

# vesta

# 4T

## Resultados 2025

### Conferencia Telefónica

Viernes 20 de febrero del 2026

9:00 a.m. (Hora de México)

10:00 a.m. (ET)

Para participar en la conferencia, favor de conectarse vía webcast o marcando al:

Internacional sin costo:	<b>+1-888-350-3870</b>
Internacional:	<b>+1-646-960-0308</b>
Números internacionales:	<b><a href="https://events.q4irportal.com/custom/access/2324/">https://events.q4irportal.com/custom/access/2324/</a></b>
Código de participante:	<b>1849111</b>

**Webcast:** **<https://events.q4inc.com/attendee/167506719>**

*La retransmisión de la conferencia estará a su disposición dos horas posteriores a la finalización de la misma y se puede acceder a través de la página de Vesta en la sección de Relación con Inversionistas*

Juan Sottill  
CFO  
+52 55 5950-0070 ext. 133  
[jsottill@vesta.com.mx](mailto:jsottill@vesta.com.mx)

Fernanda Bettinger  
IRO  
+52 55 5950-0070 ext. 163  
[mfbettinger@vesta.com.mx](mailto:mfbettinger@vesta.com.mx)  
[investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)

Barbara Cano  
InspIR Group  
+1 (646) 452-2334  
[barbara@inspirgroup.com](mailto:barbara@inspirgroup.com)

**Ciudad de México, el 19 de febrero del 2026**– Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” “Compañía”) (BMV: Vesta; NYSE: VTMX), uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia hoy sus resultados al cierre del cuarto trimestre, terminado el 31 de diciembre de 2025. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que difiere en ciertos aspectos significativos de los US GAAP. Esta información debe leerse junto con los estados financieros consolidados de Vesta, incluidas las notas a los mismos, está calificada en su totalidad por referencia a ellos, y está expresada en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario.

## Datos relevantes 4T 2025

- Vesta obtuvo resultados financieros sólidos para el año completo de 2025. Los ingresos totales crecieron a US\$ 283.2 millones, mientras que los ingresos por rentas alcanzaron US\$ 273.6 millones, lo cual representó un incremento del 11.8% año contra año, superando la parte alta de la guía anual de la compañía de 10%-11% . El margen NOI Ajustado<sup>1</sup> alcanzó 94.8 %, sobrepasando la guía de 94.5%, mientras que el margen UAFIDA Ajustado<sup>2</sup> llegó a 84.4 % en línea con la guía revisada de 84.4%. Por último, Vesta FFO alcanzó US\$ 174.9 millones en 2025, lo que representa un incremento de 9.2% comparando con US\$ 160.1 millones en 2024.
- Vesta tuvo una fuerte actividad de arrendamiento en 2025 con un total de 6.9 millones de pies cuadrados, incluyendo 1.9 millones de nuevos arrendamientos y 5.0 millones en renovaciones, el cual representó el récord de mayor renovaciones en los último tres años con un plazo promedio ponderado de siete años.
- Las renovaciones y re-leasing en 2025 alcanzaron 5.4 millones de pies cuadrados con un margen promedio ponderado a doce es de 10.8 %.
- La actividad de arrendamiento del cuarto trimestre de 2025 alcanzó 1.9 millones de pies cuadrados: 771 mil pies cuadrados en nuevos contratos con inquilinos existentes y nuevos en sectores de electrónica, aeroespacial y automotriz, reflejando una mejora en la dinámica del mercado. Las renovaciones de contratos representaron 1.2 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio ponderado de arrendamiento de aproximadamente cinco años. La ocupación total del portafolio alcanzó 89.7 % al cierre del trimestre, mientras que la ocupación estabilizada y mismas tiendas se ubicaron en 93.6 % y 95.0 %%, respectivamente.
- Durante este último trimestre de 2025, Vesta inició la construcción de dos nuevos edificios, un edificio inventario en Guadalajara y un edificio *built-to-suit* en Querétaro. La construcción en proceso fue de 0.8 millones de pies cuadrados al cierre de 2025 con una inversión de US\$ 59.0 millones con un rendimiento sobre costo esperado de 9.9 %.

<sup>1</sup> NOI ajustado y el margen del mismo, fueron calculados has sido modificados, referirse a Notas aclaratorias.

<sup>2</sup> UAFIDA ajustada y el margen del mismo, fueron calculados has sido modificados, referirse a Notas aclaratorias.

- El 9 de octubre de 2025, la Compañía liquidó su línea de crédito Metlife II y la línea incremental relacionada, por un total de US\$ 150.0 millones y US\$ 26.6 millones, respectivamente. Posterior al cierre del trimestre, el 17 de febrero, Vesta prepagó su crédito de Metlife III por US\$ 118.0 millones. Estos prepagos fortalecen aún más el balance de la Compañía, dejando a Vesta sin deuda garantizada y mejorando en general su flexibilidad financiera.
- Vesta pago dividendos por US\$ 17.4 millones en el último trimestre del año 2025 equivalentes a MXN\$ 0.3751 por cada acción ordinaria el 19 de enero de 2025.
- En 2025, la Compañía fue incluida en el Índice S&P/BMV Total ESG Mexico por sexto año consecutivo, y también formó parte del S&P Global Sustainability Yearbook por tercer año consecutivo. Adicionalmente, Vesta superó los objetivos asociados a su bono vinculado de sostenibilidad emitido a inicios de 2021, cerrando 2025 con 19 nuevos edificios certificados LEED y 19 edificios con certificación EDGE. Como resultado, aproximadamente el 54% del área rentable (GLA) de la Compañía cuenta actualmente con certificación. Asimismo, Vesta se posiciona entre una de las empresas líderes en las calificaciones ESG de MSCI, al obtener una calificación AA por segundo año consecutivo.

