



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL
3T 2026*

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. 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, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

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 (Comisión Nacional Bancaria y de Valores), 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 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 Resultados	6
Reconciliación de FFO	7
Métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas Operativas del Portafolio	11
Reserva de Tierra	12
Portafolio en Desarrollo	13
Principales Inquilinos	14
Valor Neto de Activos vs Valor de Mercado	15
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\$ 4.48 mil millones comprende 47.0 millones de pies cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones Norte, Bajío y Centro de México.



	Región Norte	Región Bajío	Región Centro	Total
Número de edificios en operación	89	103	41	233
Número de edificios en desarrollo	6	2	2	10
Edificios Totales	95	105	43	243
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	14,276,793	20,871,128	8,572,524	43,720,444
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	2,166,707	703,090	400,458	3,270,255
GLA (sf) Total	16,443,499	21,574,218	8,972,982	46,990,699
	35.0%	45.9%	19.1%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$179,865	\$50,899	\$51,736	\$282,499
Reservas de tierra (acres)	454.68	644.92	0.00	1,099.59
Valor de libro de terrenos	\$139,360	\$125,938	\$0	\$265,299

*Inversión total esperada

1 Usando el GLA total

Resumen Financiero

3T 2026

Todos los números expresados en USD

Perfil de la Compañía	3T 2026	3T 2025	9M 2026	9M 2025
Valor de mercado (Ps.)	\$53,937,773,882	\$43,857,569,595	\$53,937,773,882	\$43,857,569,595
Acciones en circulación	928,201,237	846,017,932	928,201,237	846,017,932
Precio por acción (Ps.)	\$58.11	\$51.84	\$58.11	\$51.84
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$79,563,434	\$72,427,714	\$234,801,484	\$206,779,731
Ingresos operativos netos (NOI Ajustado)	\$72,943,399	\$66,059,319	\$214,806,921	\$190,003,726
<i>Margen NOI Ajustado</i>	<i>94.1%</i>	<i>94.4%</i>	<i>94.4%</i>	<i>94.9%</i>
UAFIDA Ajustado	\$65,189,277	\$59,695,657	\$190,896,900	\$169,973,170
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	<i>84.1%</i>	<i>85.3%</i>	<i>83.9%</i>	<i>84.9%</i>
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$47,076,641	\$47,405,663	\$136,286,900	\$135,511,150
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.078	\$0.077	\$0.239	\$0.221
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.069	\$0.070	\$0.212	\$0.197
Vesta FFO por acción	\$0.050	\$0.055	\$0.152	\$0.157
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	40,820,064	37,992,894	40,820,064	37,992,894
Ocupación	95.5%	94.8%	95.5%	94.8%
Portafolio estabilizado	43,720,444	40,819,778	43,720,444	40,819,778
Ocupación	93.9%	94.3%	93.9%	94.3%
Portafolio total	43,720,444	42,953,722	43,720,444	42,953,722
Ocupación	93.9%	89.7%	93.9%	89.7%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total (1)	\$0.601	\$0.572	\$0.581	\$0.545
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$1,072,137,916	\$1,445,230,410	\$1,072,137,916	\$1,445,230,410
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	22.3%	31.8%	22.3%	31.8%
Número ponderado de acciones en circulación(2)	939,038,336	858,271,405	899,158,979	861,431,526

(1) Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingreso mensual promedio del periodo entre GLA ocupado.

(2) Para efectos de IFRS, las acciones destinadas a los planes de compensación al management que han sido aportadas al fideicomiso constituido por Vesta para tal efecto, se consideran como acciones en tesorería, mientras las mismas se mantengan dentro del patrimonio del fideicomiso.

