

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 a dark, semi-transparent rectangular background that is part of a larger dark overlay on the left side of the page.

vesta

*INFORMACIÓN  
SUPLEMENTAL*

*1T 2026*

USA: VTMX

MEX: VESTA

[www.vesta.com.mx](http://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](http://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 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
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\$ 4.23 mil millones comprende 44.5 millones<sup>1</sup> 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
<b>Número de edificios en operación</b>	<b>89</b>	<b>101</b>	<b>41</b>	<b>231</b>
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>Edificios Totales</b>	<b>90</b>	<b>104</b>	<b>43</b>	<b>237</b>
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	14,283,187	20,093,885	8,576,950	42,954,021
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	375,625	777,226	400,458	1,553,309
<b>Total GLA (sf)</b>	<b>14,658,812</b>	<b>20,871,111</b>	<b>8,977,408</b>	<b>44,507,330</b>
	<b>32.9%</b>	<b>46.9%</b>	<b>20.2%</b>	<b>100%</b>
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$32,379	\$62,613	\$51,736	\$146,728
Reservas de tierra (acres)	523.61	672.09	0.00	1,196
Valor de libro de terrenos	\$160,243	\$133,160	\$0	\$293,403

\*Inversión total esperada

<sup>1</sup> Usando el GLA total

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	1T 2026	1T 2025
Valor de mercado (Ps.)	\$51,013,850,252	\$39,623,481,484
Acciones en circulación	850,089,156	846,113,207
Precio por acción (Ps.) Mar 31	\$60.01	\$46.83
<b>Perfil de ingresos</b>		
Ingresos totales por arrendamiento	\$76,749,154	\$67,063,658
Ingresos operativos netos (NOI)	\$70,406,117	\$62,108,564
<i>Margen NOI</i>	95.1%	95.7%
UAFIDA Ajustado	\$62,092,657	\$55,258,373
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	83.9%	85.2%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$43,137,692	\$44,973,120
<b>Por Acción</b>		
NOI Ajustado por acción	\$0.082	\$0.072
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.072	\$0.064
Vesta FFO por acción	\$0.050	\$0.052
<b>Portafolio (pies cuadrados)</b>		
Portafolio mismas tiendas	39,832,024	36,587,884
Ocupación	95.0%	97.4%
Portafolio estabilizado	41,250,846	39,959,353
Ocupación	93.4%	95.3%
Portafolio total	42,954,021	41,202,217
Ocupación	89.7%	92.8%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total <sup>(1)</sup>	\$0.591	\$0.528
<b>Resumen de la deuda</b>		
Deuda total	\$1,175,684,483	\$1,275,201,393
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	26.0%	28.1%
Número ponderado de acciones en circulación <sup>(2)</sup>	859,019,796	867,857,105

<sup>(1)</sup> Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado.

<sup>(2)</sup> 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 marzo 2026	Al 31 de marzo 2025
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	206,144,514	336,901,283
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	46,677,011	47,539,115
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,923,211	8,769,879
Pagos anticipados	10,240,158	4,141,257
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$271,984,894</b>	<b>\$397,351,534</b>
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	4,228,244,698	4,129,443,925
Derechos de uso	1,342,007	1,419,215
Equipo de oficina – Neto	2,209,903	2,256,393
Instrumentos financieros derivados	-	-
Pagos relacionados	3,551,554	3,533,419
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	6,465,893	8,455,208
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>\$4,241,814,055</b>	<b>\$4,145,108,160</b>
<b>Activos totales</b>	<b>\$4,513,798,949</b>	<b>\$4,542,459,694</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	1,782,124
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	650,378	641,300
Intereses por pagar	11,831,693	10,038,053
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	29,747,785	30,798,915
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	1,054,400	14,154,365
Dividendos pagaderos	-	17,384,493
Gastos acumulados	4,731,061	7,280,266
<b>Total del pasivo a corto plazo</b>	<b>48,015,317</b>	<b>\$82,079,516</b>
<b>Pasivo no circulante:</b>		
Deuda a largo plazo	1,175,684,483	1,273,419,269
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	732,895	814,746
Depósitos en garantía recibidos	31,338,832	30,028,335
Cuentas por pagar a largo plazo	23,413,771	23,413,771
Plan de Pensiones	2,927,708	3,662,878
Impuestos a la utilidad diferidos	373,013,747	381,284,437
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,607,111,436</b>	<b>1,712,623,436</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>1,655,126,753</b>	<b>\$1,794,702,952</b>
<b>Capital contable:</b>		
Capital social	582,284,638	579,978,180
Prima en suscripción de acciones	893,860,348	884,174,713
Utilidades retenidas	1,421,742,961	1,320,760,427
Reserva de pagos basados en acciones	(1,445,470)	7,257,867
Efecto de conversión de operaciones extranjerías	(37,770,281)	(44,414,445)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
<b>Total Capital Contable</b>	<b>2,858,672,196</b>	<b>2,747,756,742</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$4,513,798,949</b>	<b>\$4,542,459,694</b>
<b>Acciones en circulación</b>	<b>850,089,156</b>	<b>857,134,276</b>

