

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*

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 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
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

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	(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	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..

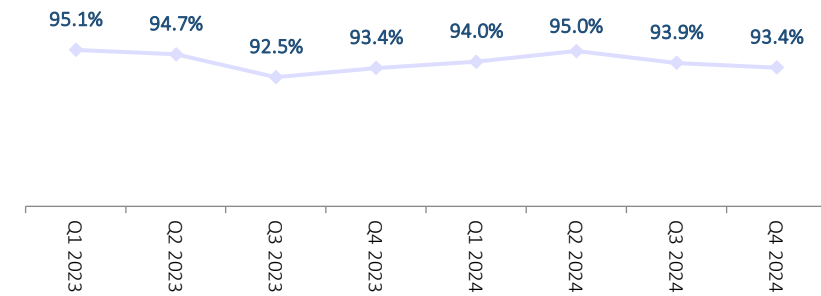
Explicación Mismas Tiendas

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.

Todos los números expresados en pies cuadrados

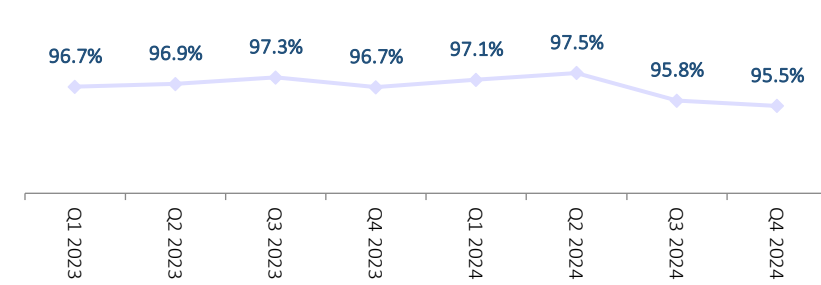
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q1 2023	33,714,370	0	33,714,370	95.1%	1,650,214
Q2 2023	33,717,520 *	889,191	34,606,711	94.7%	1,839,740
Q3 2023	34,557,186 *	2,348,774	36,905,960	92.5%	2,777,029
Q4 2023	36,592,411 *	762,087	37,354,498	93.4%	2,478,416
Q1 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



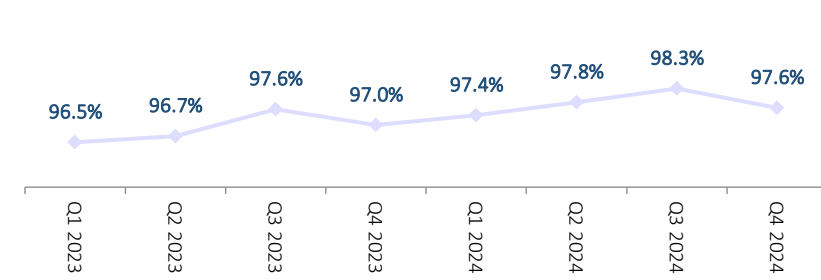
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q1 2023	32,850,684	222,974	33,073,658	96.7%	640,712
Q2 2023	33,074,756 *	640,341	33,715,097	96.9%	891,615
Q3 2023	33,717,537 *	1,088,120	34,805,657	97.3%	1,879,884
Q4 2023	34,492,243 *	1,431,616	35,923,860	96.7%	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.