Balance General

3T 2026

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	239,997,031	336,901,283
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	51,724,261	47,539,115
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	9,324,912	8,769,879
Pagos anticipados	7,650,617	4,141,257
Total del activo circulante	\$308,696,821	\$397,351,534
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	4,481,233,376	4,129,443,925
Derechos de uso	1,099,764	1,419,215
Equipo de oficina – Neto	2,397,824	2,256,393
Instrumentos financieros derivados	-	-
Inversión en asociadas	5,849,239	3,533,419
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	7,553,728	8,455,208
Total del activo no circulante	\$4,498,133,931	\$4,145,108,160
Activos totales	\$4,806,830,752	\$4,542,459,694
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	-	1,782,124
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	640,509	641,300
Intereses por pagar	13,143,415	10,038,053
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	31,217,128	30,798,915
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	496,027	14,154,365
Dividendos pagaderos	37,376,661	17,384,493
Gastos acumulados	6,390,232	7,280,266
Total del pasivo a corto plazo	89,263,972	82,079,516
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	1,072,137,916	1,273,419,269
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	503,008	814,746
Depósitos en garantía recibidos	34,107,475	30,028,335
Cuentas por pagar a largo plazo	11,706,886	23,413,771
Plan de Pensiones	4,110,090	3,662,878
Impuestos a la utilidad diferidos	334,038,292	381,284,437
Total del pasivo a largo plazo	1,456,603,667	1,712,623,436
Total del pasivo	1,545,867,639	1,794,702,952
Capital contable:		
Capital social	627,569,288	579,978,180
Prima en suscripción de acciones	1,111,541,034	884,174,713
Utilidades retenidas	1,559,460,753	1,320,760,427
Reserva de pagos basados en acciones	2,323,096	7,257,867
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(39,481,194)	(44,414,445)
Remediación de obligaciones por beneficios definidos	(449,864)	-
Total Capital Contable	3,260,963,113	2,747,756,742
Total pasivo y capital contable	\$4,806,830,752	\$4,542,459,694
Acciones en circulación	928,201,237	846,017,932

Estado Consolidado de Resultados

3T 2026

Todos los números expresados en USD

	3T 2026	3T 2025	%Var	9M 2026	9M 2025	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	74,015,008	66,043,923		214,658,737	188,870,307	
Reembolsos por servicios en edificios	3,492,976	3,898,828		12,903,029	11,356,730	
Ingresos por energía	2,055,450	2,478,174		7,239,718	6,521,257	
Cuota de administración	-	6,789		-	31,437	
Ingresos Totales	\$79,563,434	\$72,427,714	9.9%	\$234,801,484	\$206,779,731	13.6%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(7,097,292)	(7,226,843)		(20,748,530)	(17,274,621)	
Costos relacionados con propiedades	(4,564,585)	(3,890,221)		(12,754,845)	(10,254,748)	
Costos relacionados con energía	(2,532,707)	(3,336,622)		(7,993,685)	(7,019,873)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,361,873)	(1,008,863)		(3,861,266)	(2,688,623)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	72,943,399	66,059,319	10.4%	214,806,921	190,003,726	13.1%
Margen NOI Ajustado	94.1%	94.4%		94.4%	94.9%	
Gastos generales y de administración	(8,796,040)	(7,831,536)		(26,937,397)	(24,447,520)	
Gastos por plan de acciones(1)	2,403,792	2,476,737		6,888,642	7,105,587	
Depreciación	(517,127)	(494,869)		(1,457,709)	(1,244,039)	
UAFIDA Ajustado	\$65,189,277	\$59,695,657	9.2%	\$190,896,900	\$169,973,170	12.3%
Margen UAFIDA Ajustado	84.1%	85.3%		83.9%	84.9%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2,832,758	651,746		7,182,833	2,031,051	
Otros ingresos (gastos)	1,352,047	1,196,412		7,443,678	3,655,308	
Otros gastos	(1,726,244)	(623,458)		(5,202,174)	(2,053,007)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(18,112,636)	(12,289,994)		(54,610,000)	(34,462,020)	
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2,267,111)	2,429,486		870,557	8,665,619	
Participación en los resultados de las asociadas	(57,719)	(8,711)		52,556	(5,791)	
Ganancia por venta de propiedades	-	400,000		-	(9,946)	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	60,166,371	4,792,273		163,162,734	(3,431,376)	
Total otros ingresos (gastos)	\$42,187,466	(\$3,452,246)		\$118,900,184	(\$25,610,162)	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$103,978,568	\$52,413,357		\$300,696,766	\$135,514,766	
Impuestos a la utilidad						
Impuesto causado	6,660,728	(27,446,316)		12,756,881	(67,892,899)	
Impuesto diferido	(13,448,231)	(5,895,534)		(34,489,264)	(20,176,150)	
Utilidad (pérdida) del periodo	\$110,639,296	\$24,967,041		\$313,453,647	\$67,621,867	
Otros resultados integrales						
Remediación de obligaciones por beneficios definidos	(449,864)	-		(449,864)	-	
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	2,416,702	2,637,034		4,933,251	3,719,935	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$112,606,134	\$27,604,075		\$317,937,034	\$71,341,802	
Número ponderado de acciones en circulación						
Utilidad (pérdida) diluida por acción	939,038,336	858,271,405		899,158,979	861,431,526	
	\$0.1199	\$0.0322		\$0.3536	\$0.0828	