## Guía 2026

Para 2026, Vesta espera que los ingresos por rentas se incrementen del 10% al 11%, con un margen NOI Ajustado de aproximadamente 93.5% y un margen UAFIDA Ajustado de 83%, manteniendo al mismo tiempo resultados sólidos en todas las métricas operativas clave<sup>3</sup>

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
<b>Ingresos por arrendamiento Totales</b>	<b>76.4</b>	<b>65.2</b>	<b>17.2</b>	<b>283.2</b>	<b>252.3</b>	<b>12.2</b>
Ingresos por arrendamiento (-) Energía	73.4	63.3	16.0	273.6	244.8	11.8
NOI Ajustado	69.4	59.3	17.1	259.4	231.5	12.0
<b>Margen NOI Ajustado %</b>	<b>94.6 %</b>	<b>93.7 %</b>		<b>94.8 %</b>	<b>94.6 %</b>	
UAFIDA Ajustado	61.1	51.7	18.2	231.1	204.4	13.1
<b>Margen UAFIDA Ajustado %</b>	<b>83.3 %</b>	<b>81.7 %</b>		<b>84.4 %</b>	<b>83.5 %</b>	
UAFIDA Ajustado Por Acción	0.0712	0.0590	20.8	0.2684	0.2314	16.0
Utilidad Integral Consolidada	172.4	-66.6	(358.6)	243.7	210.2	15.9
<b>Vesta FFO</b>	<b>39.3</b>	<b>41.1</b>	<b>(4.3)</b>	<b>174.9</b>	<b>160.1</b>	<b>9.2</b>
Vesta FFO Por Acción	0.0458	0.0469	(2.3)	0.2031	0.1813	12.0
<b>Vesta FFO (-) Impuestos a la Utilidad</b>	<b>3.4</b>	<b>39.6</b>	<b>(91.4)</b>	<b>118.7</b>	<b>128.2</b>	<b>(7.4)</b>
Vesta FFO (-) Impuestos a la Utilidad atribuibles Por Acción	0.0039	0.0452	(91.3)	0.1379	0.1452	(5.0)
<b>UPA Diluida</b>	<b>0.2008</b>	<b>-0.0760</b>	<b>(364.3)</b>	<b>0.2830</b>	<b>0.2380</b>	<b>18.9</b>
Acciones (promedio)	858.4	877.1	(2.1)	861.1	883.3	(2.5)

- Los ingresos totales de Vesta en el cuarto trimestre de 2025 fueron de US\$ 76.4 millones; un aumento del 17.2%. Mientras que los ingresos totales excluyendo energía aumentaron a US\$ 73.4 millones; un aumento del 16.0% año contra año de US\$ 63.3 millones del cuarto trimestre de 2024 debido a US\$ 8.6 millones de dólares en nuevos contratos generadores de ingresos y un beneficio inflacionario de US\$ 2.2 millones de dólares sobre los resultados del cuarto trimestre de 2025.

<sup>3</sup> Estos aumentos son estimados y están basados en las expectativas de la dirección. Las cantidades están sujetas a cambiar, Vesta no tiene ni tendrá responsabilidad para actualizar estos. La Compañía no puede presentar una reconciliación cuantitativa del margen NOI esperado ni el margen EBITDA que son proyectados sin medidas de IFRS, porque la Compañía no puede confiar en algunas predicciones de componentes necesarios, tal como revaluación de propiedades, tipo de cambio neto o la ganancia de la venta en propiedades entre otros.

