



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

3T 2025

USA: VTMX

MEX: VESTA

www.vesta.com.mx

Esta presentación es estrictamente confidencial y se ha entregado a usted una copia para su información. No puede ser reproducida o redistribuida por ninguna otra persona y no podrá ser publicada, en parte o en su totalidad, por ninguna razón.

Esta presentación contiene, exclusivamente, información que se contiene en el prospecto de colocación, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación y que está en proceso de aprobación. Si usted quisiera adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx

De acuerdo con lo previsto por las disposiciones aplicables en México, esta presentación no contiene proyecciones o información sobre eventos futuros.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones o futuro o proyecciones, podrían aparecer a lo largo de la presentación e incluir información respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento, del crecimiento de nuestro negocio, de nuestros planes de financiamiento, de nuestros proyectos en desarrollo o que podrían desarrollarse, de nuestra competencia, del posible impacto de la legislación y regulación aplicable, así como su interpretación, en el futuro, de nuestra exposición a riesgos de mercado, incluyendo riesgos respecto de tasas de interés, tipos de cambio y mercado, respecto de nuestro nivel de liquidez, relativos a las tendencias que afecten a la economía en general o respecto de otros aspectos que podrían afectarlos en el futuro. El uso de palabras como “consideramos”, “podemos”, “estimamos”, “creemos”, “continuaremos”, “anticipamos”, “tenemos la intención”, “esperamos”, “deberíamos”, “buscamos”, “planeamos” y expresiones y términos similares o equivalentes tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Los inversionistas no deben considerar como definitivas, ni como probables, dichas declaraciones o información, que únicamente se refieren a estimaciones en la fecha en que fueron consideradas y que podrían no concretarse o concretarse de manera distinta, así como considerar que otros elementos, que no se incluyen podrían afectar, en el futuro, nuestras operaciones, situación o resultados futuros.

La decisión relativa a la inversión en los valores descritos en esta presentación, debe basarse en la información histórica contenida en el prospecto de colocación, y no en la información contenida en esta presentación (que, por definición, es incompleta) o en dichas declaraciones a futuro, que sólo son estimaciones, que podrían nunca lograrse o lograrse parcialmente, o verse afectada por elementos no descritos o considerarlos, pudiendo nuestras operaciones y resultados ser negativos o verse afectados de manera adversa y significativa.

Un número importante de factores pueden ocasionar que nuestros resultados actuales o futuros difieran sustancialmente de aquellos que se anticipan en nuestras declaraciones o información a futuro, incluyendo, entre otras cosas, factores que afecten a la economía mexicana, a ciertas regiones de México, al mercado inmobiliario en general o en particular, al mercado de valores, a las políticas, legislación o regulación mexicanas o extranjeras, o interpretaciones respecto de las mismas, los impuestos aplicables, la competencia, el entorno competitivo, las condiciones económicas que afecten la capacidad de nuestros clientes de cumplir con sus obligaciones, incremento de costos que incidan en nuestras operaciones, aumentos no anticipados en el costo de financiamiento y otros costos no anticipados, o que no nos sea posible obtener financiamiento mediante pasivos o mediante la obtención de capital adicional, y otros factores de riesgo.

No asumimos obligación alguna de actualizar o revisar cualquier declaración o información a futuro que pudiere ser necesaria como consecuencia de información nueva, eventos futuros u otros factores.

Nuestros auditores externos no han examinado o compilado las declaraciones e información a futuro y, en consecuencia, no proporcionan ninguna garantía o asumen riesgo alguno con respecto a las mismas.

En virtud de los riesgos e incertidumbres que se describen anteriormente de manera muy resumida y que se describen en el prospecto de colocación, las declaraciones a futuro y circunstancias descritas en esta presentación pueden no verificarse y no son garantía de acontecimientos futuros.

Por las razones anteriores, se advierte a los inversionistas a abstenerse de confiar en dichas declaraciones a futuro y a revisar la información contenida en el prospecto de colocación, antes de tomar una decisión de inversión en nuestros valores y que deberán tomar una decisión de inversión basada en una evaluación independiente de la información contenida en el prospecto de colocación y después de consultar cualesquiera asesores que consideren necesario o conveniente.



Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio	11
Reservas de tierra	12
Portafolio en desarrollo	13
Principales inquilinos	14
Análisis de Valor de Activo Neto vs Valor Mercado	15
Márgenes de Actividad de Arrendamiento	16
Analistas	17
Definiciones	18

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 3.87 mil millones comprende 43.3 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	92	102	41	235
Numero de edificios en desarrollo	0	1	0	1
Edificios Totales	92	103	41	236
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	14,282,993	20,093,889	8,576,840	42,953,722
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	0	376,016	0	376,016
Total GLA (sf)	14,282,993	20,469,905	8,576,840	43,329,738
	33.0%	47.2%	19.8%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$0	\$29,188	\$0	\$29,188
Reservas de tierra (acres)	209.57	682.11	18.73	910.41
Valor de libro de terrenos	\$48,358	\$131,530	\$18,887	\$198,775

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Resumen Financiero

3T 2025

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	3T 2025	3T 2024	9M 2025	9M 2024
Valor de mercado (Ps.)	\$43,857,569,595	\$46,186,478,712	\$43,857,569,595	\$46,186,478,712
Acciones en circulación	846,017,932	868,983,607	846,017,932	868,983,607
Precio por acción (Ps.) Sep 30	\$51.84	\$53.15	\$51.84	\$53.15
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$72,427,714	\$63,690,201	\$206,779,731	\$187,295,093
Ingresos operativos netos (NOI)	\$66,059,319	\$57,585,045	\$190,003,726	\$171,527,571
Margen NOI	94.4%	94.3%	94.9%	94.9%
UAFIDA Ajustado	\$59,695,657	\$51,920,311	\$169,973,170	\$151,957,683
Margen UAFIDA Ajustado	85.3%	85.0%	84.9%	84.1%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$47,405,663	\$40,690,490	\$135,511,150	\$118,263,674
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.077	\$0.065	\$0.221	\$0.192
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.070	\$0.059	\$0.197	\$0.170
Vesta FFO por acción	\$0.055	\$0.046	\$0.157	\$0.133
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	37,992,894	34,746,633	37,992,894	34,746,633
Ocupación	94.8%	98.3%	94.8%	98.3%
Portafolio estabilizado	40,819,778	38,118,104	40,819,778	38,118,104
Ocupación	94.3%	95.8%	94.3%	95.8%
Portafolio total	42,953,722	39,076,503	42,953,722	39,076,503
Ocupación	89.7%	93.9%	89.7%	93.9%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.572	\$0.531	\$0.545	\$0.521
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$1,445,230,410	\$847,050,674	\$1,445,230,410	\$847,050,674
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	31.4%	21.4%	31.4%	21.4%
Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾	858,271,405	884,807,886	861,431,526	891,341,227

⁽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.

Balance General

3T 2025

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 30 de septiembre, 2025	Al 31 de diciembre, 2024
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	587,048,369	184,120,894
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	60,142,762	52,832,645
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,991,825	4,681,020
Pagos anticipados	8,140,683	2,119,545
Total del activo circulante	\$664,323,639	\$243,754,104
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	3,915,071,845	3,696,768,269
Derechos de uso	1,496,991	533,792
Equipo de oficina – Neto	2,167,032	2,386,285
Instrumentos financieros derivados	-	-
Pagos relacionados	3,436,557	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	14,713,491	14,504,984
Total del activo no circulante	\$3,936,885,916	\$3,714,193,330
Activos totales	\$4,601,209,555	\$3,957,947,434
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	166,286,873	49,856,047
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	637,008	408,373
Intereses por pagar	8,618,289	2,911,864
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	6,701,751	14,194,300
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	514,375	646,812
Dividendos pagaderos	6,459,877	6,637,354
Gastos acumulados	34,768,986	16,171,622
Total del pasivo a corto plazo	223,987,159	\$90,826,372
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	1,278,943,537	797,194,627
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	869,992	149,743
Depósitos en garantía recibidos	30,522,800	27,409,380
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-
Plan de Pensiones	3,302,585	2,240,425
Impuestos a la utilidad diferidos	490,559,452	442,842,704
Total del pasivo a largo plazo	1,804,198,366	1,269,836,879
Total del pasivo	2,028,185,525	\$1,360,663,251
Capital contable:		
Capital social	579,978,180	585,487,257
Prima en suscripción de acciones	884,174,713	905,722,252
Utilidades retenidas	1,146,479,971	1,148,396,077
Reserva de pagos basados en acciones	4,876,742	3,884,108
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(42,485,576)	(46,205,511)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,573,024,030	2,597,284,183
Total pasivo y capital contable	\$4,601,209,555	\$3,957,947,434
Acciones en circulación	846,017,932	857,134,276

