



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

4T 2023

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
Analistas	15
Definiciones	16

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 3.21 mil millones comprende 37.3 millones 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	85	92	37	214
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	3	5	3	11
Edificios Totales	88	97	40	225
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	12,070,580	18,027,608	7,256,310	37,354,498
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	716,079	1,155,265	1,230,308	3,101,652
Total GLA (sf)	12,786,659	19,182,873	8,486,618	40,456,149
	31.6%	47.4%	21.0%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$57,715	\$70,141	\$82,909	\$210,766
Reservas de tierra (acres)	100.83	605.97	2.12	708.93
Valor de libro de terrenos	\$33,220	\$104,370	\$790	\$138,380

*Inversión total esperada

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2023	4T 2022	2023	2022
Valor de mercado (Ps.)	\$58,671,458,501	\$31,612,974,437	\$58,671,458,501	\$31,612,974,437
Acciones en circulación	870,109,128	679,702,740	870,109,128	679,702,740
Precio por acción (Ps.) Dic 31	\$67.43	\$46.51	\$67.43	\$46.51
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$55,942,291	\$47,432,343	\$214,467,612	\$178,025,461
Ingresos operativos netos (NOI)	\$52,953,005	\$44,254,607	\$201,152,655	\$168,727,614
<i>Margen NOI</i>	98.1%	95.9%	94.6%	95.5%
UAFIDA Ajustado	\$44,143,586	\$39,429,458	\$174,249,266	\$149,944,988
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	81.7%	85.4%	82.0%	84.8%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$32,585,133	\$27,151,692	\$127,942,291	\$103,548,832
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.062	\$0.064	\$0.262	\$0.243
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.052	\$0.057	\$0.227	\$0.216
Vesta FFO por acción	\$0.038	\$0.039	\$0.166	\$0.149
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	32,542,808	31,063,694	32,542,808	31,063,694
Ocupación	97.0%	97.2%	97.0%	97.2%
Portafolio estabilizado	35,923,860	32,850,684	35,923,860	32,850,684
Ocupación	96.7%	97.3%	96.7%	97.3%
Portafolio total	37,354,498	33,714,370	37,354,498	33,714,370
Ocupación	93.4%	95.1%	93.4%	95.1%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.506	\$0.465	\$0.479	\$0.439
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$915,186,754	\$930,499,586	\$915,186,754	\$930,499,586
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	24.1%	31.5%	24.1%	31.5%
Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾	848,735,109	688,163,119	768,845,264	694,253,758

⁽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, 2023	Al 31 de diciembre, 2022
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	501,166,136	139,147,085
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	33,864,821	30,088,473
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	10,100,832	7,690,195
Pagos anticipados	21,299,392	25,308,351
Total del activo circulante	\$566,431,181	\$202,234,104
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	3,212,164,164	2,738,465,276
Derechos de uso	834,199	1,417,945
Equipo de oficina – Neto	2,541,990	1,437,981
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	10,244,759	9,601,094
Total del activo no circulante	\$3,225,785,112	\$2,750,922,296
Activos totales	\$3,792,216,293	\$2,953,156,400
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	69,613,002	4,627,154
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	607,481	606,281
Intereses por pagar	3,148,767	3,847,752
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	13,188,966	16,628,788
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	38,773,726	14,824,658
Dividendos pagaderos	15,155,311	14,358,194
Gastos acumulados	7,078,988	5,154,626
Total del pasivo a corto plazo	147,566,241	\$60,047,453
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	845,573,752	925,872,432
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	290,170	897,658.00
Depósitos en garantía recibidos	25,680,958	18,333,119
Cuentas por pagar a largo plazo	7,706,450	7,889,937
Plan de Pensiones	1,519,790	348,280.00
Impuestos a la utilidad diferidos	276,910,507	299,979,693
Total del pasivo a largo plazo	1,157,681,627	1,253,321,119
Total del pasivo	1,305,247,868	\$1,313,368,572
Capital contable:		
Capital social	591,600,113	480,623,919
Prima en suscripción de acciones	934,944,456	460,677,234
Utilidades retenidas	989,736,218	733,405,749
Reserva de pagos basados en acciones	3,732,350	5,984,051
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(33,044,712)	(40,903,125)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,486,968,425	1,639,787,828
Total pasivo y capital contable	\$3,792,216,293	\$2,953,156,400
Acciones en circulación	870,109,128	684,252,628

