% | 100.0% | 1,958,452 | 1,564,349 | 79.9% | 100.0% | 2,252,424 | 2,184,011 | 3.1% |
| Guanajuato | 4,459,335 | 4,381,328 | 91.1% | 95.3% | 4,690,587 | 4,381,328 | 88.1% | 95.3% | 4,690,587 | 4,612,580 | 88.1% | 90.5% | 6,194,429 | 6,141,321 | 0.9% |
| Queretaro | 6,077,388 | 5,610,111 | 98.7% | 94.7% | 6,605,596 | 6,142,001 | 98.8% | 91.2% | 6,605,596 | 6,142,001 | 98.8% | 91.2% | 9,578,827 | 8,282,023 | 15.7% |
| Guadalajara | 3,258,612 | 1,836,990 | 100.0% | 100.0% | 3,285,810 | 3,258,612 | 100.0% | 100.0% | 3,285,810 | 3,258,612 | 100.0% | 100.0% | 5,836,096 | 4,451,343 | 31.1% |
| Total | 17,811,881 | 15,842,844 | 96.4% | 96.3% | 18,598,539 | 17,796,356 | 95.6% | 95.4% | 19,193,885 | 18,027,608 | 93.5% | 94.2% | 27,664,786 | 24,610,156 | 12.4% |
| Central | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toluca | 4,844,304 | 4,767,933 | 100.0% | 97.5% | 4,844,304 | 4,844,304 | 100.0% | 97.5% | 4,844,304 | 4,844,304 | 100.0% | 97.5% | 8,001,091 | 7,266,819 | 10.1% |
| Cdmx | 284,594 | 284,594 | 100.0% | 100.0% | 1,134,642 | 284,594 | 100.0% | 100.0% | 1,347,707 | 284,594 | 84.2% | 100.0% | 511,046 | 496,475 | 2.9% |
| Sureste | 2,127,410 | 2,127,411 | 100.0% | 96.1% | 2,127,410 | 2,127,411 | 100.0% | 96.1% | 2,127,410 | 2,127,411 | 100.0% | 96.1% | 3,475,909 | 3,256,301 | 6.7% |
| Total | 7,256,309 | 7,179,938 | 100.0% | 97.2% | 8,106,357 | 7,256,310 | 100.0% | 97.2% | 8,319,422 | 7,256,310 | 97.4% | 97.2% | \$ 11,988,047 | \$ 11,019,595 | 8.8% |
| | 36,150,182 | 32,542,808 | 97.6% | 97.0% | 39,265,296 | 35,923,860 | 95.5% | 96.7% | 40,299,964 | 37,354,498 | 93.4% | 93.4% | \$ 59,892,298 | \$ 52,977,557 | 13.1% |

(1) (1)

(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 | | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|---|-----------------|--------------|--------------------------------|-------------------|--------------|------------------------------|----------------|--------------|
| | Q3 2024 | Q4 2024 | % Change | Q3 2024 | Q4 2024 | % Change | Q3 2024 | Q4 2024 | % Change | Q3 2024 | Q4 2024 | % Change |
| Norte | | | | | | | | | | | | |
| Tijuana | 88.32 | 88.32 | 0.0% | 1,731.2 | 1,731.2 | 0.0% | 10,297.9 | 10,271.9 | -0.3% | \$2.68 | \$2.67 | -0.3% |
| Monterrey | - | - | - | - | - | - | - | - | - | NA | NA | - |
| Juárez | - | - | - | - | - | - | - | - | - | NA | NA | - |
| Region Total | 88.32 | 88.32 | 0.0% | 1,731.2 | 1,731.2 | 0.0% | \$ 10,298 | \$ 10,272 | -0.3% | \$ 2.68 | \$ 2.67 | -0.3% |
| Bajo | | | | | | | | | | | | |
| San Luis Potosí | 58.7 | 58.7 | 0.0% | 1,150.1 | 1,150.1 | 0.0% | 10,270 | 10,555 | 2.8% | \$4.02 | \$4.13 | 2.8% |
| Querétaro | 107.9 | 81.8 | -24.2% | 2,115.6 | 1,602.9 | -24.2% | 28,893 | 21,229 | -26.5% | \$6.15 | \$5.96 | -3.0% |
| Guanajuato | 78.2 | 78.2 | 0.0% | 1,532.2 | 1,532.2 | 0.0% | 17,620 | 18,099 | 2.7% | \$5.17 | \$5.32 | 2.7% |
| Aguascalientes | 252.1 | 236.0 | -6.4% | 4,941.7 | 4,626.8 | -6.4% | 28,506 | 27,503 | -3.5% | \$2.60 | \$2.67 | 3.0% |
| SMA | 82.6 | 82.6 | 0.0% | 1,618.8 | 1,618.8 | 0.0% | 14,510 | 14,959 | 3.1% | \$4.03 | \$4.16 | 3.1% |
| Guadalajara | - | 32.3 | - | - | 633.9 | - | - | 11,705.1 | - | NA | \$8.31 | - |
| Region Total | 579.4 | 569.6 | -1.7% | 11,358.3 | 11,164.6 | -1.7% | \$ 99,798 | \$ 104,050 | 4.3% | \$ 3.95 | \$ 4.19 | 6.1% |
| Central | | | | | | | | | | | | |
| Puebla | - | - | - | - | - | - | - | - | - | NA | NA | - |
| Mexico City | - | - | - | - | - | - | - | - | - | NA | NA | - |
| Region Total | - | - | - | - | - | - | \$ - | \$ - | - | NA | NA | - |
| Total | 667.8 | 657.9 | -1.5% | 13,089.5 | 12,895.8 | -1.5% | \$ 110,096 | \$ 114,322 | 3.8% | \$ 3.78 | \$ 3.99 | 5.4% |

| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| Monterrey | Apodaca 5 | 476,964 | \$16,113 | \$28,620 | \$44,733 | \$15,308 | \$17,601 | \$32,909 | 100.0% | Mar-25 | \$5,456 | 12.2% | Inventory |
| Monterrey | Apodaca 6 | 209,383 | \$4,819 | \$11,004 | \$15,824 | \$4,579 | \$6,767 | \$11,346 | 0.0% | Apr-25 | \$1,748 | 10.6% | Inventory |
| Monterrey | Apodaca 7 | 202,179 | \$5,784 | \$11,347 | \$17,131 | \$5,495 | \$6,343 | \$11,838 | 0.0% | Apr-25 | \$1,700 | 9.7% | Inventory |
| Monterrey | Apodaca 8 | 730,762 | \$21,664 | \$35,516 | \$57,180 | \$21,664 | \$11,898 | \$33,562 | 0.0% | Aug-25 | \$6,211 | 10.9% | Inventory |
| | | 1,619,288 | \$48,381 | \$86,487 | \$134,868 | \$47,045 | \$42,610 | \$89,654 | 29.5% | | \$15,117 | 11.1% | |
| Region Bajío | | | | | | | | | | | | | |
| Aguascalientes | Aguascalientes 4 | 122,063 | \$1,093 | \$7,172 | \$8,265 | \$1,093 | \$6,068 | \$7,161 | 0.0% | Mar-25 | \$846 | 10.2% | Inventory |
| Aguascalientes | Aguascalientes 5 | 217,093 | \$1,696 | \$10,697 | \$12,393 | \$1,696 | \$8,001 | \$9,698 | 100.0% | Feb-25 | \$1,444 | 11.6% | Inventory |
| Querétaro | PIQ-13 | 186,983 | \$4,030 | \$8,273 | \$12,303 | \$4,030 | \$2,482 | \$6,512 | 0.0% | Aug-25 | \$1,292 | 10.2% | Inventory |
| Querétaro | Querétaro 8 | 218,194 | \$2,598 | \$9,622 | \$12,220 | \$2,598 | \$2,887 | \$5,485 | 0.0% | Aug-25 | \$1,399 | 11.1% | Inventory |
| Querétaro | Querétaro 9 | 155,674 | \$1,732 | \$7,521 | \$9,253 | \$1,732 | \$2,256 | \$3,988 | 0.0% | Aug-25 | \$1,015 | 10.7% | Inventory |
| | | 900,007 | \$11,149 | \$43,285 | \$54,435 | 11,149 | \$21,694 | 32,843 | 24.1% | | 5,996 | 10.8% | |
| Region Central | | | | | | | | | | | | | |
| Valle de México | Punta Norte 2 | 171,286 | \$10,242 | \$8,408 | \$18,650 | \$9,729 | \$5,112 | \$14,842 | 100.0% | Apr-25 | \$1,910 | 10.2% | Inventory |
| Puebla | Puebla 4 | 86,133 | \$1,187 | \$4,918 | \$6,105 | \$1,187 | \$4,471 | \$5,658 | 0.0% | Feb-25 | \$613 | 10.0% | Inventory |
| | | 257,419 | \$11,429 | \$13,326 | \$24,755 | 10,917 | \$9,583 | 20,500 | 66.5% | | 2,523 | 10.2% | |
| Total | | 2,776,714 | \$70,959 | \$143,099 | \$214,057 | 69,111 | 73,887 | 142,997 | 31.2% | | \$23,636 | 10.9% | |