Estado Consolidado de Resultados

3T 2025

Todos los números expresados en USD

	3T25	3T24	%Var	9M 2025	9M 2024	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	66,043,923	58,377,122		188,870,307	171,854,221	
Reembolsos por servicios en edificios	3,898,828	2,701,432		11,356,730	8,502,514	
Ingresos por energía	2,478,174	2,611,647		6,521,257	6,525,095	
Cuota de administración	6,789	-		31,437	413,263	
Ingresos Totales	\$72,427,714	\$63,690,201	13.7%	\$206,779,731	\$187,295,093	10.4%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(7,226,843)	(5,673,013)		(17,274,621)	(14,935,656)	
Costos relacionados con propiedades	(3,890,221)	(3,493,509)		(10,254,748)	(9,242,427)	
Costos relacionados con energía	(3,336,622)	(2,179,504)		(7,019,873)	(5,693,229)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,008,863)	(806,646)		(2,688,623)	(2,239,752)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$66,059,319	\$57,585,045	14.7%	\$190,003,726	\$171,527,571	10.8%
Margen NOI Ajustado	94.4%	94.3%		94.9%	94.9%	
Gastos generales y de administración	(7,831,536)	(7,005,990)		(24,447,520)	(24,282,651)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	2,476,737	2,147,902		7,105,587	6,952,515	
Depreciación	(494,869)	(425,616)		(1,244,039)	(899,354)	
UAFIDA Ajustada	\$59,695,657	\$51,920,311	15.0%	\$169,973,170	\$151,957,683	11.9%
Margen UAFIDA Ajustada	85.3%	85.0%		84.9%	84.1%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	651,746	4,010,121		2,031,051	13,140,475	
Otros ingresos (gastos)	1,196,412	1,371,257		3,655,308	3,407,033	
Otros ingresos (Energía)	(623,458)	(897,920)		(2,053,007)	(4,313,591)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(12,289,994)	(11,229,820)		(34,462,020)	(33,694,009)	
Pérdida cambiaria	2,429,486	(4,305,296)		8,665,619	(9,974,705)	
Participación en los resultados de las asociadas	(8,711)	-		(5,791)	-	
Ganancia por venta de propiedades	400,000	-		(9,946)	250,000	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	4,792,273	23,969,004		(3,431,376)	231,374,529	
Total otros ingresos (gastos)	(\$3,452,246)	\$12,917,346		(\$25,610,162)	\$200,189,732	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$52,413,357	\$62,696,282		\$135,514,766	\$345,127,412	
Impuestos a la utilidad	(27,446,316)	(10,712,706)		(67,892,899)	(58,971,819)	
Impuesto causado	(5,895,534)	(5,515,339)		(20,176,150)	(30,361,107)	
Impuesto diferido	(21,550,782)	(5,197,367)		(47,716,749)	(28,610,712)	
Utilidad (pérdida) del período	\$24,967,041	\$51,983,575		\$67,621,867	\$286,155,593	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjerías	2,637,034	(8,628,610)		3,719,935	(9,488,605)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$27,604,075	\$43,354,965		\$71,341,802	\$276,666,988	
Número ponderado de acciones en circulación	858,271,405	884,807,886		861,431,526	891,341,227	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0322	\$0.0490		\$0.0828	\$0.3104	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

3T 2025

Todos los números expresados en USD

	3T 2025	3T 2024	%Var	9M 2025	9M 2024	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$24,967,041	\$51,983,575		\$67,621,867	\$286,155,593	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(4,792,273)	(23,969,004)		3,431,376	(231,374,529)	
Ganancia por venta de propiedades	(400,000)	-		9,946	(250,000)	
FFO	\$19,774,768	\$28,014,571	-29.4%	\$71,063,189	\$54,531,064	30.3%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2,429,486)	4,305,296		(8,665,619)	9,974,705	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,476,737	2,147,902		7,105,587	6,952,515	
Depreciación	494,869	425,616		1,244,039	899,354	
Otros ingresos (gastos)	(1,196,412)	(1,371,257)		(3,655,308)	(3,407,033)	
Otros ingresos por energía	623,458	897,920		2,053,007	4,313,591	
Energía	858,448	(432,143)		498,616	(831,866)	
Participación en los resultados de asociadas	8,711	-		5,791	-	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(651,746)	(4,010,121)		(2,031,051)	(13,140,475)	
Impuestos a la utilidad	27,446,316	10,712,706		67,892,899	58,971,819	
Vesta FFO	\$47,405,663	\$40,690,490	16.5%	\$135,511,150	\$118,263,674	14.6%
Vesta FFO por acción	\$0.0552	\$0.0460	20.1%	\$0.1573	\$0.1327	18.6%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(5,895,534)	(5,515,339)		(20,176,150)	(30,361,107)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$41,510,129	\$35,175,151	18.0%	\$115,335,000	\$87,902,567	31.2%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0484	\$0.0398	21.7%	\$0.1339	\$0.0986	35.8%

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.