Todos los números expresados en USD

	4T23	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	52,977,557	44,717,419		200,267,401	168,707,094	
Reembolsos por servicios en edificios	972,276	1,451,703		11,240,202	8,055,146	
Ingresos por energía	1,940,693	1,263,221		1,940,693	1,263,221	
Cuota de administración	51,765	-		1,019,316	-	
Ingresos Totales	\$55,942,291	\$47,432,343	17.9%	\$214,467,612	\$178,025,461	20.5%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(3,150,653)	(2,820,678)		(13,476,324)	(8,940,789)	
Costos relacionados con propiedades	(1,048,594)	(1,914,516)		(11,374,264)	(8,034,627)	
Costos relacionados con energía	(2,102,060)	(906,162)		(2,102,060)	(906,162)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,716,965)	(935,546)		(4,763,398)	(2,482,605)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$52,953,005	\$44,254,607	19.7%	\$201,152,655	\$168,727,614	19.2%
Margen NOI Ajustado	98.1%	95.9%		94.6%	95.5%	
Gastos generales y de administración	(8,812,454)	(5,568,489)		(30,141,822)	(22,950,508)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	1,720,000	1,678,886		8,001,831	6,650,487	
Depreciación	(567,119)	(378,747)		(1,578,073)	(1,463,920)	
UAFIDA Ajustada	\$44,143,586	\$39,429,458	12.0%	\$174,249,266	\$149,944,988	16.2%
Margen UAFIDA Ajustada	81.7%	85.4%		82.0%	84.8%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	3,886,128	1,095,100		9,414,027	2,640,687	
Otros ingresos (gastos)	(696,636)	318,695		1,743,735	956,862	
Otros ingresos (Energía)	357,309	-		357,309	-	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,558,453)	(12,277,765)		(46,306,975)	(46,396,156)	
Pérdida cambiaria	2,712,772	2,256,112		8,906,782	1,939,848	
Ganancia por venta de propiedades	(461,600)	-		(461,600)	5,027,826	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	63,910,052	45,710,571		243,459,821	185,491,519	
Total otros ingresos (gastos)	\$58,149,572	\$37,102,713		\$217,113,099	\$149,660,586	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$99,844,672	\$74,831,596		\$381,621,094	\$291,848,225	
Impuestos a la utilidad						
Impuesto causado	(13,982,691)	(3,870,145)		(64,983,583)	(48,223,470)	
Impuesto diferido	(18,157,277)	(13,949,236)		(91,953,099)	(41,981,391)	
Impuesto diferido	32,139,968	17,819,381		26,969,516	(6,242,079)	
Utilidad (pérdida) del período	\$113,827,363	\$78,701,740		\$316,637,511	\$243,624,755	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(1,575,321)	5,900,617		7,858,413	8,923,264	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$112,252,042	\$84,602,357		\$324,495,924	\$252,548,019	
Número ponderado de acciones en circulación						
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.1323	\$0.1229		\$0.4221	\$0.3638	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

