



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

2T 2025

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
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	15
Márgenes de Actividad de Arrendamiento	16
Analistas	17
Definiciones	18

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 3.86 mil millones comprende 43.1 millones¹ de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México



	Región Norte	Región Bajío	Región Central	Total
Número de edificios en operación	91	99	41	231
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	1	3	0	4
Edificios Totales	92	102	41	235
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	13,628,161	19,533,041	8,576,841	41,738,043
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	730,762	560,851	0	1,291,613
Total GLA (sf)	14,358,923	20,093,892	8,576,841	43,029,656
	33.4%	46.7%	19.9%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$57,180	\$33,776	\$0	\$90,956
Reservas de tierra (acres)	209.57	697.96	18.73	926.26
Valor de libro de terrenos	\$48,358	\$137,266	\$18,887	\$204,512

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	2T 2025	2T 2024	6M 2025	6M 2024
Valor de mercado (Ps.)	\$43,629,144,753	\$47,844,870,277	\$43,629,144,753	\$47,844,870,277
Acciones en circulación	846,017,932	874,198,251	846,017,932	874,198,251
Precio por acción (Ps.) Dic 31	\$51.57	\$54.73	\$51.57	\$54.73
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$67,274,134	\$63,014,867	\$134,337,262	\$123,606,003
Ingresos operativos netos (NOI)	\$61,821,616	\$57,678,157	\$123,929,650	\$114,972,898
<i>Margen NOI</i>	94.5%	94.6%	95.1%	95.2%
UAFIDA Ajustado	\$55,004,914	\$50,442,012	\$110,262,756	\$101,067,745
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	84.1%	82.7%	84.6%	83.7%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$43,118,140	\$38,190,347	\$88,090,730	\$78,603,556
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.072	\$0.065	\$0.144	\$0.130
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.064	\$0.057	\$0.128	\$0.114
Vesta FFO por acción	\$0.050	\$0.043	\$0.102	\$0.089
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	36,763,804	33,447,743	36,763,804	33,447,743
Ocupación	97.0%	97.8%	97.0%	97.8%
Portafolio estabilizado	40,205,680	36,808,437	40,205,680	36,808,437
Ocupación	95.5%	97.5%	95.5%	97.5%
Portafolio total	41,738,043	37,793,191	41,738,043	37,793,191
Ocupación	92.3%	95.0%	92.3%	95.0%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.538	\$0.535	\$0.531	\$0.527
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$900,357,809	\$847,050,674	\$900,357,809	\$847,050,674
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	22.4%	21.4%	22.4%	21.4%
Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾	858,271,405	886,559,734	863,037,775	885,680,777

⁽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 30 de junio, 2025	Al 31 de diciembre, 2024
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	65,239,102	184,120,894
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	59,606,069	52,832,645
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,146,796	4,681,020
Pagos anticipados	7,689,919	2,119,545
Total del activo circulante	\$138,681,886	\$243,754,104
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	3,858,976,389	3,696,768,269
Derechos de uso	444,004	533,792
Equipo de oficina – Neto	2,405,773	2,386,285
Instrumentos financieros derivados	-	-
Pagos relacionados	732,166	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	15,086,775	14,504,984
Total del activo no circulante	\$3,877,645,107	\$3,714,193,330
Activos totales	\$4,016,326,993	\$3,957,947,434
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	4,970,189	49,856,047
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	239,593	408,373
Intereses por pagar	2,729,504	2,911,864
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	9,804,128	14,194,300
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	682,313	646,812
Dividendos pagaderos	52,153,480	6,637,354
Gastos acumulados	5,673,101	16,171,622
Total del pasivo a corto plazo	76,252,308	\$90,826,372
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	895,387,620	797,194,627
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	200,041	149,743
Depósitos en garantía recibidos	29,465,954	27,409,380
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-
Plan de Pensiones	2,943,435	2,240,425
Impuestos a la utilidad diferidos	469,008,671	442,842,704
Total del pasivo a largo plazo	1,397,005,721	1,269,836,879
Total del pasivo	1,473,258,029	\$1,360,663,251
Capital contable:		
Capital social	579,978,180	585,487,257
Prima en suscripción de acciones	884,174,713	905,722,252
Utilidades retenidas	1,121,498,175	1,148,396,077
Reserva de pagos basados en acciones	2,540,507	3,884,108
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(45,122,610)	(46,205,511)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,543,068,965	2,597,284,183
Total pasivo y capital contable	\$4,016,326,994	\$3,957,947,434
Acciones en circulación	846,017,932	857,134,276