Todos los números expresados en USD

	1T 2026	1T 2025	%Var
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	68,231,260	60,572,715	
Reembolsos por servicios en edificios	5,808,192	4,290,385	
Ingresos por energía	2,709,702	2,175,910	
Cuota de administración	-	24,648	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$76,749,154</b>	<b>\$67,063,658</b>	14.4%
<b>Costo de operación de propiedades</b>			
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(6,170,651)	(4,445,843)	
Costos relacionados con propiedades	(3,633,335)	(2,779,184)	
Costos relacionados con energía	(2,537,316)	(1,666,659)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,257,801)	(758,698)	
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>\$70,406,117</b>	<b>\$62,108,564</b>	13.4%
Margen NOI Ajustado	95.1%	95.7%	
Gastos generales y de administración	(9,303,835)	(8,287,949)	
Gastos por plan de acciones <sup>(1)</sup>	2,248,176	2,196,456	
Depreciación	(471,296)	(636,653)	
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>\$62,092,657</b>	<b>\$55,258,373</b>	12.4%
Margen UAFIDA Ajustada	83.9%	85.2%	
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	2,089,174	1,025,445	
Otros ingresos	3,636,548	1,563,173	
Otros gastos	(1,590,478)	(518,562)	
Costo emisión de deuda	-	-	
Gastos financieros	(18,954,965)	(10,285,252)	
Pérdida cambiaria - Neto	(251,994)	(96,271)	
Participación en los resultados de las asociadas	37,692	-	
Ganancia por venta de propiedades	-	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	53,435,678	(16,038,206)	
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$38,401,655</b>	<b>(\$24,349,673)</b>	
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>\$97,947,226</b>	<b>\$28,584,842</b>	
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>3,035,308</b>	<b>(13,663,555)</b>	
Impuesto causado	(5,235,382)	(8,851,005)	
Impuesto diferido	8,270,690	(4,812,550)	
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>\$100,982,534</b>	<b>\$14,921,286</b>	
<b>Otros resultados integrales</b>			
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	6,644,164	(2,617,114)	
<b>Utilidad (pérdida) integral del año</b>	<b>\$107,626,698</b>	<b>\$12,304,172</b>	
<b>Número ponderado de acciones en circulación</b>	<b>859,019,796</b>	<b>867,857,105</b>	
<b>Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción</b>	<b>\$0.1253</b>	<b>\$0.0142</b>	