4T 2023

Todos los números expresados en USD

	4T 2023	4T 2022	%Var	2022	2021	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$113,827,363	\$78,701,740		\$316,637,511	\$243,624,755	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(63,910,052)	(45,710,571)		(243,459,821)	(185,491,519)	
Ganancia por venta de propiedades	461,600	-		461,600	(5,027,826)	
FFO	\$50,378,911	\$32,991,169	52.7%	\$73,639,290	\$53,105,410	38.7%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2,712,772)	(2,256,112)		(8,906,782)	(1,939,848)	
Incentivo a largo plazo no monetario	1,720,000	1,678,886		8,001,831	6,650,487	
Depreciación	567,119	378,747		1,578,073	1,463,920	
Otros ingresos (gastos)	696,636	(318,695)		(1,743,735)	(956,862)	
Otros ingresos por energía	(357,309)	-		(357,309)	-	
Energía	161,367	(357,058)		161,367	(357,058)	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(3,886,128)	(1,095,100)		(9,414,027)	(2,640,687)	
Impuestos a la utilidad	(13,982,691)	(3,870,145)		64,983,583	48,223,470	
Vesta FFO	\$32,585,133	\$27,151,692	20.0%	\$127,942,291	\$103,548,832	23.6%
Vesta FFO por acción	\$0.0384	\$0.0395	-2.7%	\$0.1664	\$0.1492	11.6%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(18,157,277)	(13,949,236)		(91,953,099)	(41,981,391)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$14,427,856	\$13,202,456	9.3%	\$35,989,192	\$61,567,441	-41.5%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0170	\$0.0192	-11.4%	\$0.0468	\$0.0887	-47.2%

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..

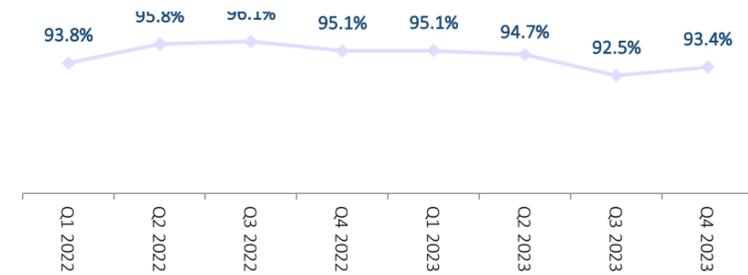
Explicación Mismas Tiendas

El conjunto de propiedades poseídas 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

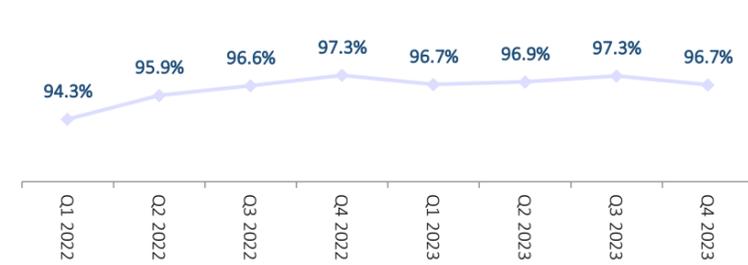
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q1 2022	31,081,746 *	285,105	31,366,851	93.8%	1,952,503
Q2 2022	31,367,771	720,279	32,088,050	95.8%	1,341,798
Q3 2022	32,096,942	169,984	32,266,926	96.1%	1,262,639
Q4 2022	32,286,281 *	1,428,089	33,714,370	95.1%	1,660,344
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

Portafolio total % ocupación



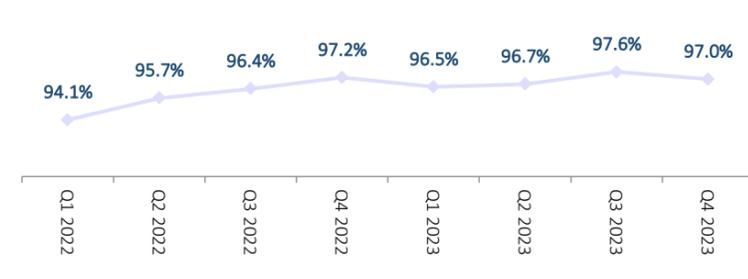
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q1 2022	31,032,114 *	78,286	31,110,400	94.3%	256,451
Q2 2022	31,111,320	769,911	31,881,231	95.9%	206,819
Q3 2022	31,890,123	206,819	32,096,942	96.6%	169,984
Q4 2022	32,116,297 *	734,387	32,850,684	97.3%	863,686
Q1 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