Estado Consolidado de Resultados

2T 2025

Todos los números expresados en USD

	2T25	2T24	%Var	6M 2025	6M 2024	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	62,239,443	57,668,018		122,811,628	113,478,210	
Reembolsos por servicios en edificios	3,167,518	3,309,085		7,457,902	6,830,343	
Ingresos por energía	1,867,173	2,037,764		4,043,084	2,884,187	
Cuota de administración	-	-		24,648	413,263	
Ingresos Totales	\$67,274,134	\$63,014,867	6.8%	\$134,337,262	\$123,606,003	8.7%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(5,601,937)	(5,346,155)		(10,047,779)	(9,262,643)	
Costos relacionados con propiedades	(3,585,345)	(3,298,946)		(6,364,528)	(5,748,918)	
Costos relacionados con energía	(2,016,592)	(2,047,209)		(3,683,251)	(3,513,725)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(921,060)	(846,340)		(1,679,759)	(1,433,105)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$61,821,616	\$57,678,157	7.2%	\$123,929,650	\$114,972,898	7.8%
Margen NOI Ajustado	94.5%	94.6%		95.1%	95.2%	
Gastos generales y de administración	(8,328,035)	(9,047,505)		(16,615,984)	(17,276,661)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	2,432,393	2,657,700		4,628,849	4,804,613	
Depreciación	(112,517)	(146,099)		(749,170)	(473,738)	
UAFIDA Ajustada	\$55,004,914	\$50,442,012	9.0%	\$110,262,756	\$101,067,745	9.1%
Margen UAFIDA Ajustada	84.1%	82.7%		84.6%	83.7%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	353,860	4,061,990		1,379,305	9,130,354	
Otros ingresos (gastos)	895,723	1,140,107		2,458,896	2,035,776	
Otros ingresos (Energía)	(910,987)	(2,305,118)		(1,429,549)	(3,415,671)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,886,774)	(12,251,664)		(22,172,026)	(22,464,189)	
Pérdida cambiaria	6,332,404	(6,523,491)		6,236,133	(5,669,409)	
Participación en los resultados de las asociadas	2,920	-		2,920	-	
Ganancia por venta de propiedades	(409,946)	-		(409,946)	250,000	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	7,814,557	100,079,500		(8,223,649)	207,405,525	
Total otros ingresos (gastos)	\$2,191,757	\$84,201,324		(\$22,157,916)	\$187,272,386	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$54,502,342	\$131,830,092		\$83,086,654	\$282,432,242	
Impuestos a la utilidad	(26,783,029)	(22,526,022)		(40,446,583)	(48,259,114)	
Impuesto causado	(5,429,611)	(17,862,536)		(14,280,616)	69,524,262	
Impuesto diferido	(21,353,418)	(4,663,486)		(26,165,967)	(117,783,376)	
Utilidad (pérdida) del periodo	\$27,719,313	\$109,304,069		\$42,640,071	\$234,173,128	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	3,700,015	324,953		1,082,901	(535,042)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$31,419,328	\$109,629,022		\$43,722,972	\$233,638,086	
Número ponderado de acciones en circulación	858,271,405	886,559,734		863,037,775	885,680,777	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0366	\$0.1237		\$0.0507	\$0.2638	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