(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 | 4.5% | 1,795,956 | 4.5% | Food and Beverage |
| 2 | Mercado Libre | 4.3% | 1,738,512 | 6.7% | E-commerce |
| 3 | Safran | 3.4% | 1,373,226 | 3.8% | Aerospace |
| 4 | Foxconn | 3.4% | 1,364,961 | 3.7% | Electronics |
| 5 | TPI | 3.0% | 1,225,624 | 3.8% | Energy |
| 6 | Nissan | 2.1% | 858,580 | 1.8% | Automotive |
| 7 | Bombardier | 1.7% | 681,308 | 2.0% | Aerospace |
| 8 | Continental | 1.6% | 645,378 | 1.6% | Automotive |
| 9 | EATON | 1.6% | 628,762 | 1.8% | Automotive |
| 10 | Coppel | 1.5% | 616,815 | 1.6% | E-commerce |
| | | 27.1% | 10,929,122 | 31.1% | |

Expiración de contratos

| Año | Pies Cuadrados | % GLA | Ingreso Trimestral \$USD | % Ingreso Trimestral | Renta por pie cuadrado \$USD |
|--------------|-------------------|-------------|--------------------------|----------------------|------------------------------|
| Vacant | 2,658,933 | 6.6% | | | |
| 2025 | 2,808,487 | 7.0% | 4,260,614 | 7.1% | \$0.46 |
| 2026 | 4,892,593 | 12.1% | 6,993,298 | 11.7% | \$0.46 |
| 2027 | 4,317,847 | 10.7% | 6,929,173 | 11.6% | \$0.47 |
| Thereafter | 25,622,104 | 63.6% | 41,709,213 | 69.6% | \$0.45 |
| Total | 40,299,964 | 100% | \$59,892,298 | 100% | |

| Actividad de Arrendamiento | T1 2024 | T2 2024 | T3 2024 | T4 2024 |
|---|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | (Miles de pies cuadrados) | | | |
| Nuevos Arrendamientos | 1,027 | 866 | 477 | 639 |
| Releasing | 240 | 146 | - | 100 |
| Renovaciones | 768 | 1,867 | 787 | 813 |
| Actividad de arrendamiento total | 2,036 | 2,880 | 1,264 | 1,552 |

| | Renovaciones | Releasing | Total | Margen TTM |
|---------|---------------------------|-----------|-------|------------|
| | (Miles de pies cuadrados) | | | |
| T1 2024 | 768 | 240 | 1,009 | 8.0% |
| T2 2024 | 1,867 | 146 | 2,014 | 7.1% |
| T3 2024 | 787 | - | 787 | 7.7%* |
| T4 2024 | 813 | 100 | 913 | 8.4% |

*Correjo del SP T3 2024

| Banco | Analista | Fecha | Precio | Recomendación |
|----------------|---------------------|------------|---------|---------------|
| Barclays | Pablo Monsivais | 25/07/2024 | \$72.00 | Mantener |
| BBVA | Francisco Chavez | 25/10/2024 | \$70.00 | Compra |
| BOFAML | Carlos Peyrelongue | 25/10/2024 | \$73.60 | Compra |
| Bradesco | Rodolfo Ramos | 25/10/2024 | \$65.00 | Mantener |
| BTG Pactual | Gordon Lee | 25/10/2024 | \$72.30 | Compra |
| Citi | Andre Mazini | 24/10/2024 | \$70.00 | Compra |
| GBM | Anton Mortenkotter | 24/10/2024 | \$69.90 | Compra |
| Goldman Sachs | Jorel Guilloty | 25/10/2024 | \$60.00 | Compra |
| ITAU | Pablo Ricalde | 14/11/2024 | \$67.00 | Compra |
| JP Morgan | Adrian Huerta | 24/10/2024 | \$66.00 | Compra |
| Morgan Stanley | Alejandra Obregon | 25/10/2024 | \$70.00 | Compra |
| Santander | | 25/07/2024 | \$73.00 | Compra |
| Scotia Bank | Francisco Suárez | 25/10/2024 | \$71.00 | Compra |
| UBS | Victor Tapia | 25/10/2024 | \$65.00 | Mantener |
| Monex | Jose Roberto Solano | 20/10/2022 | \$46.00 | Compra |
| Signum | Armando Rodriguez | 24/10/2022 | \$47.00 | 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.