- El Resultado Operativo Neto Ajustado (“NOI Ajustado”) aumentó 17.1% a US\$ 69.4 millones en el cuarto trimestre de 2025, en comparación con US\$ 59.3 millones en el cuarto trimestre de 2024. El margen NOI Ajustado del cuarto trimestre de 2025 fue de 94.6 %, un incremento de 88 puntos base debido a mayores ingresos por rentas, mientras que los costos relativos al ingreso por rentas disminuyeron, resultando en un margen mayor.
- El UAFIDA Ajustado aumentó 18.2% a US\$ 61.1 millones en el cuarto trimestre de 2025, comparado con US\$ 51.7 millones en el cuarto trimestre de 2024. El margen UAFIDA Ajustado del cuarto trimestre de 2025 fue 83.3 %; un aumento de 155 puntos base debido principalmente a mayores ingresos durante el trimestre, mientras que los gastos administrativos como porcentaje de los ingresos por rentas disminuyeron debido a la continua disciplina de control de gastos de Vesta.
- Los fondos de operaciones de Vesta después de impuestos (Vesta FFO (-) impuestos) para el cuarto trimestre de 2025 disminuyeron a US\$ 3.4 millones comparado con un US\$ 39.6 millones para el mismo periodo en 2024. Vesta FFO después de impuestos por acción fue de US\$ 0.0039 para el cuarto trimestre de 2025, comparado con US\$ 0.0452 para el mismo periodo de 2024; una disminución de 91.3%. Esta disminución se debió principalmente a un mayor gasto por impuesto corriente durante el trimestre, derivado principalmente de la apreciación del peso. Vesta FFO del cuarto trimestre de 2025, excluyendo el impuesto corriente, ascendió a US\$ 39.3 millones, en comparación con US\$ 41.1 millones en el cuarto trimestre de 2024. La disminución se debió principalmente a un mayor gasto por intereses en el cuarto trimestre de 2025 en comparación con el mismo periodo de 2024.
- La utilidad integral total del cuarto trimestre de 2025 fue de US\$ 172.4 millones, comparado con una pérdida de US\$ 66.6 millones en cuarto trimestre de 2024. Esto se debió principalmente a un impacto positivo en los impuestos diferidos en el cuarto trimestre de 2025.
- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US\$ 4.1 mil millones al diciembre de 2025; un incremento de 11.7 % respecto a los US\$ 3.7 mil millones al cierre del 31 de diciembre de 2024.

## **La resiliencia como un imperativo estratégico para la creación de valor a largo plazo**

El cierre de 2025 marcó el punto de inflexión en una era geopolítica que definió la última década, comenzando el 2026 en la intersección entre la incertidumbre y la transformación. La realineación geopolítica, la posible evolución del T-MEC, la aceleración de la regionalización y la transición de la era digital analítica a la operativa están redefiniendo la forma en que el capital, las cadenas de suministro y la producción se organizan en la economía global.

En este contexto, México inicia 2026 con un papel resiliente y estratégicamente relevante dentro del ecosistema industrial y logístico de Norteamérica. Incluso en un escenario en el que el T-MEC se debilitara o redefiniera en medio de cambios en las prioridades políticas de Estados Unidos, la posición de México se mantiene sólida, respaldada por redes productivas profundamente integradas, mayores requerimientos de resiliencia en las cadenas de suministro y el continuo avance de la digitalización operativa. La demanda relacionada con el comercio electrónico continúa en aumento, una tendencia que se fortalecerá en el futuro previsible. Como demuestran nuestros resultados anuales, Vesta mantiene relaciones profundas con líderes globales del comercio electrónico. De manera relevante, la manufactura regresó con fuerza en 2025: 86% de los nuevos contratos firmados durante el año estuvieron relacionados con actividades manufactureras, lideradas por los sectores de electrónica, equipo científico y maquinaria industrial.

Como he señalado anteriormente, México ha superado a China como el mayor exportador de equipos eléctricos y electrónicos hacia Estados Unidos, y estamos observando esta tendencia reflejada directamente en nuestro pipeline de arrendamiento. Actualmente nos beneficiamos de dos motores de demanda: una base sólida de logística y comercio electrónico, combinada con un fuerte resurgimiento de manufactura avanzada. Estas dinámicas están impulsando la demanda de espacios industriales modernos Clase A y elevando la importancia de una ejecución consistente y de excelencia.

El año anterior, representó una prueba de disciplina y adaptabilidad. Inició con una elevada incertidumbre y menor actividad, pero las condiciones mejoraron conforme avanzó el año. En este entorno, una ejecución disciplinada nos permitió arrendar 1.9 millones de pies cuadrados de espacio vacante, fortaleciendo nuestra posición de mercado y manteniendo niveles saludables de retención, además de firmar cerca de 5.0 millones de pies cuadrados en renovaciones, el nivel más alto alcanzado en los últimos tres años. Como resultado de una actividad de arrendamiento menor a la prevista inicialmente, la ocupación del portafolio estabilizado alcanzó 93.6 %.

Ante la persistencia en las tensiones geopolíticas y un entorno de elevada incertidumbre, la resiliencia se ha convertido en un imperativo estratégico para proteger el valor y respaldar ventajas competitivas sostenibles en el largo plazo. Continuamos considerando a México como un beneficiario relativo del realineamiento global. La estrategia de Vesta se mantiene enfocada en prepararnos para el futuro, aprovechando nuestra experiencia para elevar continuamente los estándares de calidad, fortalecer la ejecución y diferenciar aún más nuestros parques industriales en mercados donde la escala, confiabilidad, ubicación y excelencia operativa son cada vez más críticas.

Durante 2025, ejecutamos una estrategia disciplinada de adquisición de terrenos en los mercados más relevantes de México, asegurando la mayor parte del inventario necesario para respaldar el pipeline de desarrollo hacia la Ruta 2030, brindando visibilidad y flexibilidad de largo plazo para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento. Como resultado, hoy nos encontramos en una posición privilegiada para desarrollar parques industriales de clase mundial en los mercados más dinámicos y estratégicamente relevantes del país.