<sup>(1)</sup> No representa salida de efectivo

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

## 1T 2026

Todos los números expresados en USD

	1Q 2026	1Q 2025	%Var
<b>Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)</b>			
Ingresos del Periodo	\$100,982,534	\$14,921,286	
<b>Ajustes</b>			
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(53,435,678)	16,038,206	
Ganancia por venta de propiedades	-	-	
<b>FFO</b>	<b>\$47,546,856</b>	<b>\$30,959,492</b>	53.6%
Ganancia (pérdida) cambiaria	251,994	96,271	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,248,176	2,196,456	
Depreciación	471,296	636,653	
Otros ingresos (gastos)	(3,636,548)	(1,563,173)	
Otros ingresos por energía	1,590,478	518,562	
Energía	(172,386)	(509,251)	
Participación en los resultados de asociadas	(37,692)	-	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(2,089,174)	(1,025,445)	
Impuestos a la utilidad	(3,035,308)	13,663,555	
<b>Vesta FFO</b>	<b>\$43,137,692</b>	<b>\$44,973,120</b>	-4.1%
<b>Vesta FFO por acción</b>	<b>\$0.0502</b>	<b>\$0.0518</b>	-3.1%
<b>Ajustes a los impuestos</b>			
ISR causado	(5,235,382)	(8,851,005)	
<b>Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad</b>	<b>\$37,902,310</b>	<b>\$36,122,115</b>	4.9%
<b>Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción</b>	<b>\$0.0441</b>	<b>\$0.0416</b>	6.0%

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
<b>Ocupación Portafolio total</b>	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
<b>Ocupación Portafolio estabilizado</b>	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.
<b>Ocupación portafolio mismas tiendas</b>	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos período comparables..

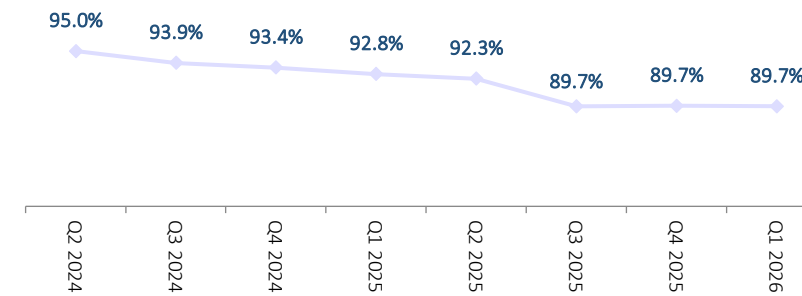
### Explicación Mismas Tiendas

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

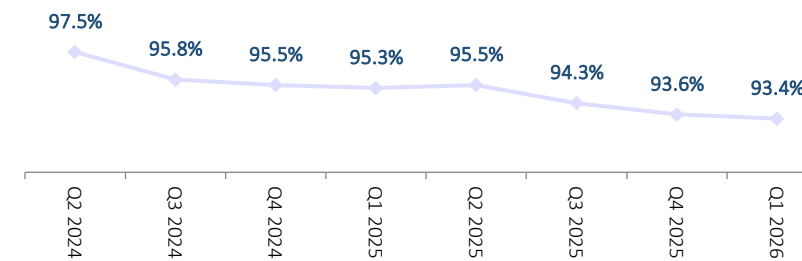
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q2 2024	37,289,914	503,277	37,793,191	95.0%	1,889,093
Q3 2024	37,793,162 *	1,283,341	39,076,503	93.9%	2,398,695
Q4 2024	39,078,082 *	1,221,882	40,299,964	93.4%	2,658,933
Q1 2025	40,299,964	902,253	41,202,217	92.8%	2,974,203
Q2 2025	41,155,195 *	582,848	41,738,043	92.3%	3,198,756
Q3 2025	41,662,109 *	1,291,613	42,953,722	89.7%	4,441,090
Q4 2025	42,954,022 *	0	42,954,022	89.7%	4,415,106
<b>Q1 2026</b>	<b>42,954,021 *</b>	<b>0</b>	<b>42,954,021</b>	<b>89.7%</b>	<b>4,440,256</b>

Portafolio total % ocupación



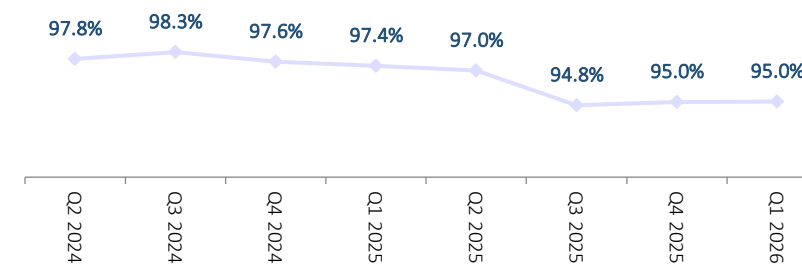
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q2 2024	36,082,218	726,219	36,808,437	97.5%	984,754
Q3 2024	36,808,408 *	1,309,696	38,118,104	95.8%	958,399
Q4 2024	38,120,522 *	1,144,774	39,265,296	95.5%	1,034,668
Q1 2025	39,265,296	694,057	39,959,353	95.3%	1,242,864
Q2 2025	39,912,331 *	293,349	40,205,680	95.5%	1,532,363
Q3 2025	40,125,074 *	694,704	40,819,778	94.3%	2,133,944
Q4 2025	40,820,078 *	344,636	41,164,714	93.6%	1,789,308
<b>Q1 2026</b>	<b>41,164,713 *</b>	<b>86,133</b>	<b>41,250,846</b>	<b>93.4%</b>	<b>1,703,175</b>