2T 2025

Todos los números expresados en USD

	2T 2025	2T 2024	%Var	6M 2025	6M 2024	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$27,719,313	\$109,304,069		\$42,640,071	\$234,173,128	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(7,814,557)	(100,079,500)		8,223,649	(207,405,525)	
Ganancia por venta de propiedades	409,946	-		409,946	(250,000)	
FFO	\$20,314,702	\$9,224,569	120.2%	\$51,273,666	\$26,517,603	93.4%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(6,332,404)	6,523,491		(6,236,133)	5,669,409	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,432,393	2,657,700		4,628,849	4,804,613	
Depreciación	112,517	146,099		749,170	473,738	
Otros ingresos (gastos)	(895,723)	(1,140,107)		(2,458,896)	(2,035,776)	
Otros ingresos por energía	910,987	2,305,118		1,429,549	3,415,671	
Energía	149,419	9,445		(359,833)	629,538	
Participación en los resultados de asociadas	(2,920)	-		(2,920)	-	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(353,860)	(4,061,990)		(1,379,305)	(9,130,354)	
Impuestos a la utilidad	26,783,029	22,526,022		40,446,583	48,259,114	
Vesta FFO	\$43,118,140	\$38,190,347	12.9%	\$88,090,730	\$78,603,556	12.1%
Vesta FFO por acción	\$0.0502	\$0.0431	16.6%	\$0.1021	\$0.0887	15.0%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(5,429,611)	(17,862,536)		(14,280,616)	69,524,262	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$37,688,529	\$20,327,811	85.4%	\$73,810,114	\$148,127,818	-50.2%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0439	\$0.0229	91.5%	\$0.0855	\$0.1672	-48.9%



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..

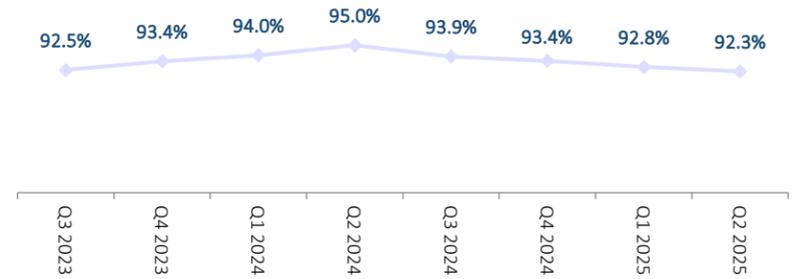
Explicación Mismas Tiendas

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.

Todos los números expresados en pies cuadrados

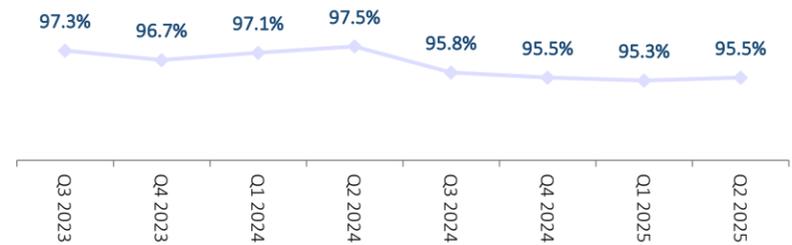
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q3 2023	34,557,186 *	2,348,774	36,905,960	92.5%	2,777,029
Q4 2023	36,592,411 *	762,087	37,354,498	93.4%	2,478,416
Q1 2024	37,289,914 *	0	37,289,914	94.0%	2,244,300
Q2 2024	37,289,914 *	503,277	37,793,191	95.0%	1,889,093
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
Q1 2025	40,299,964	902,253	41,202,217	92.8%	2,974,203
Q2 2025	41,155,195 *	582,848	41,738,043	92.3%	3,198,756

Portafolio total % ocupación



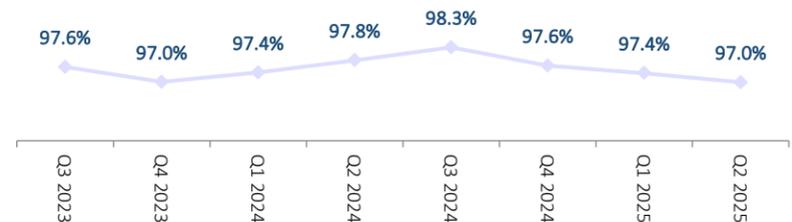
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q3 2023	33,717,537 *	1,088,120	34,805,657	97.3%	1,879,884
Q4 2023	34,492,243 *	1,431,616	35,923,860	96.7%	1,430,638
Q1 2024	35,859,276 *	222,942	36,082,218	97.1%	1,207,696
Q2 2024	36,082,218 *	726,219	36,808,437	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
Q1 2025	39,265,296	694,057	39,959,353	95.3%	1,242,864
Q2 2025	39,912,331 *	293,349	40,205,680	95.5%	1,532,363