(1) No representa salida de efectivo

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

3T 2026

Todos los números expresados en USD

	3T 2026	3T 2025	%Var	9M 2026	9M 2025	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Utilidad del Periodo	\$110,639,296	\$24,967,041		\$313,453,647	\$67,621,867	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(60,166,371)	(4,792,273)		(163,162,734)	3,431,376	
Ganancia por venta de propiedades	-	(400,000)		-	9,946	
FFO	\$50,472,925	\$19,774,768	155.2%	\$150,290,913	\$71,063,189	111.5%
Incentivo a largo plazo no monetario	2,403,792	2,476,737		6,888,642	7,105,587	
Ganancia (pérdida) cambiaria	2,267,111	(2,429,486)		(870,557)	(8,665,619)	
Depreciación	517,127	494,869		1,457,709	1,244,039	
Otros ingresos (gastos)	(1,352,047)	(1,196,412)		(7,443,678)	(3,655,308)	
Otros ingresos por energía	1,726,244	623,458		5,202,174	2,053,007	
Energía	477,257	858,448		753,967	498,616	
Participación en los resultados de las asociadas	57,719	8,711		(52,556)	5,791	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(2,832,758)	(651,746)		(7,182,833)	(2,031,051)	
Impuestos a la utilidad	(6,660,728)	27,446,316		(12,756,881)	67,892,899	
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$47,076,641	\$47,405,663	-0.7%	\$136,286,900	\$135,511,150	0.6%
Vesta FFO por acción	\$0.0501	\$0.0552	-9.2%	\$0.1516	\$0.1573	-3.6%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(13,448,231)	(5,895,534)		(34,489,264)	(20,176,150)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$33,628,410	\$41,510,129	-19.0%	\$101,797,636	\$115,335,000	-11.7%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0358	\$0.0484	-26.0%	\$0.1132	\$0.1339	-15.4%

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 las 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 períodos comparables.

Explicación Mismas Tiendas

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

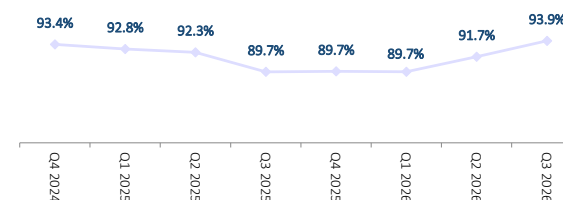
Métricas históricas del portafolio

3T 2026

Todos los números expresados en pies cuadrados

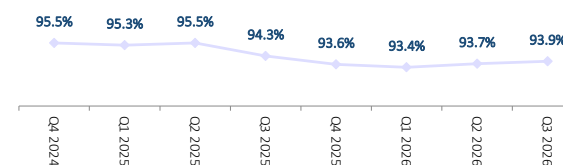
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q4 2024	39,078,082	1,221,882	40,299,964	93.4%	2,658,933
Q1 2025	40,299,964 *	902,253	41,202,217	92.8%	2,974,203
Q2 2025	41,155,195	582,848	41,738,043	92.3%	3,198,756
Q3 2025	41,662,109 *	1,291,613	42,953,722	89.7%	4,441,090
Q4 2025	42,954,022 *	0	42,954,022	89.7%	4,415,106
Q1 2026	42,954,021 *	0	42,954,021	89.7%	4,440,256
Q2 2026	42,944,202 *	381,398	43,325,600	91.7%	3,581,700
Q3 2026	43,324,616 *	395,828	43,720,444	93.9%	2,672,132