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q1 2022	29,759,799 *	43,381	29,803,180	94.1%	1,763,463
Q2 2022	29,804,100	135,614	29,939,714	95.7%	1,293,800
Q3 2022	29,948,606	0	29,948,606	96.4%	1,092,655
Q4 2022	29,967,017 *	1,096,677	31,063,694	97.2%	882,694
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

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
Apodaca 04	Mty	222,942	68.7%	Q3 2024
Mega Región 05	Tijuana	359,660	0.0%	Q3 2024
Mega Región 06	Tijuana	114,725	0.0%	Q3 2024
Apodaca 03	Mty	222,942	0.0%	Q3 2024
Juárez Oriente 1	Juarez	279,117	0.0%	Q3 2024
Puerto Interior 3	Guanajuato	231,252	0.0%	Q3 2024
		1,430,638	10.7%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Meg Reg 4	Tijuana	222,974	Q1 2023	Q1 2024	100.0%
Apodaca 01	Mty	303,335	Q1 2023	Q1 2024	100.0%
Meg Reg 3	Tijuana	157,577	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Meg Reg 2	Tijuana	143,084	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Safran Exp	Queretaro	81,158	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Oxxo Exp	Queretaro	110,764	Q2 2023	Q2 2024	100.0%
Querétaro 04	Queretaro	169,984	Q3 2023	Q3 2024	0.0%
Apodaca 02	Mty	273,926	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
Juárez Oriente 2	Juarez	250,272	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
GDL 07	Gdl	393,938	Q3 2023	Q3 2024	100.0%
Querétaro 05	Queretaro	169,984	Q4 2023	Q4 2024	59.3%
GDL 06	Gdl	341,969	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
GDL 08	Gdl	685,715	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
		3,304,680			92.8% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