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
Q1 2025	36,150,182	437,702	36,587,884	97.4%	966,923
Q2 2025	36,540,862 *	222,942	36,763,804	97.0%	1,088,158

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
Puebla 4	Sureste	86,133	0.0%	Q1 2026
Apodaca 6	Mty	209,383	0.0%	Q2 2026
Apodaca 7	Mty	202,179	0.0%	Q2 2026
		1,532,363	9.8%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Juarez Oriente 3	Juarez	279,022	Q3 2024	Q3 2025	100.0%
Safran Exp	Queretaro	45,920	Q3 2024	Q3 2025	100.0%
Mega Región 05	Tijuana	359,660	Q3 2024	Q3 2025	6.8%
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	100.0%
Punta Norte 01	Cdmx	850,048	Q4 2024	Q4 2025	100.0%
Querétaro 07	Queretaro	267,528	Q4 2024	Q4 2025	100.0%
GDL New	Gdl	27,198	Q4 2024	Q4 2025	100.0%
Apodaca 05	Mty	476,964	Q1 2025	Q1 2026	100.0%
Aguascalientes 05	Aguascalientes	217,093	Q1 2025	Q1 2026	100.0%
Aguascalientes 04	Aguascalientes	122,063	Q2 2025	Q2 2026	100.0%
Punta Norte 02	Cdmx	171,286	Q2 2025	Q2 2026	100.0%
		3,441,876			78.8% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

2T 2025

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q2 2025	Q2 2024	% Change
	Q2 2025	Q2 2024	Q2 2025	Q2 2024	Q2 2025	Q2 2024	Q2 2025	Q2 2024	Q2 2025	Q2 2024	Q2 2025	Q2 2024	Q2 2025	Q2 2024	% Change
Norte															
Tijuana	6,055,340	6,052,987	96.8%	98.9%	6,529,725	6,102,361	90.2%	98.9%	6,529,725	6,576,746	90.2%	91.7%	9,955,503	9,930,777	0.2%
Juarez	3,904,440	3,443,370	96.4%	100.0%	4,462,579	3,904,442	90.6%	100.0%	4,688,836	4,183,559	86.2%	93.3%	7,472,176	7,071,169	5.7%
Monterrey	1,521,074	801,264	100.0%	100.0%	1,998,038	1,521,074	100.0%	100.0%	2,409,600	1,521,074	82.9%	100.0%	2,942,629	2,065,135	42.5%
Total	11,480,854	10,297,622	97.1%	99.3%	12,990,342	11,527,878	91.8%	99.4%	13,628,161	12,281,380	87.5%	93.3%	20,370,308	\$ 19,067,082	6.8%
Bajo															
Aguascalientes	2,452,197	2,450,066	92.9%	97.0%	2,791,353	2,450,066	93.8%	97.0%	2,992,596	2,450,066	92.5%	97.0%	4,083,383	3,539,635	15.4%
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%	2,349,082	2,281,171	3.0%
Guanajuato	4,459,335	4,381,328	91.1%	91.0%	4,690,587	4,459,045	91.6%	91.1%	4,690,587	4,690,297	91.6%	86.7%	6,199,136	6,167,814	0.5%
Queretaro	6,292,148	5,737,450	97.1%	96.6%	6,605,596	6,292,178	97.2%	94.2%	6,605,596	6,292,178	97.2%	94.2%	10,337,409	8,834,990	17.0%
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%	5,926,066	5,715,363	3.7%
Total	18,026,641	15,970,183	95.8%	95.8%	18,937,695	18,024,250	96.0%	95.4%	19,533,041	18,255,502	93.9%	94.2%	28,895,076	26,538,972	8.9%
Central															
Toluca	4,844,304	4,767,933	100.0%	100.0%	4,844,304	4,844,304	100.0%	100.0%	4,844,304	4,844,304	100.0%	100.0%	8,096,912	8,049,237	0.6%
Cdmx	284,594	284,594	100.0%	100.0%	1,305,928	284,594	100.0%	100.0%	1,518,993	284,594	86.0%	100.0%	1,333,084	506,641	163.1%
Sureste	2,127,410	2,127,411	100.0%	100.0%	2,127,410	2,127,411	100.0%	100.0%	2,213,543	2,127,411	96.1%	100.0%	3,544,064	3,506,085	1.1%
Total	7,256,309	7,179,938	100.0%	100.0%	8,277,643	7,256,310	100.0%	100.0%	8,576,841	7,256,310	96.5%	100.0%	\$ 12,974,059	\$ 12,061,964	7.6%
	36,763,804	33,447,743	97.0%	97.8%	40,205,680	36,808,437	95.5%	97.5%	41,738,043	37,793,191	92.3%	95.0%	\$ 62,239,443	\$ 57,668,018	7.9%