Hemos mantenido un enfoque deliberado y de largo plazo, seleccionando nuestros mercados, definiendo estándares claros de desarrollo y diseñando nuestros edificios para atender las necesidades cambiantes de los inquilinos globales. Esta estrategia ha dado como resultado un portafolio ampliamente reconocido como uno de los más modernos y de mayor calidad en México, en lugar de perseguir el crecimiento mediante consolidaciones o adquisiciones de calidad mixta.

Hemos tomado decisiones para asignar capital de manera que maximice el valor para los accionistas en el largo plazo, comenzamos 2025 con la ejecución de una recompra significativa de acciones, reflejando nuestra confianza en la estrategia y en la valuación de la Compañía. De manera paralela, accedimos proactivamente a los mercados de capital para fortalecer aún más nuestro balance y mejorar la flexibilidad financiera, posicionando a la Compañía para ejecutar a lo largo del ciclo y en la siguiente etapa de crecimiento.

El 30 de septiembre de 2025 emitimos exitosamente un bono por US\$ 500 millones con vencimiento en 2033 a una tasa fija de 5.50%. Esta transacción fortaleció nuestro balance, extendió el perfil de vencimientos de la deuda y avanzó nuestra transición hacia una estructura de capital sin garantía. Parte de los recursos se destinaron al prepago de deuda existente.

Vesta registró un sólido desempeño operativo en 2025, confirmando la resiliencia de nuestro modelo de negocio en un entorno desafiante. Los ingresos totales aumentaron a US\$ 283.2 millones, mientras que los ingresos por rentas alcanzaron US\$ 273.6 millones, representando un crecimiento anual de 11.8% y rebasando el límite superior de nuestra guía anual de 10% a 11%. En el cuarto trimestre, los ingresos totales ascendieron a US\$ 76.4 millones, con ingresos por rentas de US\$ 73.4 millones, un incremento de 16.0% respecto al mismo periodo del año anterior, subrayando la fortaleza continua de nuestro portafolio principal.

A nivel anual, el Ingreso Operativo Neto Ajustado totalizó en US\$ 259.4 millones, con un crecimiento de 12.0% año con año y un margen NOI Ajustado de 94.8 %, superando nuestra guía anual de 94.5%. En el cuarto trimestre, el NOI Ajustado alcanzó US\$ 69.4 millones, un crecimiento de 17.1% frente al mismo periodo del año previo y un margen de 94.6 %.

El EBITDA Ajustado alcanzó US\$ 231.1 millones, con un incremento año con año de 13.1% y un margen de 84.4 %, en línea con nuestra guía revisada de 84.5%. En el cuarto trimestre, el EBITDA Ajustado fue de US\$ 61.1 millones, un aumento de 18.2% y un margen de 83.3 %.

Vesta FFO alcanzó US\$ 174.9 millones, representando un incremento de 9.2% respecto a 2024. En el cuarto trimestre, el Vesta FFO alcanzó US\$ 39.3 millones, frente a US\$ 41.1 millones del mismo periodo del año anterior, reflejando una ligera disminución de 4.3%.

Nuestro enfoque altamente selectivo hacia clientes y mercados sustenta la relevancia y resiliencia de la plataforma Vesta. Respaldados por un liderazgo sólido, una estrategia bien definida y una visión consistente de mediano y largo plazo, Vesta se encuentra favorablemente posicionada para ejecutar su estrategia y crear valor a lo largo de los distintos ciclos económicos.

Gracias por su continua confianza, apoyo y colaboración,

Lorenzo D. Berho  
CEO



# Resumen financiero del cuarto trimestre

## Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF), que difieren en ciertos aspectos significativos de los US GAAP. Esta información debe leerse junto con nuestros estados financieros consolidados, incluidas las notas a los mismos, y está calificada en su totalidad por referencia a ellos, y está expresada en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario.

Todos los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2025 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

## Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	70.3	59.9	17.4	259.2	231.2	12.1
Reembolsables por servicios en edificios	3.1	3.4	(8.5)	14.4	13.2	9.7
Ingresos por energía	3.1	1.9	58.1	9.6	7.6	26.6
Cuota administrativa	—	—	na	—	0.4	(91.7)
<b>Ingresos totales</b>	<b>76.4</b>	<b>65.2</b>	<b>17.2</b>	<b>283.2</b>	<b>252.3</b>	<b>12.2</b>
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(8.3)</b>	<b>(7.4)</b>	<b>12.1</b>	<b>(28.3)</b>	<b>(24.6)</b>	<b>15.0</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(6.8)	(6.3)	8.3	(24.1)	(21.2)	13.5
Costos relacionados con propiedades	(4.0)	(4.0)	(0.2)	(14.2)	(13.2)	7.6
Costos relacionados con energía	(2.8)	(2.3)	22.9	(9.9)	(8.0)	23.2
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.5)	(1.1)	33.8	(4.2)	(3.3)	24.6
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>69.4</b>	<b>59.3</b>	<b>17.1</b>	<b>259.4</b>	<b>231.5</b>	<b>12.0</b>

Los ingresos al cuarto trimestre de 2025 por arrendamiento incrementaron 17.2% a US\$ 76.4 millones comparados con US\$ 65.2 millones al cierre del cuarto trimestre de 2024. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 11.25 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 8.62 millones, o 13.2 %, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre de 2024 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2025; [ii] un incremento de US\$ 2.24 millones, relacionado con ajustes inflacionarios en las propiedades arrendadas durante el cuarto trimestre de 2025; [iii] un aumento de US\$ 2.79 millones, o 4.3 %, derivado del reconocimiento del ajuste contable por renta lineal conforme a IFRS; [iv] un incremento de US\$ 1.13 millones en ingresos por energía; y [v] un aumento de US\$ 0.03 millones, en los ingresos por rentas, derivado de la conversión de ingresos denominados en pesos a dólares.