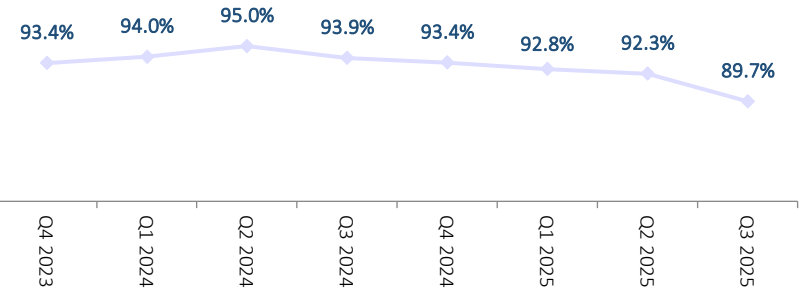
Métricas históricas del portafolio

3T 2025

Todos los números expresados en pies cuadrados

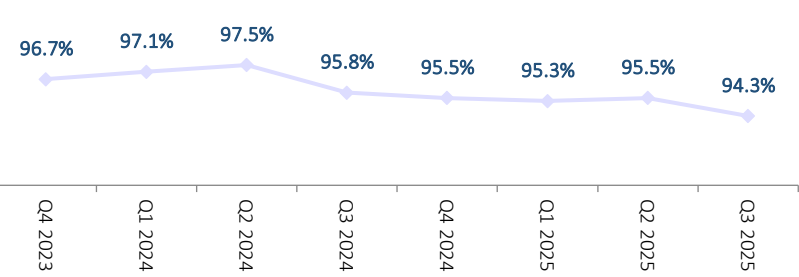
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q4 2023	36,592,411 *	762,087	37,354,498	93.4%	2,478,416
Q1 2024	37,289,914 *	0	37,289,914	94.0%	2,244,300
Q2 2024	37,289,914 *	503,277	37,793,191	95.0%	1,889,093
Q3 2024	37,793,162 *	1,283,341	39,076,503	93.9%	2,398,695
Q4 2024	39,078,082	1,221,882	40,299,964	93.4%	2,658,933
Q1 2025	40,299,964 *	902,253	41,202,217	92.8%	2,974,203
Q2 2025	41,155,195	582,848	41,738,043	92.3%	3,198,756
Q3 2025	41,662,109 *	1,291,613	42,953,722	89.7%	4,441,090

Portafolio total % ocupación



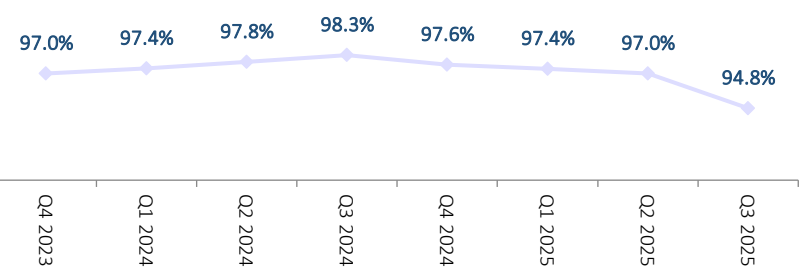
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q4 2023	34,492,243 *	1,431,616	35,923,860	96.7%	1,430,638
Q1 2024	35,859,276 *	222,942	36,082,218	97.1%	1,207,696
Q2 2024	36,082,218 *	726,219	36,808,437	97.5%	984,754
Q3 2024	36,808,408 *	1,309,696	38,118,104	95.8%	958,399
Q4 2024	38,120,522	1,144,774	39,265,296	95.5%	1,034,668
Q1 2025	39,265,296 *	694,057	39,959,353	95.3%	1,242,864
Q2 2025	39,912,331	293,349	40,205,680	95.5%	1,532,363
Q3 2025	40,125,074 *	694,704	40,819,778	94.3%	2,133,944