(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		
	Q1 2025	Q2 2025	% Change	Q1 2025	Q2 2025	% Change	Q1 2025	Q2 2025	% Change	Q1 2025	Q2 2025	% Change
Norte												
Tijuana	88.32	91.95	4.1%	1,731.2	1,802.4	4.1%	10,271.9	10,271.9	0.0%	\$2.67	\$2.56	-3.9%
Monterrey	-	20.34	-	-	398.7	-	-	11,604.8	-	NA	\$13.10	-
Juárez	97.28	97.28	0.0%	1,906.9	1,906.9	0.0%	26,481.8	26,481.8	0.0%	\$6.25	\$6.25	0.0%
Region Total	185.60	209.57	12.9%	3,638.2	4,108.0	12.9%	\$ 36,754	\$ 48,358	31.6%	\$ 4.55	\$ 5.30	16.5%
Bajo												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,555	10,555	0.0%	\$4.13	\$4.13	0.0%
Querétaro	81.8	81.8	0.0%	1,602.9	1,602.9	0.0%	21,229	21,229	0.0%	\$5.96	\$5.96	0.0%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	18,099	18,099	0.0%	\$5.32	\$5.32	0.0%
Aguascalientes	236.0	236.0	0.0%	4,626.8	4,626.8	0.0%	27,503	27,503	0.0%	\$2.67	\$2.67	0.0%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	14,959	14,959	0.0%	\$4.16	\$4.16	0.0%
Guadalajara	32.3	160.7	397.1%	633.9	3,150.7	397.1%	11,705.08	44,921.5	283.8%	\$8.31	\$6.42	-22.8%
Region Total	569.6	698.0	22.5%	11,164.6	13,681.5	22.5%	\$ 104,050	\$ 137,266	31.9%	\$ 4.19	\$ 4.51	7.7%
Central												
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Mexico City	18.73	18.73	0.0%	367.1	367.1	0.0%	18,886.79	18,886.8	0.0%	\$23.15	\$23.15	0.0%
Region Total	18.7	18.7	0.0%	367.1	367.1	0.0%	\$ 18,887	\$ 18,887	0.0%	\$ 23.15	NA	-
Total	773.9	926.3	19.7%	15,169.9	18,156.6	19.7%	\$ 159,690	\$ 204,512	28.1%	\$ 4.74	\$ 5.07	7.0%