Estos resultados fueron parcialmente compensados por: [i] una disminución de US\$ 3.28 millones, equivalente a 5.0 %, relacionada con contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados durante el cuarto trimestre de 2025; y [ii] una disminución de US\$ 0.29 millones en otros ingresos, correspondiente a reembolsos por gastos pagados por Vesta en nombre de sus clientes que no se registran como ingresos por rentas.

89.9 % de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), el cual aumentó de 88.7 % respecto del cuarto trimestre de 2024. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

### **Costos de operación de las propiedades de inversión**

Los costos operativos de Vesta durante el cuarto trimestre de 2025 ascendieron a US\$ 8.3 millones, en comparación con US\$ 7.4 millones en el cuarto trimestre de 2024, lo que representa un incremento de US\$ 0.9 millones, o 12.1%, derivado del aumento en los costos asociados tanto a propiedades generadoras de ingresos como a propiedades no generadoras de ingresos.

Durante el cuarto trimestre de 2025, los costos relacionados con propiedades de inversión generadoras de ingresos por arrendamiento ascendieron a US\$ 6.8 millones, frente a US\$ 6.3 millones en el mismo periodo de 2024. Este incremento se debió principalmente al aumento en impuestos, costos de seguros y otros gastos relacionados con las propiedades, mientras que los costos de energía aumentaron, al pasar de US\$ 2.3 millones en el cuarto trimestre de 2024 a US\$ 2.8 millones en el cuarto trimestre de 2025.

Los costos correspondientes a propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el cuarto trimestre de 2025 aumentaron en US\$ 0.4 millones, alcanzando US\$ 1.5 millones. Este incremento se debió principalmente al aumento en impuestos, costos de seguros, gastos de mantenimiento y otros gastos relacionados con las propiedades, como resultado de mayores niveles de vacancia en los parques industriales en comparación con 2024.

### **Ingreso Neto Operativo Ajustado (NOI Ajustado)<sup>1</sup>**

El ingreso neto operativo ajustado incrementó 17.1% a US\$ 69.4 millones año contra año, mientras que el margen de NOI ajustado incrementó a 94.6 %. Este incremento se debió a un incremento de los ingresos, mientras que la proporción de costos relacionados con propiedades que generan ingresos por renta se mantuvo estable, lo que resultó en un mayor margen.

---

<sup>1</sup> Los cálculos de NOI y margen NOI se han modificado; consulte Notas Aclaratorias.



## Gastos Generales y de Administración

12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Gastos generales y de administración	(9.3)	(8.5)	9.9	(33.8)	(32.8)	3.1
Gasto por plan de acciones	2.5	2.0	24.4	9.6	9.0	7.2
Depreciación	(0.5)	(0.5)	(7.0)	(1.7)	(1.4)	21.8
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>61.1</b>	<b>51.7</b>	<b>18.2</b>	<b>231.1</b>	<b>204.4</b>	<b>13.1</b>

Los gastos generales y de administración del cuarto trimestre de 2025 fueron de US\$ 9.3 millones comparados con los US\$ 8.5 millones del cuarto trimestre de 2024, lo que representa un incremento de 9.9%. Este incremento se debe principalmente a un aumento en gastos de sueldos anuales y prestaciones de corto plazo de los empleados, así como gastos de auditoría, legales, de consultoría, gastos de valuación de propiedades y marketing.

En el cuarto trimestre de 2025 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 2.5 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 18 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2025 fueron de US\$ 0.5 millones, una ligera disminución comparado con US\$ 0.5 millones del cuarto trimestre de 2024, a causa de la depreciación de oficinas y equipo durante el trimestre, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

### UAFIDA Ajustado<sup>2</sup>

El UAFIDA Ajustado incrementó 18.2% a US\$ 61.1 millones en el cuarto trimestre de 2025, de US\$ 51.7 millones en cuarto trimestre de 2024, mientras que el margen UAFIDA Ajustado aumentó 155 puntos base a 83.3 %, comparado al mismo periodo del año pasado de 81.7 %. Este aumento en el margen se debió a una utilidad mayor y una menor proporción de gastos administrativos en relación con los ingresos durante el cuarto trimestre de 2025.

<sup>2</sup> Los cálculos UAFIDA y margen UAFIDA se han modificado; consulte Notas Aclaratorias.