4T 2023

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q4 2023	Q4 2022	% Change
	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	% Change
Norte															
Tijuana	5,578,726	5,687,119	98.2%	100.0%	6,102,361	6,411,272	98.3%	93.2%	6,576,746	5,685,983	91.3%	100.0%	9,973,890	8,306,534	20.1%
Juarez	3,443,370	3,277,567	97.7%	100.0%	3,693,642	3,443,374	97.9%	100.0%	3,972,759	3,444,658	91.0%	100.0%	5,639,199	5,383,353	4.8%
Monterrey	497,929	291,110	100.0%	100.0%	1,075,190	497,929	100.0%	100.0%	1,521,074	497,914	80.7%	100.0%	1,734,718	716,461	142.1%
Total	9,520,026	9,255,796	98.1%	100.0%	10,871,194	10,352,575	98.3%	95.8%	12,070,580	9,628,555	89.8%	100.0%	17,347,807	\$ 14,406,347	20.4%
Bajo															
Aguascalientes	2,450,066	2,450,066	97.0%	92.2%	2,450,066	2,450,066	97.0%	92.2%	2,450,066	2,444,295	97.0%	93.4%	3,551,458	3,211,381	10.6%
SLP	1,564,349	1,564,558	100.0%	87.2%	1,564,349	1,564,558	100.0%	87.2%	1,564,349	1,565,940	100.0%	72.2%	2,184,011	1,573,381	38.8%
Guanajuato	4,381,328	4,303,212	95.3%	95.8%	4,381,328	4,381,498	95.3%	95.9%	4,612,580	4,380,322	90.5%	95.8%	6,141,321	5,318,576	15.5%
Queretaro	5,610,111	5,610,111	94.7%	95.7%	6,142,001	5,950,079	91.2%	90.2%	6,142,001	5,760,493	91.2%	92.8%	8,282,023	7,660,156	8.1%
Guadalajara	1,836,990	888,464	100.0%	100.0%	3,258,612	1,836,990	100.0%	100.0%	3,258,612	1,479,110	100.0%	100.0%	4,451,343	2,468,337	80.3%
Total	15,842,844	14,816,411	96.3%	94.5%	17,796,356	16,183,191	95.4%	92.9%	18,027,608	15,630,160	94.2%	92.4%	24,610,156	20,231,832	21.6%
Central															
Toluca	4,767,933	4,579,718	97.5%	100.0%	4,844,304	4,766,835	97.5%	100.0%	4,844,304	4,578,267	97.5%	100.0%	7,763,294	6,607,613	17.5%
Sureste	2,412,006	2,411,769	96.6%	97.2%	2,412,006	2,411,769	96.6%	97.2%	2,412,006	2,429,944	96.6%	97.2%	3,256,301	3,471,627	-6.2%
Total	7,179,938	6,991,487	97.2%	99.0%	7,256,310	7,178,604	97.2%	99.1%	7,256,310	7,008,211	97.2%	99.0%	\$ 11,019,595	\$ 10,079,241	9.3%
	32,542,808	31,063,694	97.0%	97.2%	35,923,860	33,714,370	96.7%	95.1%	37,354,498	32,266,926	93.4%	96.1%	\$ 52,977,557	\$ 44,717,419	18.5%
													(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 2022	Q4 2023	% Change	Q3 2022	Q4 2023	% Change	Q3 2022	Q4 2023	% Change	Q3 2022	Q4 2023	% Change
Norte												
Tijuana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Monterrey	100.83	100.83	0.0%	1,976.5	1,976.5	0.0%	32,660.0	33,220.0	1.7%	\$7.44	\$7.56	1.7%
Juárez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	100.83	100.83	0.0%	1,976.5	1,976.5	0.0%	\$ 32,660	\$ 33,220	1.7%	\$ 7.44	\$ 7.56	1.7%
Bajo												
San Luis Potosí	58.67	58.67	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,020.00	10,270.0	2.5%	\$3.92	\$4.02	2.5%
Querétaro	118.54	119.59	0.9%	2,323.7	2,344.2	0.9%	31,880.00	31,840.0	-0.1%	\$6.17	\$6.11	-1.0%
Guanajuato	78.17	78.17	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	17,720.00	17,620.0	-0.6%	\$5.20	\$5.17	-0.6%
Aguascalientes	287.96	266.96	-7.3%	5,644.7	5,233.0	-7.3%	31,500.00	30,130.0	-4.3%	\$2.51	\$2.59	3.2%
SMA	88.85	82.58	-7.1%	1,741.6	1,618.8	-7.1%	15,530.00	14,510.0	-6.6%	\$4.01	\$4.03	0.5%
Guadalajara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	632.19	605.97	-4.1%	12,392.2	11,878.2	-4.1%	\$ 106,650	\$ 104,370	-2.1%	\$ 3.87	\$ 3.95	2.1%
Central												
Puebla	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	790.00	790.0	0.0%	\$8.54	\$8.54	0.0%
Mexico City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	2.12	2.12	0.0%	41.6	41.6	0.0%	\$ 790	\$ 790	0.0%	\$ 8.54	\$ 8.54	0.0%
Total	735.15	708.93	-3.6%	14,410.4	13,896.4	-3.6%	\$ 140,100	\$ 138,380	-1.2%	\$ 4.37	\$ 4.48	2.4%