Portafolio Total % Ocupación



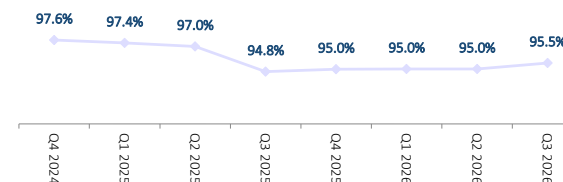
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Conversión	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q4 2024	38,120,522	1,144,774	39,265,296	95.5%	1,034,668
Q1 2025	39,265,296 *	694,057	39,959,353	95.3%	1,242,864
Q2 2025	39,912,331	293,349	40,205,680	95.5%	1,532,363
Q3 2025	40,125,074 *	694,704	40,819,778	94.3%	2,133,944
Q4 2025	40,820,078 *	344,636	41,164,714	93.6%	1,789,308
Q1 2026	41,164,713 *	86,133	41,250,846	93.4%	1,703,175
Q2 2026	41,246,412 *	792,957	42,039,369	93.7%	1,286,231
Q3 2026	42,039,385 *	1,681,059	43,720,444	93.9%	0

Portafolio Estabilizado % Ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Conversión	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
Q1 2026	39,137,967 *	694,057	39,832,024	95.0%	1,993,383
Q2 2026	39,831,995 *	293,349	40,125,344	95.0%	2,010,980
Q3 2026	40,125,360 *	694,704	40,820,064	95.5%	1,820,118

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
		0	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Tres Naciones 10	SLP	131,571	Q4 2025	Q4 2026	0.0%
La Villa	Cdmx	211,351	Q4 2025	Q4 2026	100.0%
Puebla 4	Sureste	83,442	Q1 2026	Q1 2027	100.0%
Apodaca 6	Mty	209,380	Q2 2026	Q2 2027	100.0%
Apodaca 7	Mty	202,179	Q2 2026	Q2 2027	100.0%
Guadalajara 10	Gdl	381,398	Q2 2026	Q2 2027	100.0%
Apodaca 8	Mty	724,380	Q3 2026	Q3 2027	78.0%
GDL I 9	Gdl	314,220	Q3 2026	Q3 2027	100.0%
Safran Exp	Queretaro	81,608	Q3 2026	Q3 2027	100.0%
PIQ 13	Queretaro	186,983	Q3 2026	Q3 2027	0.0%
Querétaro 08	Queretaro	218,194	Q3 2026	Q3 2027	0.0%
Querétaro 09	Queretaro	155,674	Q3 2026	Q3 2027	0.0%
		2,900,380			70.6% Promedio ponderado