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
Q3 2025	36,683,196 *	1,309,698	37,992,894	94.8%	1,994,217
Q4 2025	37,993,194 *	1,144,774	39,137,968	95.0%	1,968,233
<b>Q1 2026</b>	<b>39,137,967 *</b>	<b>694,057</b>	<b>39,832,024</b>	<b>95.0%</b>	<b>1,993,383</b>

Portafolio mismas tiendas % ocupación



\*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio.

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

## Propiedades en "Lease up"

Edificios	Región	Pies cuadrados	% Rentado	Período de Conversión
Apodaca 6	Mty	209,383	0.0%	Q2 2026
Apodaca 7	Mty	202,179	0.0%	Q2 2026
Apodaca 8	Mty	730,762	0.0%	Q3 2026
PIQ 13	Queretaro	186,983	0.0%	Q3 2026
Querétaro 08	Queretaro	218,194	0.0%	Q3 2026
Querétaro 09	Queretaro	155,674	0.0%	Q3 2026
		<b>1,703,175</b>	<b>0.0%</b>	

## Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Aguascalientes 04	Aguascalientes	122,063	Q2 2025	Q2 2026	100.0%
Punta Norte 02	Cdmx	171,286	Q2 2025	Q2 2026	100.0%
Juarez Oriente 4	Juarez	230,929	Q3 2025	Q3 2026	100.0%
Aguascalientes 3	Aguascalientes	201,243	Q3 2025	Q3 2026	75.0%
San Luis Potosí 04	SLP	262,532	Q3 2025	Q3 2026	0.0%
Tres Naciones 10	SLP	131,571	Q4 2025	Q4 2026	0.0%
La Villa	Cdmx	213,065	Q4 2025	Q4 2026	0.0%
Puebla 4	Sureste	86,133	Q1 2026	Q1 2027	0.0%
		<b>1,418,822</b>			<b>47.6%</b> Promedio ponderado