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													
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 3	279,022	\$6,870	\$16,660	\$23,530	\$6,526	\$9,663	\$16,189	100.0%	Jul-24	\$2,347	10.0%	Inventory
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 4	226,257	\$5,406	\$12,129	\$17,535	\$5,136	\$6,525	\$11,661	0.0%	Jul-24	\$1,796	10.2%	Inventory
Ciudad Juárez	Juárez Oriente 5	210,800	\$5,298	\$11,353	\$16,651	\$5,033	\$8,356	\$13,389	100.0%	Jun-24	\$1,665	10.0%	BTS
		716,079	\$17,573	\$40,142	\$57,715	\$16,695	\$24,544	\$41,239	68.4%		\$5,808	10.1%	
Region Bajío													
Aguascalientes	Aguascalientes 3	200,318	1,746	10,365	12,110	\$1,746	\$6,322	\$8,068	31.0%	Jul-24	\$1,331	11.0%	Inventory
SLP	San Luis Potosí 4	262,532	2,588	13,210	15,799	\$2,588	\$7,979	\$10,567	0.0%	Jul-24	\$1,610	10.2%	Inventory
SLP	Tres Naciones 10	131,571	1,140	7,183	8,323	\$1,140	\$3,311	\$4,451	0.0%	May-24	\$807	9.7%	Inventory
SMA	Thyssen Exp	77,717	1,603	4,065	5,668	\$1,603	\$1,902	\$3,505	100.0%	Jun-24	\$585	10.3%	BTS
Querétaro	Querétaro 6	214,760	2,434	9,892	12,326	\$2,434	\$5,460	\$7,894	100.0%	Jan-24	\$1,413	11.5%	BTS
Querétaro	Querétaro 7	268,367	3,036	12,881	15,916	\$3,036	\$6,543	\$9,579	0.0%	Sep-24	\$1,475	9.3%	Inventory
		1,155,265	12,546	57,595	70,141	12,546	\$31,519	44,065	30.7%		7,221	10.3%	
Region Central													
Valle de México	La Villa	213,065	22,086	10,012	32,098	\$20,981	\$4,005	\$24,986	0.0%	May-24	\$2,869	8.9%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 1	845,957	50,582	37,905	88,487	\$37,936	\$13,267	\$51,203	0.0%	Dec-24	\$8,488	9.6%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 2	171,286	10,242	8,408	18,650	\$7,681	\$2,943	\$10,624	0.0%	Oct-24	\$1,910	10.2%	Inventory
		1,230,308	82,909	56,325	139,234	66,599	\$20,214	86,813	0.0%		13,266	9.5%	
Total		3,101,652	113,028	154,062	267,091	95,840	76,277	172,117	27.2%		\$26,295	9.8%	

(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	4.8%	1,795,956	4.8%	Food and Beverage
2	Foxconn	3.7%	1,364,961	4.4%	Electronics
3	Safran	3.3%	1,235,576	3.9%	Aerospace
4	TPI	3.3%	1,225,624	4.3%	Energy
5	Nissan	2.7%	1,000,696	2.2%	Automotive
6	Mercado Libre	2.5%	915,768	2.7%	E-commerce
7	Bombardier	1.8%	681,308	2.2%	Aerospace
8	Continental	1.7%	645,378	1.8%	Automotive
9	Coppel	1.7%	616,815	1.6%	E-commerce
10	Gates	1.6%	586,923	1.8%	Automotive
		27.0%	10,069,005	29.8%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,478,416	6.6%			
2024	3,434,264	9.2%	4,491,191	8.5%	\$0.44
2025	3,805,250	10.2%	5,564,230	10.5%	\$0.46
2026	4,589,099	12.3%	6,132,645	11.6%	\$0.46
Thereafter	23,047,468	61.7%	36,789,491	69.4%	\$0.46
Total	37,354,498	100%	\$52,977,557	100%	

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	19/10/2023	\$71.00	Compra
BBVA	Francisco Chavez	20/10/2023	\$71.50	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	20/10/2023	\$69.50	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	19/10/2023	\$65.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	20/10/2023	\$68.00	Compra
Citi	Andre Mazini	19/10/2023	\$68.00	Compra
GBM	Javier Gayol	19/10/2023	\$68.60	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	19/10/2023	\$62.00	Mantener
ITAU	Alejandro Fuchs	19/10/2023	\$66.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	19/10/2023	\$63.00	Mantener
Santander	Pablo Ricalde	11/01/2024	\$74.00	Mantener
Scotia Bank	Francisco Suárez	20/10/2023	\$76.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Compra
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	15/01/2024	\$81.00	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.

"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.