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 8	730,762	\$21,664	\$35,516	\$57,180	\$21,664	\$18,113	\$39,777	0.0%	Aug-25	\$6,211	10.9%	Inventory
		730,762	\$21,664	\$35,516	\$57,180	\$21,664	\$18,113	\$39,777	0.0%		\$6,211	10.9%	
Region Bajio													
Querétaro	PIQ-13	186,983	\$4,030	\$8,273	\$12,303	\$4,030	\$6,015	\$10,045	0.0%	Aug-25	\$1,292	10.2%	Inventory
Querétaro	Querétaro 8	218,194	\$2,598	\$9,622	\$12,220	\$2,598	\$7,871	\$10,469	0.0%	Aug-25	\$1,399	11.1%	Inventory
Querétaro	Querétaro 9	155,674	\$1,732	\$7,521	\$9,253	\$1,732	\$7,363	\$9,095	0.0%	Aug-25	\$1,015	10.7%	Inventory
		560,851	\$8,360	\$25,416	\$33,776	8,360	\$21,248	29,609	0.0%		3,706	10.7%	
Region Central													
		0	\$0	\$0	\$0	0	\$0	0	0.0%		0	0.0%	
Total		1,291,613	\$30,024	\$60,932	\$90,956	30,024	39,362	69,386	0.0%		\$9,918	10.8%	

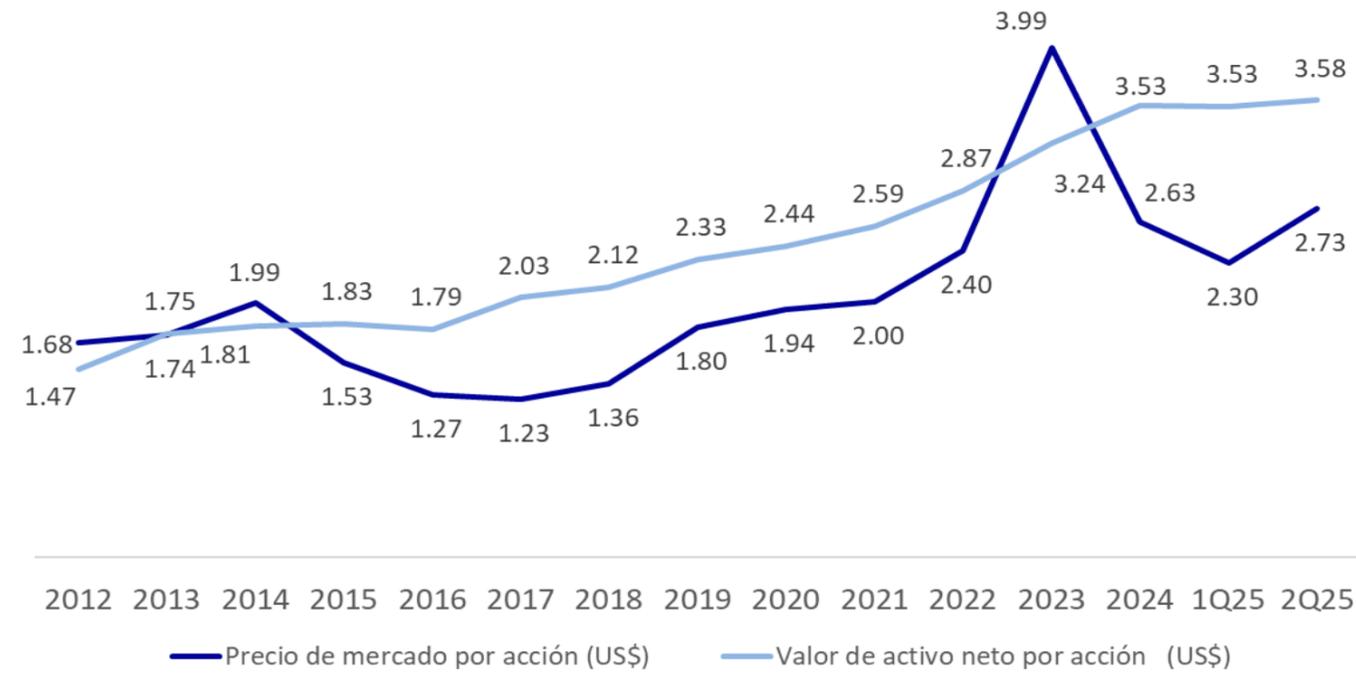
(1) Edificio aprobado por el Consejo después del trimestre
 (2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
 (3) Retorno puede variar
 ** Ajustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Mercado Libre	5.7%	2,386,762	2.7%	E-commerce
2	Nestle	4.3%	1,795,956	4.2%	Food and Beverage
3	Safran	3.3%	1,373,226	3.6%	Aerospace
4	Foxconn	3.3%	1,364,961	3.5%	Electronics
5	TPI	2.9%	1,225,624	3.6%	Energy
6	Nissan	2.1%	858,580	1.7%	Automotive
7	Bombardier	1.6%	681,308	1.9%	Aerospace
8	Continental	1.5%	645,378	1.5%	Automotive
9	EATON	1.5%	628,762	1.7%	Automotive
10	Coppel	1.5%	616,815	1.5%	E-commerce
		27.7%	11,577,372	25.9%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	3,198,756	7.7%			
2025	1,401,100	3.4%	2,076,348	3.3%	\$0.46
2026	3,748,939	9.0%	5,322,396	8.6%	\$0.46
2027	4,227,461	10.1%	6,851,646	11.0%	\$0.47
Thereafter	29,161,788	69.9%	47,989,053	77.1%	\$0.45
Total	41,738,043	100%	\$62,239,443	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1Q25	2Q25
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	2.00	2.40	3.99	2.63	2.30	2.73
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.79	2.03	2.12	2.33	2.44	2.59	2.87	3.24	3.53	3.53	3.58
+Premio / -Descuento	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.5%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-22.6%	-20.2%	-22.8%	-16.3%	23.1%	-25.7%	-34.7%	-23.7%