## Métricas operativas del portafolio

# 1T 2026

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$				
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		1T 2026	1T 2025	% Change		
	1T 2026	1T 2025	1T 2026	1T 2025	1T 2026	1T 2025	1T 2026	1T 2025	1T 2026	1T 2025	1T 2026	1T 2025	1T 2026	1T 2025	% Change		
<b>Norte</b>																	
Tijuana	6,529,918	6,102,362	86.9%	97.1%	6,529,918	6,576,747	86.9%	90.1%	6,529,918	6,576,747	86.9%	90.1%	0	9,314,394	10,288,539	-9.5%	
Juarez	4,381,977	3,904,440	98.8%	96.4%	4,612,906	4,462,579	98.9%	90.6%	4,612,906	4,688,836	98.9%	86.2%	0	8,606,009	7,423,884	15.9%	
Monterrey	1,998,038	1,298,132	100.0%	100.0%	1,998,038	1,998,038	100.0%	100.0%	3,140,362	1,998,038	63.6%	100.0%	0	4,152,875	2,571,299	61.5%	
<b>Total</b>	<b>12,909,934</b>	<b>11,304,934</b>	<b>93.0%</b>	<b>97.2%</b>	<b>13,140,863</b>	<b>13,037,364</b>	<b>93.1%</b>	<b>91.8%</b>	<b>14,283,187</b>	<b>13,263,621</b>	<b>85.6%</b>	<b>90.2%</b>	<b>\$</b>	<b>22,073,278</b>	<b>\$</b>	<b>20,283,722</b>	<b>8.8%</b>
<b>Bajo</b>																	
Aguascalientes	2,669,285	2,452,197	93.5%	92.9%	2,992,591	2,669,290	92.5%	93.5%	2,992,591	2,992,596	92.5%	88.4%		4,539,930	3,842,415	18.2%	
SLP	1,564,349	1,564,349	81.9%	100.0%	1,958,452	1,564,349	65.5%	100.0%	1,958,452	1,958,452	65.5%	79.9%		2,083,011	2,331,745	-10.7%	
Guanajuato	4,690,583	4,459,335	89.4%	91.1%	4,690,583	4,690,587	89.4%	88.1%	4,690,583	4,690,587	89.4%	88.1%		6,729,263	6,055,837	11.1%	
Queretaro	6,605,597	6,292,148	98.0%	98.7%	6,605,597	6,605,596	98.0%	98.8%	7,166,448	6,605,596	90.4%	98.8%		10,567,445	10,205,634	3.5%	
Guadalajara	3,285,810	3,258,612	100.0%	100.0%	3,285,810	3,285,810	100.0%	100.0%	3,285,810	3,285,810	100.0%	100.0%		6,103,006	5,916,983	3.1%	
<b>Total</b>	<b>18,815,625</b>	<b>18,026,641</b>	<b>94.2%</b>	<b>96.4%</b>	<b>19,533,034</b>	<b>18,815,632</b>	<b>92.2%</b>	<b>95.7%</b>	<b>20,093,885</b>	<b>19,533,041</b>	<b>89.6%</b>	<b>92.9%</b>	<b>\$</b>	<b>30,022,656</b>	<b>\$</b>	<b>28,352,615</b>	<b>5.9%</b>
<b>Central</b>																	
Toluca	4,844,413	4,844,304	100.0%	100%	4,844,413	4,844,304	100.0%	100.0%	4,844,413	4,844,304	100.0%	100.0%	0	8,716,686	7,991,755	9.1%	
Cdmx	1,134,642	284,594	100.0%	100%	1,518,993	1,134,642	86.0%	100.0%	1,518,993	1,347,707	86.0%	84.2%	0	3,673,916	511,046	618.9%	
Sureste	2,127,410	2,127,410	100.0%	100%	2,213,543	2,127,410	96.1%	100.0%	2,213,543	2,213,543	96.1%	96.1%	0	3,744,723	3,433,577	9.1%	
<b>Total</b>	<b>8,106,466</b>	<b>7,256,309</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,576,950</b>	<b>8,106,357</b>	<b>96.5%</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,576,950</b>	<b>8,405,555</b>	<b>96.5%</b>	<b>96.4%</b>	<b>\$</b>	<b>16,135,326</b>	<b>\$</b>	<b>11,936,378</b>	<b>35.2%</b>
	<b>39,832,024</b>	<b>36,587,884</b>	<b>95.0%</b>	<b>97.4%</b>	<b>41,250,846</b>	<b>39,959,353</b>	<b>93.4%</b>	<b>95.3%</b>	<b>42,954,021</b>	<b>41,202,217</b>	<b>89.7%</b>	<b>92.8%</b>	<b>\$</b>	<b>68,231,260</b>	<b>\$</b>	<b>60,572,715</b>	<b>12.6%</b>