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q4 2023	31,808,421 *	734,387	32,542,808	97.0%	961,580
Q1 2024	32,478,224 *	526,309	33,004,534	97.4%	866,620
Q2 2024	33,004,534 *	443,209	33,447,743	97.8%	734,355
Q3 2024	33,448,219	1,298,414	34,746,633	98.3%	606,388
Q4 2024	34,749,051 *	1,401,131	36,150,182	97.6%	859,849
Q1 2025	36,150,182 *	437,702	36,587,884	97.4%	966,923
Q2 2025	36,540,862	222,942	36,763,804	97.0%	1,088,158
Q3 2025	36,683,196 *	1,309,698	37,992,894	94.8%	1,994,217

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
Tres Naciones 10	SLP	131,571	0.0%	Q4 2025
La Villa	Cdmx	213,065	0.0%	Q4 2025
Puebla 4	Sureste	86,133	0.0%	Q1 2026
Apodaca 6	Mty	209,383	0.0%	Q2 2026
Apodaca 7	Mty	202,179	0.0%	Q2 2026
Apodaca 08	Mty	730,762	0.0%	Q3 2026
PIQ 13	Queretaro	186,983	0.0%	Q3 2026
Querétaro 08	Queretaro	218,194	0.0%	Q3 2026
Querétaro 09	Queretaro	155,674	0.0%	Q3 2026
		2,133,944	0.0%	

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	Queretaro	267,528	Q4 2024	Q4 2025	100.0%
GDL New	Gdl	27,198	Q4 2024	Q4 2025	100.0%
Apodaca 05	Mty	476,964	Q1 2025	Q1 2026	100.0%
Aguascalientes 05	Aguascalientes	217,093	Q1 2025	Q1 2026	100.0%
Aguascalientes 04	Aguascalientes	122,063	Q2 2025	Q2 2026	100.0%
Punta Norte 02	Cdmx	171,286	Q2 2025	Q2 2026	100.0%
Juarez Oriente 4	Juarez	230,929	Q3 2025	Q3 2026	100.0%
Aguascalientes 3	Aguascalientes	201,243	Q3 2025	Q3 2026	75.0%
San Luis Potosí 04	SLP	262,532	Q3 2025	Q3 2026	0.0%
		2,826,884			88.9% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

3T 2025

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación				
	Q3 2025	Q3 2024	Q3 2025	Q3 2024	Q3 2025	Q3 2024	Q3 2025	Q3 2024	Q3 2025	Q3 2024	Q3 2025	Q3 2024	Q3 2025	Q3 2024	% Change
Norte															
Tijuana	6,529,725	6,052,987	85.6%	98.9%	6,529,725	6,102,361	85.6%	98.9%	6,529,725	6,576,746	85.6%	91.7%	10,258,820	10,085,247	1.7%
Juarez	4,381,977	3,443,370	96.8%	100.0%	4,612,906	3,904,442	96.9%	100.0%	4,612,906	4,183,559	96.9%	93.3%	7,807,991	7,391,642	5.6%
Monterrey	1,521,074	801,264	100.0%	100.0%	1,998,038	1,521,074	100.0%	100.0%	3,140,362	1,521,074	63.6%	100.0%	4,001,286	2,284,977	75.1%
Total	12,432,776	10,297,622	91.3%	99.3%	13,140,669	11,527,878	91.8%	99.4%	14,282,993	12,281,380	84.4%	93.3%	22,068,097	\$ 19,761,866	11.7%
Bajío															
Aguascalientes	2,452,197	2,450,066	92.9%	97.0%	2,992,596	2,450,066	92.5%	97.0%	2,992,596	2,450,066	92.5%	97.0%	4,233,768	3,713,539	14.0%
SLP	1,564,349	1,564,349	94.2%	100.0%	1,826,881	1,564,349	80.7%	100.0%	1,958,452	1,564,349	75.2%	100.0%	2,279,623	2,308,364	-1.2%
Guanajuato	4,690,583	4,381,328	89.7%	91.0%	4,690,583	4,459,045	89.7%	91.1%	4,690,583	4,690,297	89.7%	86.7%	6,262,451	5,990,669	4.5%
Queretaro	6,338,069	5,737,450	97.4%	96.6%	6,605,597	6,292,178	97.5%	94.2%	7,166,448	6,292,178	89.9%	94.2%	10,216,610	9,034,421	13.1%
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%	5,966,887	5,767,224	3.5%
Total	18,303,810	15,970,183	95.0%	95.8%	19,401,467	18,024,250	93.7%	95.4%	20,093,889	18,255,502	90.5%	94.2%	28,959,340	26,814,216	8.0%
Central															
Toluca	4,844,303	4,767,933	100.0%	100.0%	4,844,303	4,844,304	100.0%	100.0%	4,844,303	4,844,304	100.0%	100.0%	8,220,528	7,870,180	4.5%
Cdmx	284,594	284,594	100.0%	100.0%	1,305,928	284,594	100.0%	100.0%	1,518,993	284,594	86.0%	100.0%	3,174,159	506,641	526.5%
Sureste	2,127,410	2,127,411	100.0%	100.0%	2,127,410	2,127,411	100.0%	100.0%	2,213,543	2,127,411	96.1%	100.0%	3,621,799	3,424,218	5.8%
Total	7,256,308	7,179,938	100.0%	100.0%	8,277,642	7,256,310	100.0%	100.0%	8,576,840	7,256,310	96.5%	100.0%	\$ 15,016,486	\$ 11,801,040	27.2%