## Otros ingresos y gastos

12 meses						
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	3.2	2.0	58.5	5.3	15.2	(65.3)
Otros ingresos	3.2	0.9	251.1	6.8	4.3	58.3
Otros gastos	(1.5)	(0.8)	75.3	(3.5)	(5.2)	(31.6)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(21.8)	(10.6)	106.0	(56.2)	(44.3)	27.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.4	(0.9)	265.9	10.1	(10.8)	(193.2)
Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Ganancia por venta de propiedades	0.0	2.4	(100.0)	0.0	2.6	(100.4)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	55.5	39.4	41.0	52.1	270.7	(80.8)
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>40.1</b>	<b>32.4</b>	<b>23.8</b>	<b>14.5</b>	<b>232.6</b>	<b>(93.8)</b>

Otros ingresos del cuarto trimestre de 2025 resultaron en un ingreso de US\$ 40.1 millones comparado con un ingreso de US\$ 32.4 millones al cierre del cuarto trimestre de 2024. El incremento se debe a una mayor ganancia en la revaluación de las propiedades, la ganancia cambiaria, ingreso de intereses así como otros ingresos, que fueron contrarrestados por mas gastos de interés y otros gastos.

Los ingresos por intereses aumentaron a US\$ 3.2 millones año contra año, de US\$ 2.0 millones en el cuarto trimestre de 2024, debido a una mayor caja generadora de intereses contra el mismo trimestre del año anterior.

Otros ingresos resultaron en una ganancia de US\$ 3.2 millones en el cuarto trimestre de 2025, debido al resultado neto de otros ingresos contables por la Compañía.

Otros gastos resultaron en un gasto de US\$ 1.5 millones, resultado neto de los demás gastos contables de la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 21.8 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2025 comparado con US\$ 10.6 millones del mismo trimestre del año anterior, lo que refleja un saldo promedio de deuda mayor en comparación con el cuarto trimestre del año pasado.

La ganancia cambiaria durante el cuarto trimestre de 2025 fue de US\$ 1.4 millones comparada con una pérdida en el cuarto trimestre de 2024 de US\$ 0.9 millones. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante cuarto trimestre de 2025, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el cuarto trimestre de 2025 resultó en una ganancia de US\$ 55.5 millones comparado con una ganancia de US\$ 39.4 millones en el cuarto trimestre de 2024. Este incremento año contra año se debió a el inicio de dos edificios en Guadalajara, y nuevos arrendamientos en el cuarto trimestre.

## Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>98.5</b>	<b>81.2</b>	<b>21.2</b>	<b>234.0</b>	<b>426.2</b>	<b>(45.1)</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>75.8</b>	<b>(143.8)</b>	<b>152.7</b>	<b>7.9</b>	<b>(202.8)</b>	<b>(103.9)</b>
Impuesto Causado	(36.0)	(1.5)	2,247.9	(56.1)	(31.9)	na
Impuesto Diferido	111.8	(142.3)	(178.5)	64.1	(170.9)	(137.5)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>174.3</b>	<b>(62.6)</b>	<b>378.2</b>	<b>241.9</b>	<b>223.3</b>	<b>8.3</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.9)	(4.0)	(51.7)	1.8	(13.2)	(113.6)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>172.4</b>	<b>(66.6)</b>	<b>358.6</b>	<b>243.7</b>	<b>210.2</b>	<b>15.9</b>

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2025 fue de US\$ 98.5 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 81.2 millones del cuarto trimestre de 2024.

## Impuestos a la utilidad

Vesta reportó una ganancia por impuesto a la utilidad de US\$ 75.8 millones al cierre del cuarto trimestre de 2025 comparado con un gasto de US\$ 143.8 millones al cierre del cuarto trimestre de 2024.

Para calcular el gasto por impuesto sobre la renta correspondiente a cada trimestre del año, la Compañía estimó su tasa efectiva de impuestos para 2025, considerando saldos estables, la tasa impositiva legal aplicable, los efectos esperados de las variaciones en el tipo de cambio sobre las partidas fiscales y los efectos anticipados de la inflación.

## Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el cuarto trimestre 2025 fue de US\$ 174.3 millones, comparado con una pérdida de US\$ 62.6 millones en el cuarto trimestre de 2024.

## Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, Vesta registró una utilidad integral de US\$ 172.4 millones comparada con una pérdida de US\$ 66.6 millones al cierre del cuarto trimestre de 2024, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente contrarrestada por una pérdida de US\$ 1.9 millones por el efecto de conversión de otras operaciones extranjeras.

## Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	174.3	(62.6)	(378.2)	241.9	223.3	8.3
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(55.5)	(39.4)	41.0	(52.1)	(270.7)	(80.8)
Ganancia por venta de propiedades	0.0	(2.4)	na	0.0	(2.6)	na
<b>FFO</b>	<b>118.8</b>	<b>(104.4)</b>	<b>(213.8)</b>	<b>189.8</b>	<b>(50.0)</b>	<b>(479.5)</b>
Gasto por plan de acciones	2.5	2.0	24.4	9.6	9.0	7.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.4)	0.9	(265.9)	(10.1)	10.8	(193.2)
Depreciación	0.5	0.5	(7.0)	1.7	1.4	21.8
Otros (gastos) ingresos	(3.2)	(0.9)	251.1	(6.8)	(4.3)	58.3
Otros ingresos de energía	1.5	0.8	75.3	3.5	5.2	(31.6)
Energía	(0.2)	0.4	(159.8)	0.3	0.4	(36.3)
Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Ingreso por intereses	(3.2)	(2.0)	58.5	(5.3)	(15.2)	(65.3)
Impuestos a la utilidad	(75.8)	143.8	(152.7)	(7.9)	202.8	na
<b>Vesta FFO</b>	<b>39.3</b>	<b>41.1</b>	<b>(4.3)</b>	<b>174.9</b>	<b>160.1</b>	<b>9.2</b>
<b>Vesta FFO por acción</b>	<b>0.0458</b>	<b>0.0469</b>	<b>(2.3)</b>	<b>0.2031</b>	<b>0.1813</b>	<b>12.0</b>
Impuesto Causado	(36.0)	(1.5)	2,247.9	(56.1)	(31.9)	na
<b>Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad</b>	<b>3.4</b>	<b>39.6</b>	<b>(91.4)</b>	<b>118.7</b>	<b>128.2</b>	<b>(7.4)</b>
<b>Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción</b>	<b>0.0039</b>	<b>0.0452</b>	<b>(91.3)</b>	<b>0.1379</b>	<b>0.1452</b>	<b>(5.0)</b>

Los flujos provenientes de las operaciones después de impuestos a la utilidad atribuibles a los accionistas en el cuarto trimestre de 2025 totalizaron una ganancia de US\$ 3.4 millones, o US\$ 0.0039 por acción, en comparación con una ganancia de US\$ 39.6 millones, o US\$ 0.0452 por acción con el cuarto trimestre de 2024.

El Vesta FFO, totalizó US\$ 39.3 millones durante el cuarto trimestre de 2025 un decremento de 4.3% comparado con US\$ 41.1 millones en el cuarto trimestre de 2024, mientras que el FFO por acción de Vesta alcanzó US\$ 0.0458 por acción durante el cuarto trimestre de 2025, una pérdida del 2.3% en comparación con el cuarto trimestre del año pasado.

## Actividades de Inversión

Las actividades de inversión en 2025 estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Bajío, así como compra de tierra y gastos de infraestructura durante el trimestre reflejando una inversión total de US\$ 111.4 millones.

## Deuda

Al 31 diciembre de 2025, el saldo total de la deuda fue de US\$ 1,275.2 millones, de los cuales US\$ 1.8 millones está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 1,273.4 millones está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa aproximadamente 7.9 % de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados

derivados. Al cierre del cuarto trimestre del 2025, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 88.2 % de su tasa de interés es fija.

## Portafolio Estabilizado

Vesta actualmente reporta la ocupación de portafolio estabilizada y ocupación de mismas tiendas, ya que la gerencia cree que estas métricas son indicadores útiles del desempeño de la cartera operativa de la Compañía. Las métricas adicionales están destinadas a reflejar las prácticas del mercado y ayudar a comparar el desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al menos al 80% o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	4T24		Crecimiento ft2	4T25	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	ft2	%		ft2	%
Región Centro	8,106,357	20.6%	384,460	8,490,817	20.6%
Bajío	18,598,539	47.4%	934,499	19,533,038	47.5%
Norte	12,560,400	32.0%	580,459	13,140,859	31.9%
Total	39,265,296	100%	1,899,418	41,164,714	100%

Región	4T24		4T25	
	Ocupado ft2	% Total	Ocupado ft2	Total
Región Centro	8,106,357	100.0%	8,277,752	97.5%
Bajío	17,787,462	95.6%	18,195,617	93.2%
Norte	11,596,366	92.3%	12,065,547	91.8%
<b>Total</b>	<b>37,490,185</b>	<b>95.5%</b>	<b>38,538,916</b>	<b>93.6%</b>

## Portafolio Mismas Tiendas

Según el cálculo actualizado, esta métrica solo incluirá propiedades dentro de la cartera de la Compañía que se hayan estabilizado durante la totalidad de dos períodos comparables. Esta definición pretende reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar en la comparación del desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos. Vesta proporciona a continuación una conciliación de la definición actualizada con la definición anterior.

Región	4T24		Crecimiento ft2	4T25	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	ft2	%		ft2	%
Región Centro	7,256,309	20.1 %	850,157	8,106,466	20.7%
Bajío	17,811,881	49.3%	786,655	18,598,536	47.5%
Norte	11,081,992	30.7%	1,350,974	12,432,966	31.8%
Total	36.150.182	100%	2,987,786	39,137,968	100%

Región	4T24		4T25	
	Ocupado ft2	% Total	Ocupado ft2	Total
Región Centro	7,256,309	100.0%	8,106,466	100.0%
Bajío	17,162,564	96.4%	17,705,615	95.2%
Norte	10,871,460	98.1%	11,357,654	91.4%
<b>Total</b>	<b>35,290,333</b>	<b>97.6%</b>	<b>37,169,735</b>	<b>95.0%</b>

## Portafolio total

Al cierre de diciembre de 2025, nuestro portafolio consistía en 234 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 4.0 millones m<sup>2</sup> (43.0 millones de pies cuadrados). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central, del Norte, Centro y del Bajío. Durante el cuarto trimestre de 2025, el 89.9% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balancea a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	3T25		Crecimiento ft2	4T25	
	Portafolio Total			Total Portafolio	
	ft2	%		ft2	%
Región Centro	8,576,840	20.0%	110	8,576,950	20.0%
Bajío	20,093,889	46.8%	0	20,093,889	46.8%
Norte	14,282,993	33.3%	190	14,283,183	33.3%
Total	42,953,722	100%	299	42,954,022	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio.