Métricas Operativas del Portafolio

3T 2026

Región	Portafolio Mismas Tiendas				Portafolio Estabilizado				Portafolio Total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación				
	3T 2026	3T 2025	3T 2026	3T 2025	3T 2026	3T 2025	3T 2026	3T 2025	3T 2026	3T 2025	3T 2026	3T 2025	3T 2026	3T 2025	Diferencia %
Norte															
Tijuana	6,529,910	6,529,725	87.6%	85.6%	6,529,910	6,529,725	87.6%	85.6%	6,529,910	6,529,725	87.6%	85.6%	11,195,440	10,258,820	9.1%
Juarez	4,612,905	4,381,977	95.0%	96.8%	4,612,905	4,612,906	95.0%	96.9%	4,612,905	4,612,906	95.0%	96.9%	8,777,486	7,807,991	12.4%
Monterrey	1,998,038	1,521,074	100.0%	100.0%	3,133,977	1,998,038	94.9%	100.0%	3,133,977	3,140,362	94.9%	63.6%	5,391,918	4,001,286	34.8%
Total	13,140,854	12,432,776	92.1%	91.3%	14,276,793	13,140,669	91.6%	91.8%	14,276,793	14,282,993	91.6%	84.4%	25,364,844	\$ 22,068,097	14.9%
Bajo															
Aguascalientes	2,992,591	2,452,197	95.6%	92.9%	2,992,591	2,992,596	95.6%	92.5%	2,992,591	2,992,596	95.6%	92.5%	4,582,441	4,233,768	8.2%
SLP	1,826,881	1,564,349	89.5%	94.2%	1,958,452	1,826,881	83.5%	80.7%	1,958,452	1,958,452	83.5%	75.2%	2,092,337	2,279,623	-8.2%
Guanajuato	4,690,580	4,690,583	91.2%	89.7%	4,690,580	4,690,583	91.2%	89.7%	4,690,580	4,690,583	91.2%	89.7%	6,878,039	6,262,451	9.8%
Queretaro	6,605,602	6,338,069	99.3%	97.4%	7,248,061	6,605,597	91.6%	97.5%	7,248,061	7,166,448	91.6%	89.9%	11,140,177	10,216,610	9.0%
Guadalajara	3,285,825	3,258,612	100.0%	100.0%	3,981,443	3,285,810	100.0%	100.0%	3,981,443	3,285,810	100.0%	100.0%	6,899,652	5,966,887	15.6%
Total	19,401,480	18,303,810	96.0%	95.0%	20,871,128	19,401,467	92.9%	93.7%	20,871,128	20,093,889	92.9%	90.5%	31,592,646	28,959,340	9.1%
Central															
Toluca	4,844,414	4,844,303	100.0%	100.0%	4,844,414	4,844,303	100.0%	100.0%	4,844,414	4,844,303	100.0%	100.0%	8,901,562	8,220,528	8.3%
Cdmx	1,305,928	284,594	100.0%	100.0%	1,517,279	1,305,928	100.0%	100.0%	1,517,279	1,518,993	100.0%	86.0%	4,155,568	3,174,159	30.9%
Sureste	2,127,388	2,127,410	100.0%	100.0%	2,210,830	2,127,410	100.0%	100.0%	2,210,830	2,213,543	100.0%	96.1%	4,000,388	3,621,799	10.5%
Total	8,277,731	7,256,308	100.0%	100.0%	8,572,524	8,277,642	100.0%	100.0%	8,572,524	8,576,840	100.0%	96.5%	\$ 17,057,517	\$ 15,016,486	13.6%
	40,820,064	37,992,894	95.5%	94.8%	43,720,444	40,819,778	93.9%	94.3%	43,720,444	42,953,722	93.9%	89.7%	\$ 74,015,008	\$ 66,043,923	12.1%
													(1)	(1)	

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.
(2) La región Toluca fue ajustada por algunos edificios que fueron reclasificados bajo Cdmx.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de Mercado USD por pie		
	2T 2026	3T 2026	Diferencia %	2T 2026	3T 2026	Diferencia %	2T 2026	3T 2026	Diferencia %	2T 2026	3T 2026	Diferencia %
Norte												
Tijuana	76.1	76.1	0.0%	1,491.3	1,491.3	0.0%	19,103	19,103	0.0%	\$5.76	\$5.76	0.0%
Monterrey	350.2	294.0	-16.1%	6,865.5	5,762.4	-16.1%	115,160	97,657	-15.2%	\$7.55	\$7.63	1.0%
Juárez	90.9	84.6	-6.9%	1,782.8	1,658.9	-6.9%	24,288	22,601	-6.9%	\$6.13	\$6.13	0.0%
Region Total	517.3	454.7	-12.1%	10,139.6	8,912.6	-12.1%	\$ 158,551	\$ 139,360	-12.1%	\$ 7.04	\$ 7.04	0.0%
Bajío												
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	68.8	-12.0%	1,532.2	1,348.2	-12.0%	18,630	16,427	-11.8%	\$5.47	\$5.48	0.2%
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	117.1	117.1	0.0%	2,294.9	2,294.9	0.0%	33,031	33,031	0.0%	\$6.48	\$6.48	0.0%
Region Total	654.3	644.9	-1.4%	12,825.7	12,641.6	-1.4%	\$ 128,141	\$ 125,938	-1.7%	\$ 4.50	\$ 4.48	-0.3%
Central												
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Ciudad de Mexico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	-	-	-	-	-	-	\$ -	\$ -	-	NA	NA	-
Total	1,171.6	1,099.6	-6.1%	22,965.3	21,554.2	-6.1%	\$ 286,692	\$ 265,299	-7.5%	\$ 5.62	\$ 5.54	-1.4%