Millones de USD	2Q24	2Q25	% Var
Edificios	3,552	3,708	4.4%
Terreno	101	208	106.6%
Efectivo	377	65	-82.7%
Colateral Liquido de Deuda	10	15	56.5%
Otro Efectivo	17	-	-100.0%
IVA Neto y Otros por Recuperar	33	60	77.8%
Activo	4,089	4,056	-0.8%
CAPEX por invertir	(131)	(57)	-56.2%
Deuda	(922)	(907)	-1.6%
Otra Deuda	(12)	(6)	-49.4%
Depósitos de Arrendadores	(25)	(29)	17.3%
Pasivos	(1,089)	(1,000)	-8.2%
Valor de activo neto	3,000	3,057	1.9%

*Los numeros historicos cambiaron por un cambio en calculo



Actividad de Arrendamiento	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
	(Miles de pies cuadrados)			
Nuevos Arrendamientos	477	639	44	344
Releasing	-	100	95	67
Renovaciones	787	813	1,299	1,399
Actividad de arrendamiento total	1,264	1,552	1,438	1,809

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
	(Miles de pies cuadrados)			
T3 2024	787	-	787	7.7%*
T4 2024	813	100	913	8.4%
T1 2025	1,299	95	1,394	11.5%
T2 2025	1,399	135	1,533	13.7%

*Correjo del SP T3 2024

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Actinver	Antonio Hernandez	09/07/2025	\$63.00	Buy
Barclays	Pablo Monsivais	23/04/2025	\$69.00	Buy
BBVA	Francisco Chavez	24/04/2025	\$62.20	Buy
BOFA	Carlos Peyrelongue	29/05/2025	\$65.00	Buy
Bradesco	Rodolfo Ramos	24/04/2025	\$60.00	Buy
BTG Pactual	Gordon Lee	24/04/2025	\$70.00	Buy
Citi	Andre Mazini	29/05/2025	\$70.00	Buy
GBM	Anton Mortenkotter	23/04/2025	\$72.90	Buy
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	23/04/2025	\$43.00	Sell
ITAU	Pablo Ricalde	23/04/2025	\$60.00	Hold
JP Morgan	Adrian Huerta	23/04/2025	\$55.00	Buy
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	23/04/2025	\$70.00	Buy
Santander	Abraham Fuentes	27/06/2025	\$66.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	23/04/2025	\$61.00	Buy
UBS	Victor Tapia	23/04/2025	\$69.00	Buy
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Buy
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Buy



"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