(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		
	Q2 2025	Q3 2025	% Change	Q2 2025	Q3 2025	% Change	Q2 2025	Q3 2025	% Change	Q2 2025	Q3 2025	% Change
Norte												
Tijuana	91.95	91.95	0.0%	1,802.4	1,802.4	0.0%	10,271.9	10,271.9	0.0%	\$2.56	\$2.56	0.0%
Monterrey	20.34	20.34	0.0%	398.7	398.7	0.0%	11,605	11,604.8	0.0%	\$13.10	\$13.10	0.0%
Juárez	97.28	97.28	0.0%	1,906.9	1,906.9	0.0%	26,481.8	26,481.8	0.0%	\$6.25	\$6.25	0.0%
Region Total	209.57	209.57	0.0%	4,108.0	4,108.0	0.0%	\$ 48,358	\$ 48,358	0.0%	\$ 5.30	\$ 5.30	0.0%
Bajío												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,555	10,555	0.0%	\$4.13	\$4.13	0.0%
Querétaro	81.8	81.8	0.0%	1,602.9	1,602.9	0.0%	21,229	21,229	0.0%	\$5.96	\$5.96	0.0%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	18,099	18,099	0.0%	\$5.32	\$5.32	0.0%
Aguascalientes	236.0	236.0	0.0%	4,626.8	4,626.8	0.0%	27,503	27,503	0.0%	\$2.67	\$2.67	0.0%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	14,959	14,959	0.0%	\$4.16	\$4.16	0.0%
Guadalajara	160.7	144.9	-9.9%	3,150.7	2,840.0	-9.9%	44,921.54	39,184.7	-12.8%	\$6.42	\$6.21	-3.2%
Region Total	698.0	682.1	-2.3%	13,681.5	13,370.8	-2.3%	\$ 137,266	\$ 131,530	-4.2%	\$ 4.51	\$ 4.43	-2.0%
Central												
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Mexico City	18.73	18.73	0.0%	367.1	367.1	0.0%	18,886.79	18,886.8	0.0%	\$23.15	\$23.15	0.0%
Region Total	18.7	18.7	0.0%	367.1	367.1	0.0%	\$ 18,887	\$ 18,887	0.0%	\$ 23.15	NA	-
Total	926.3	910.4	-1.7%	18,156.6	17,845.9	-1.7%	\$ 204,512	\$ 198,775	-2.8%	\$ 5.07	\$ 5.01	-1.1%



	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													
		0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	#DIV/0!		\$0	#DIV/0!	
Region Bajio													
Guadalajara	Guadalajara 10	376,016	\$12,231	\$16,956	\$29,188	\$9,487	\$5,087	\$14,574	0.0%	Apr-26	\$2,941	9.8%	Inventory
		376,016	\$12,231	\$16,956	\$29,188	9,487	\$5,087	14,574	0.0%		2,941	9.8%	
Region Central													
		0	\$0	\$0	\$0	0	\$0	0	0.0%		0	0.0%	
Total		376,016	\$12,231	\$16,956	\$29,188	9,487	5,087	14,574	#DIV/0!		\$2,941	#DIV/0!	