(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		
	4T 2025	1T 2026	% Change	4T 2025	1T 2026	% Change	4T 2025	1T 2026	% Change	4T 2025	1T 2026	% Change
<b>Norte</b>												
Tijuana	91.9	76.1	-17.3%	1,802.4	1,491.3	-17.3%	22,740	19,103	-16.0%	\$5.68	\$5.76	1.5%
Monterrey	350.2	350.2	0.0%	6,865.5	6,865.5	0.0%	115,160	115,160	0.0%	\$7.55	\$7.55	0.0%
Juárez	97.3	97.3	0.0%	1,906.9	1,906.9	0.0%	25,980	25,980	0.0%	\$6.13	\$6.13	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>539.5</b>	<b>523.6</b>	<b>-2.9%</b>	<b>10,574.8</b>	<b>10,263.7</b>	<b>-2.9%</b>	<b>163,880</b>	<b>160,243</b>	<b>-2.2%</b>	<b>\$ 6.97</b>	<b>\$ 7.03</b>	<b>0.7%</b>
<b>Bajo</b>												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,860	10,860	0.0%	\$4.25	\$4.25	0.0%
Querétaro	81.8	81.8	0.0%	1,602.9	1,602.9	0.0%	21,830	21,830	0.0%	\$6.13	\$6.13	0.0%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	18,630	18,630	0.0%	\$5.47	\$5.47	0.0%
Aguascalientes	236.0	236.0	0.0%	4,626.8	4,626.8	0.0%	28,350	28,350	0.0%	\$2.76	\$2.76	0.0%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	15,440	15,440	0.0%	\$4.29	\$4.29	0.0%
Guadalajara	134.9	134.9	0.0%	2,643.5	2,643.5	0.0%	38,050	38,050	0.0%	\$6.48	\$6.48	0.0%
<b>Region Total</b>	<b>672.1</b>	<b>672.1</b>	<b>0.0%</b>	<b>13,174.3</b>	<b>13,174.3</b>	<b>0.0%</b>	<b>133,160</b>	<b>133,160</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$ 4.55</b>	<b>\$ 4.55</b>	<b>0.0%</b>
<b>Central</b>												
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Mexico City	18.7	-	-100.0%	367.1	-	-100.0%	18,610	-	-100.0%	\$22.81	NA	-
<b>Region Total</b>	<b>18.7</b>	<b>-</b>	<b>-100.0%</b>	<b>367.1</b>	<b>-</b>	<b>-100.0%</b>	<b>18,610</b>	<b>-</b>	<b>-100.0%</b>	<b>\$ 22.81</b>	<b>NA</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>1,230.3</b>	<b>1,195.7</b>	<b>-2.8%</b>	<b>24,116.2</b>	<b>23,438.0</b>	<b>-2.8%</b>	<b>\$ 315,650</b>	<b>\$ 293,403</b>	<b>-7.0%</b>	<b>\$ 5.89</b>	<b>\$ 5.63</b>	<b>-4.4%</b>

Proyecto	ABR (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (1) y (2)	Tipo	
		Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total						
<b>Region Norte</b>													
Tijuana	Megaregión 7	375,625	\$14,611	\$17,768	\$32,379	\$10,374	\$5,330	\$15,704	0.0%	Feb-27	\$3,516	10.6%	Inventory
		<b>375,625</b>	<b>\$14,611</b>	<b>\$17,768</b>	<b>\$32,379</b>	<b>\$10,374</b>	<b>\$5,330</b>	<b>\$15,704</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$3,516</b>	<b>10.6%</b>	
<b>Region Bajío</b>													
Guadalajara	Guadalajara 9	314,220	\$10,077	\$15,261	\$25,338	\$12,972	\$5,860	\$18,833	100.0%*	Oct-26	\$2,536	9.8%	Inventory
Guadalajara	Guadalajara 10	381,398	\$12,231	\$20,527	\$32,759	\$17,448	\$13,917	\$31,366	100.0%*	Apr-26	\$3,566	10.5%	Inventory
Querétaro	Safrán Exp	81,608	\$0	\$4,516	\$4,516	\$0	\$2,999	\$2,999	100.0%	Aug-26	\$496	11.0%	BTS
		<b>777,226</b>	<b>\$22,308</b>	<b>\$40,305</b>	<b>\$62,613</b>	<b>\$30,420</b>	<b>\$22,776</b>	<b>\$53,197</b>	<b>100.0%</b>		<b>\$6,598</b>	<b>10.2%</b>	
<b>Region Central</b>													
Valle de México	Santa Bárbara 1	223,965	\$18,271	\$10,508	\$28,778	\$11,145	\$3,152	\$14,297	0.0%	Jan-27	\$2,901	9.8%	Inventory
Valle de México	Santa Bárbara 2	176,493	\$13,988	\$8,970	\$22,957	\$8,393	\$2,691	\$11,084	0.0%	Jan-27	\$2,281	9.7%	Inventory
		<b>400,458</b>	<b>\$32,258</b>	<b>\$19,477</b>	<b>\$51,736</b>	<b>\$19,538</b>	<b>\$5,843</b>	<b>\$25,381</b>	<b>0.0%</b>		<b>\$5,182</b>	<b>9.8%</b>	
<b>Total</b>		<b>1,553,309</b>	<b>\$69,178</b>	<b>\$77,550</b>	<b>\$146,728</b>	<b>\$60,332</b>	<b>\$33,950</b>	<b>\$94,282</b>	<b>50.0%</b>		<b>\$15,296</b>	<b>10.1%</b>	