	Proyecto	ABR (Pies cuadrados)	Inversión total esperada (USD miles)			Inversión a la fecha (USD miles)			% Rentado	Fecha de entrega	Ingresos Proforma (USD miles)	Retorno (1) y (2)	Tipo	
			Land+Infra	Shell	Total	Land+Infra	Shell	Total						
Región Norte														
	Tijuana	Megaregión 7	375,625	\$14,611	\$17,768	\$32,379	\$13,004	\$11,549	\$24,553	0.0%	Apr-27	\$3,516	10.6%	Inventory
	Ciudad Juárez	Paso del Norte 2	152,019	\$4,488	\$8,455	\$12,943	\$1,975	\$3,543	\$5,517	0.0%	Feb-27	\$1,353	10.5%	Inventory
	Ciudad Juárez	Paso del Norte 5	270,798	\$10,576	\$13,412	\$23,989	\$4,654	\$4,024	\$8,677	0.0%	May-27	\$2,458	10.0%	Inventory
	Monterrey	Monterrey 1	305,383	\$10,229	\$15,877	\$26,106	\$4,872	\$4,763	\$9,635	0.0%	Aug-27	\$2,687	10.0%	Inventory
	Monterrey	Monterrey 2	251,380	\$8,034	\$13,623	\$21,657	\$3,827	\$4,087	\$7,913	0.0%	Aug-27	\$2,212	10.0%	Inventory
	Monterrey	Monterrey 3	811,502	\$25,008	\$37,783	\$62,791	\$11,911	\$11,335	\$23,246	0.0%	Oct-27	\$6,988	10.8%	Inventory
			2,166,707	\$72,948	\$106,917	\$179,865	\$40,242	\$39,300	\$79,542	0.0%		\$19,214	10.4%	
Región Bajío														
	Guadalajara	Guadalajara II 1	454,444	\$14,942	\$20,584	\$35,526	\$6,574	\$8,336	\$14,911	0.0%	Jun-27	\$3,757	10.3%	Inventory
	Silao	Puerto Interior 4	248,646	\$3,230	\$12,143	\$15,373	\$3,230	\$3,643	\$6,873	0.0%	Jun-27	\$1,522	9.7%	Inventory
			703,090	\$18,171	\$32,727	\$50,899	\$9,804	\$11,979	\$21,783	0.0%		\$5,279	10.1%	
Región Central														
	Valle de México	Santa Bárbara 1	223,965	\$18,271	\$10,508	\$28,778	\$16,261	\$4,623	\$20,884	0.0%	Jan-27	\$2,901	9.8%	Inventory
	Valle de México	Santa Bárbara 2	176,493	\$13,988	\$8,970	\$22,957	\$12,449	\$3,947	\$16,396	0.0%	Jan-27	\$2,281	9.7%	Inventory
			400,458	\$32,258	\$19,477	\$51,736	\$28,710	\$8,570	\$37,280	0.0%		\$5,182	9.8%	
Total			3,270,255	\$123,377	\$159,122	\$282,499	\$78,756	\$59,850	\$138,606	0.0%		\$29,676	10.2%	