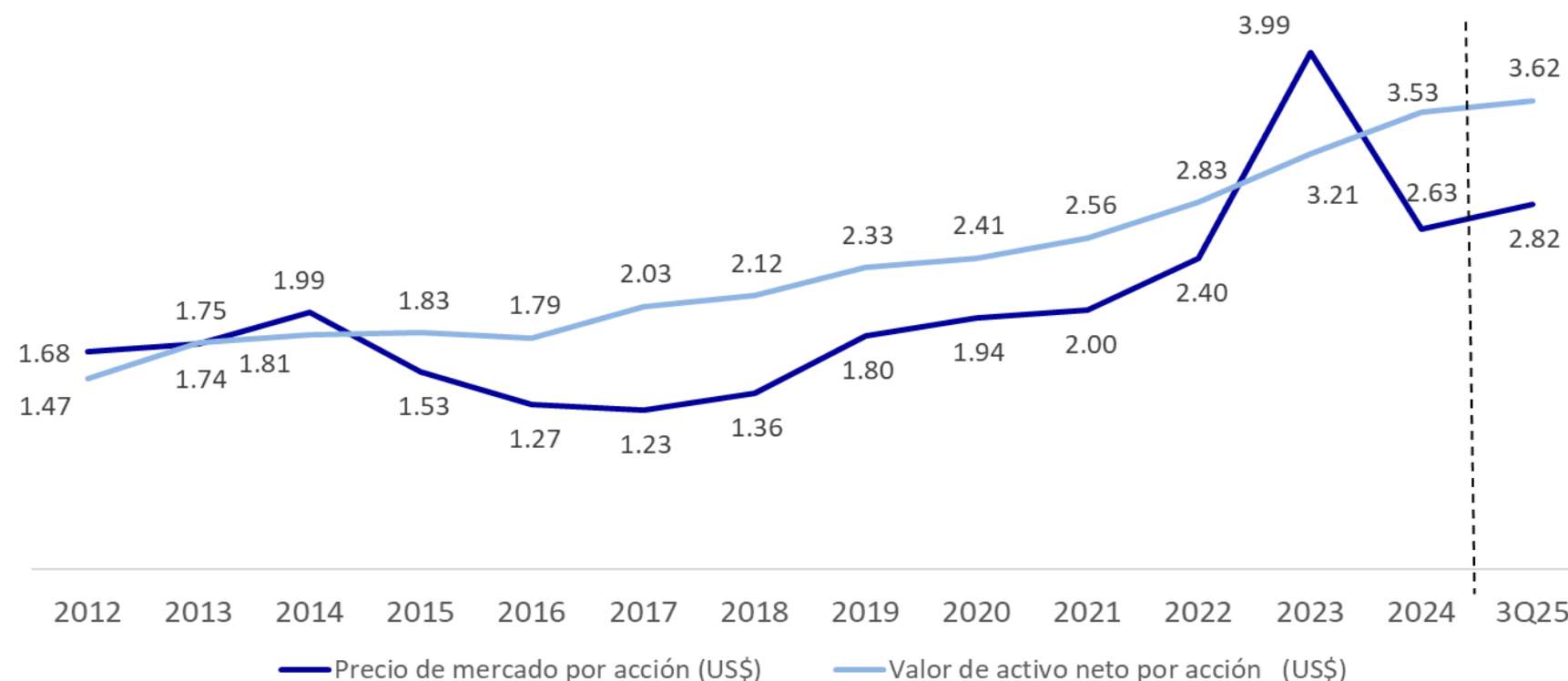
(1) Edificio aprobado por el Consejo después del trimestre
(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada
(3) Retorno puede variar
** Adjustado por los terminos finales del contrato

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Mercado Libre	5.6%	2,406,400	2.7%	E-commerce
2	Nestle	4.2%	1,795,956	4.2%	Food and Beverage
3	Safran	3.2%	1,373,226	3.6%	Aerospace
4	Foxconn	3.2%	1,364,961	3.5%	Electronics
5	TPI	2.9%	1,225,624	3.7%	Energy
6	Nissan	2.0%	858,580	1.6%	Automotive
7	DSV	1.9%	798,901	2.2%	Logistics
8	Bombardier	1.6%	681,308	1.8%	Aerospace
9	Continental	1.5%	645,378	1.5%	Automotive
10	Tatung Lettal	1.5%	643,972	2.1%	Electronics
		27.5%	11,794,306	27.0%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	4,441,090	10.3%			
2025	988,467	2.3%	1,619,138	2.5%	\$0.48
2026	3,146,032	7.3%	4,994,637	7.6%	\$0.46
2027	4,200,154	9.8%	7,205,626	10.9%	\$0.47
Thereafter	30,177,981	70.3%	52,224,521	79.1%	\$0.45
Total	42,953,722	100%	\$66,043,923	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3Q25
Precio de mercado por acción (US\$)	1.68	1.74	1.99	1.53	1.27	1.23	1.36	1.80	1.94	2.00	2.40	3.99	2.63	2.82
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.79	2.03	2.12	2.33	2.41	2.56	2.83	3.21	3.53	3.62
+Premio / -Descuento	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.6%	-28.9%	-39.2%	-35.6%	-22.6%	-19.2%	-21.8%	-15.2%	24.4%	-25.7%	-22.1%