(1) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(2) Retorno puede variar

\* Durante el trimestre, estos contratos fueron firmados o cuentan con una carta de intención vinculante.

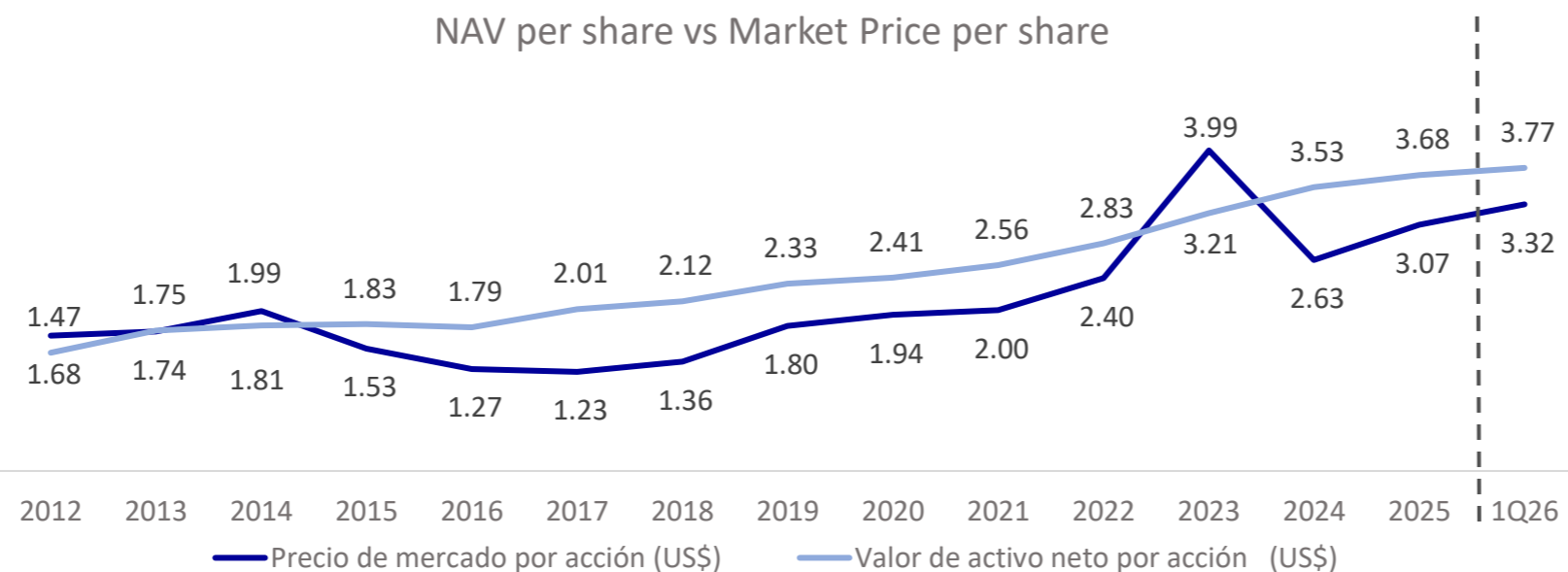
## Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Mercado Libre	5.6%	2,406,400	9.1%	E-commerce
2	Nestle	4.2%	1,795,956	4.5%	Food and Beverage
3	Safran	3.3%	1,422,536	3.7%	Aerospace
4	Foxconn	3.2%	1,364,961	3.6%	Electronics
5	TPI	2.9%	1,225,624	3.6%	Energy
6	DSV	2.1%	888,270	1.0%	Logistics
7	Nissan	2.0%	858,580	1.9%	Automotive
8	Bombardier	1.6%	681,308	1.9%	Aerospace
9	Continental	1.5%	645,378	1.5%	Automotive
10	Eaton	1.5%	628,762	1.5%	Automotive
		<b>27.7%</b>	<b>11,917,775</b>	<b>32.4%</b>	

## Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	4,440,256	10.3%			
2026	2,336,549	5.4%	3,918,235	5.7%	\$0.44
2027	4,087,677	9.5%	7,113,863	10.4%	\$0.47
2028	4,826,050	11.2%	7,983,083	11.7%	\$0.43
Thereafter	27,263,490	63.5%	49,216,079	72.1%	\$0.45
<b>Total</b>	<b>42,954,021</b>	<b>100%</b>	<b>\$68,231,260</b>	<b>100%</b>	

NAV per share vs Market Price per share



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1Q26
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	3.07	3.32
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.79	2.01	2.12	2.33	2.41	2.56	2.83	3.21	3.53	3.68	3.77
+Premium / -Discount	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.6%	-28.9%	-38.7%	-35.6%	-22.6%	-19.2%	-21.8%	-15.2%	24.4%	-25.7%	-16.7%	-12.0%

	1T25	1T26	% Change
<i>Million USD</i>			
Buildings	3,673	3,990	8.6%
Land	160	294	83.3%
Cash	49	206	323.4%
Debt Cash Collateral	15	6	-56.8%
Other cash	-	1	NA
Other and Net Recoverable Taxes	56	47	-16.8%
<b>Assets</b>	<b>3,953</b>	<b>4,545</b>	<b>15%</b>
Remaining CAPEX	(84)	(56)	-33.4%
Debt	(808)	(1,190)	47.3%
Other Debt	(14)	(50)	247.7%
Tenant Deposit	(28)	(31)	11.5%
<b>Liabilities</b>	<b>(935)</b>	<b>(1,328)</b>	<b>0.0%</b>
<b>Net Asset Value</b>	<b>3,018</b>	<b>3,217</b>	<b>6.6%</b>

\*Historic numbers have change due to a change in calculations

Actividad de Arrendamiento	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
	(Miles de pies cuadrados)			
<b>Nuevos Arrendamientos</b>	<b>344</b>	<b>530</b>	<b>592</b>	<b>1,221</b>
<b>Releasing</b>	<b>67</b>	<b>68</b>	<b>179</b>	<b>178</b>
<b>Renovaciones</b>	<b>1,399</b>	<b>1,117</b>	<b>1,161</b>	<b>597</b>
<b>Actividad de arrendamiento total</b>	<b>1,809</b>	<b>1,714</b>	<b>1,933</b>	<b>1,996</b>

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
	(Miles de pies cuadrados)			
<b>T2 2025</b>	1,399	67	1,466	13.7%
<b>T3 2025</b>	1,117	68	1,185	12.4%
<b>T4 2025</b>	1,161	179	1,340	10.8%
<b>T1 2026</b>	597	178	776	9.1%

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Actinver	Antonio Hernandez	19/02/2026	\$70.00	Buy
Barclays	Pablo Monsivais	20/02/2026	\$77.00	Buy
BBVA	Francisco Chavez	19/02/2026	\$70.00	Buy
BOFA	Carlos Peyrelongue	19/02/2026	\$65.00	Buy
Bradesco	Rodolfo Ramos	19/02/2026	\$65.00	Buy
BTG Pactual	Gordon Lee	20/02/2026	\$68.50	Buy
Citi	Andre Mazini	19/02/2026	\$75.00	Buy
GBM	Anton Mortenkotter	19/02/2026	\$70.10	Buy
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	19/02/2026	\$50.00	Sell
ITAU	Pablo Ricalde	19/02/2026	\$66.00	Hold
JP Morgan	Adrian Huerta	19/02/2026	\$60.00	Buy
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	19/02/2026	\$78.00	Buy
Santander	Abraham Fuentes	19/02/2026	\$70.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	19/02/2026	\$68.00	Buy
UBS	Victor Tapia	19/02/2026	\$70.00	Buy
Signum	Armando Rodríguez	23/04/2025	\$64.80	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 sobre el valor del activo.