(1) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(2) Retorno puede variar



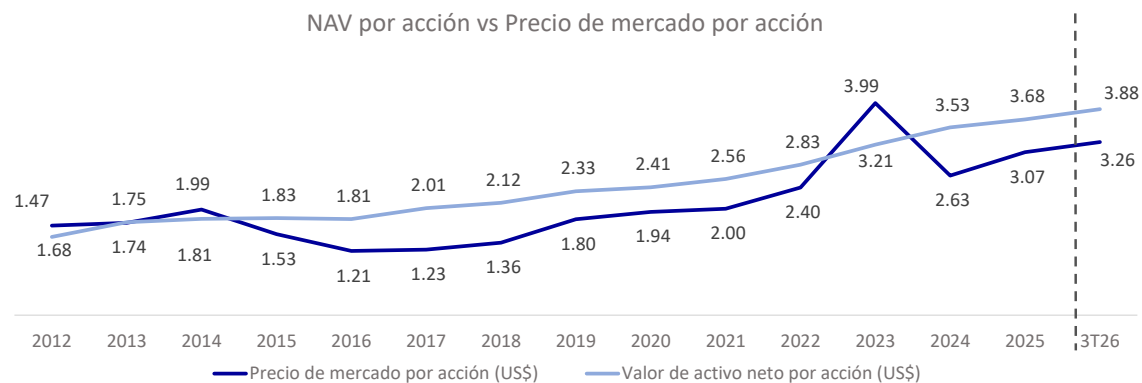
Principales Inquilinos

No	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Mercado Libre	5.9%	2,588,941	8.7%	E-commerce
2	Nestle	4.1%	1,795,956	4.3%	Food and Beverage
3	Foxconn	3.8%	1,679,181	3.5%	Electronics
4	Safran	3.4%	1,504,144	3.6%	Aerospace
5	DSV	2.8%	1,220,171	1.2%	Logistics
6	Nissan	2.0%	858,580	1.8%	Automotive
7	TPI	1.6%	698,181	3.4%	Energy
8	Bombardier	1.6%	681,308	2.1%	Aerospace
9	Continental	1.5%	645,378	1.5%	Automotive
10	Eaton	1.4%	628,762	1.5%	Automotive
		28.1%	12,300,602	31.5%	

Expiración de contratos

Año	Pies cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$US
Vacante	2,672,132	6.1%			
2026	513,136	1.2%	810,496	1.1%	\$0.44
2027	3,364,388	7.7%	6,117,150	8.3%	\$0.47
2028	5,107,807	11.7%	8,472,231	11.4%	\$0.43
Thereafter	32,062,981	73.3%	58,615,132	79.2%	\$0.45
Total	43,720,444	100%	\$74,015,008	100%	

NAV por acción vs Precio de mercado por acción



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	3T26
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.21	1.23	1.36	1.80	1.94	2.00	2.40	3.99	2.63	3.07	3.26
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.81	2.01	2.12	2.33	2.41	2.56	2.83	3.21	3.53	3.68	3.88
+Premium / -Descuento	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.6%	-33.2%	-38.7%	-35.6%	-22.6%	-19.2%	-21.8%	-15.2%	24.4%	-25.7%	-16.8%	-16.0%

	3Q25	3Q26	% Var
<i>Millones de USD</i>			
Edificios	3,748	4,341	15.8%
Terreno	215	266	23.7%
Efectivo	587	240	-59.1%
Colateral Liquido de Deuda	15	8	-48.7%
Otro Efectivo	-	0	NA
IVA Neto y Otros por Recuperar	60	52	-14.0%
Activo	4,625	4,906	6.1%
CAPEX por invertir	(48)	(126)	164.1%
Deuda	(1,456)	(1,085)	-25.5%
Otra Deuda	(3)	(37)	1032.7%
Depósitos de Arrendadores	(31)	(34)	11.7%
Pasivos	(1,537)	(1,282)	-16.6%
Valor de Activo Neto	3,088	3,624	17.4%

*Cifras históricas han cambiado debido a un cambio en el cálculo

Actividad de Arrendamiento

3T 2026

Actividad de Arrendamiento	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
(Miles de pies cuadrados)				
Nuevos Arrendamientos	592	788	866	1,030
Releasing	179	178	-	606
Renovaciones	1,161	597	1,513	692
Actividad de arrendamiento total	1,933	1,563	2,379	2,328

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
(Miles de pies cuadrados)				
4T 2025	1,161	179	1,340	10.8%
1T 2026	597	178	776	9.1%
2T 2026	1,513	-	1,513	10.3%
3T 2026	692	606	1,298	10.0%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Actinver	Antonio Hernandez	22/07/2026	\$74.00	Compra
Barclays	Stephen Trent			
BBVA	Francisco Chavez	23/07/2026	\$70.00	Compra
BOFA	Carlos Peyrelongue	22/07/2026	\$68.00	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	22/07/2026	\$65.00	Compra
BTG Pactual	Gordon Lee	23/07/2026	\$73.30	Compra
Citi	Andre Mazini	22/07/2026	\$75.00	Compra
GBM	Anton Mortenkotter	22/07/2026	\$70.10	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	09/10/2026	\$55.00	Venta
ITAU	Pablo Ricalde	22/07/2026	\$70.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	22/07/2026	\$70.00	Compra
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	22/07/2026	\$79.00	Compra
Santander	Abraham Fuentes	15/10/2026	\$77.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	22/07/2026	\$65.00	Mantener
UBS	Tainan Costa	22/07/2026	\$77.00	Compra
Signum	Armando Rodríguez	23/04/2025	\$64.80	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.

"Built 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.