Millones de USD	3Q24	3Q25	% Var
Edificios	3,587	3,748	4.5%
Terreno	111	215	94.0%
Efectivo	281	587	108.8%
Colateral Liquido de Deuda	9	15	59.0%
Otro Efectivo	-	-	0.0%
IVA Neto y Otros por Recuperar	31	60	93.4%
Activo	4,020	4,625	15.1%
CAPEX por invertir	(108)	(48)	-56.0%
Deuda	(855)	(1,456)	70.2%
Otra Deuda	(11)	(3)	-71.1%
Depósitos de Arrendadores	(31)	(31)	-2.6%
Pasivos	(1,007)	(1,537)	52.7%
Valor de activo neto	3,013	3,088	2.5%

*Los numeros historicos cambiaron por un cambio en calculo

Márgenes de Actividad de Arrendamiento

3T 2025

Actividad de Arrendamiento	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
	(Miles de pies cuadrados)			
Nuevos Arrendamientos	639	44	344	530
Releasing	100	95	67	68
Renovaciones	813	1,299	1,399	1,117
Actividad de arrendamiento total	1,552	1,438	1,809	1,714

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
	(Miles de pies cuadrados)			
T4 2024	813	100	913	8.4%*
T1 2025	1,299	95	1,394	11.5%
T2 2025	1,399	67	1,466	13.7%
T3 2025	1,117	68	1,185	12.4%

*Corregido del SP T3 2024

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Actinver	Antonio Hernandez	24/07/2025	\$63.00	Buy
Barclays	Pablo Monsivais	14/10/2025	\$72.00	Buy
BBVA	Francisco Chavez	20/10/2025	\$61.00	Buy
BOFA	Carlos Peyrelongue	24/07/2025	\$65.00	Buy
Bradesco	Rodolfo Ramos	10/10/2025	\$60.00	Buy
BTG Pactual	Gordon Lee	11/09/2025	\$65.50	Buy
Citi	Andre Mazini	24/07/2025	\$70.00	Buy
GBM	Anton Mortenkotter	24/07/2025	\$72.90	Buy
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	24/07/2025	\$44.00	Sell
ITAU	Pablo Ricalde	24/07/2025	\$60.00	Hold
JP Morgan	Adrian Huerta	24/07/2025	\$60.00	Buy
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	24/07/2025	\$65.00	Buy
Santander	Abraham Fuentes	24/07/2025	\$66.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	24/07/2025	\$61.00	Buy
UBS	Victor Tapia	24/07/2025	\$67.00	Buy
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Buy
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Buy



"Edificios Inventario": edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

"Propiedades Mismas Tiendas" se refiere a las propiedades que hemos tenido durante el período actual y el período comparable y que han alcanzado, al menos doce meses, una ocupación del GLA del 80.0% en relación con el GLA total de dicha propiedad o se han completado por más de un año, lo que ocurra primero.

"Build to Suit (BTS)": edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

"Releasing": se entiende como un contrato de arrendamiento de un edificio que estuvo desocupado por no más de doce meses.

"NOI" significa la suma del EBITDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el EBITDA ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante..

"NOI ajustado" significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por renta durante el período correspondiente menos costos por energía.

"Margen NOI Ajustado" significa NOI Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

"UAFIDA ajustado" significa la suma de la utilidad del año ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neto, (g) ganancia por venta de propiedades de inversión, (h) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (i) depreciación y (j) el gasto del plan de acciones, (k) ingreso por energía y (l) costo por energía durante el período relevante.

"Margen UAFIDA Ajustado" significa UAFIDA Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

"FFO" significa utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión.

"Vesta FFO" significa la suma de FFO, ajustada por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, otros ingresos por energía neto, ingresos por intereses, gasto total por impuestos sobre la renta, depreciación y plan de acciones y capital plus.

"LTV" significa relación valor - préstamo valor, que representa una relación de información inmobiliaria que mide el valor de la deuda sobre el valor del activo.