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre de diciembre de 2025 fue de 10.3%.

Región	3T25		4T25	
	Vacante ft2	% Total	Vacante ft2	% Total
Región Centro	299,198	3.5%	299,198	3.5%
Bajío	1,918,401	9.5%	1,898,272	9.4%
Norte	2,223,491	15.6%	2,217,636	15.5%
<b>Total</b>	<b>4,441,090</b>	<b>10.3%</b>	<b>4,415,106</b>	<b>10.3%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 71,707 m<sup>2</sup> (771,844 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (ft2)	SBA (m2)	Inversión (1) (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)	Cuidad	Región
Guadalajara 9	314,220	29,192	25.3	Inventario	oct-26	Guadalajara	Bajío
Guadalajara 10	376,016	34,933	29.2	Inventario	abr-26	Guadalajara	Bajío
Safrán Exp	81,608	7,582	4.5	Inventario	ago-26	Querétaro	Bajío
Total	771,844	71,707	59.0				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

## Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con 53.6 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2025	
Región	SBA (ft2)	SBA (ft2)	% Var.
Tijuana	4,005,262	4,005,262	0.0 %
Monterrey	885,988	15,256,736	1,622.0 %
Cd. Juarez	4,237,626	4,237,626	0.0 %
San Luis Potosi	2,555,692	2,555,692	0.0%
Queretaro	3,561,966	3,561,966	0.0%
Guanajuato	3,404,979	3,404,979	0.0%
Aguascalientes	10,281,833	10,281,833	0.0%
SMA	3,597,220	3,597,220	0.0%
Guadalajara	6,311,155	5,874,455	-6.9 %
Puebla	0	0	na
Mexico City	815,780	815,780	0.0 %
<b>Total</b>	<b>39,657,501</b>	<b>53,591,548</b>	<b>35.1%</b>

## Resumen del Resultado 12-Meses 2025

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	70.3	59.9	17.4	259.2	231.2	12.1
Reembolsables por servicios en edificios	3.1	3.4	(8.5)	14.4	13.2	9.7
Ingresos por energía	3.1	1.9	58.1	9.6	7.6	26.6
Cuota administrativa	0.0	0.0	na	0.0	0.4	(91.7)
<b>Ingresos totales</b>	<b>76.4</b>	<b>65.2</b>	<b>17.2</b>	<b>283.2</b>	<b>252.3</b>	<b>12.2</b>
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(8.3)</b>	<b>(7.4)</b>	<b>12.1</b>	<b>(28.3)</b>	<b>(24.6)</b>	<b>15.0</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(6.8)	(6.3)	8.3	(24.1)	(21.2)	13.5
Costos relacionados con propiedades	(4.0)	(4.0)	(0.2)	(14.2)	(13.2)	7.6
Costos relacionados con energía	(2.8)	(2.3)	22.9	(9.9)	(8.0)	23.2
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.5)	(1.1)	33.8	(4.2)	(3.3)	24.6
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>69.4</b>	<b>59.3</b>	<b>17.1</b>	<b>259.4</b>	<b>231.5</b>	<b>12.0</b>
Gastos generales y de administración	(9.3)	(8.5)	9.9	(33.8)	(32.8)	3.1
Gasto por plan de acciones	2.5	2.0	24.4	9.6	9.0	7.2
Depreciación	(0.5)	(0.5)	(7.0)	(1.7)	(1.4)	21.8
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>61.1</b>	<b>51.7</b>	<b>18.2</b>	<b>231.1</b>	<b>204.4</b>	<b>13.1</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	3.2	2.0	58.5	5.3	15.2	(65.3)
Otros ingresos	3.2	0.9	251.1	6.8	4.3	58.3
Otros gastos	(1.5)	(0.8)	75.3	(3.5)	(5.2)	(31.6)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(21.8)	(10.6)	106.0	(56.2)	(44.3)	27.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.4	(0.9)	265.9	10.1	(10.8)	(193.2)
Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Ganancia por venta de propiedades	0.0	2.4	(100.0)	0.0	2.6	(100.4)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	55.5	39.4	41.0	52.1	270.7	(80.8)
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>40.1</b>	<b>32.4</b>	<b>23.8</b>	<b>14.5</b>	<b>232.6</b>	<b>(93.8)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>98.5</b>	<b>81.2</b>	<b>21.2</b>	<b>234.0</b>	<b>426.2</b>	<b>(45.1)</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>75.8</b>	<b>(143.8)</b>	<b>152.7</b>	<b>7.9</b>	<b>(202.8)</b>	<b>(103.9)</b>
Impuesto Causado	(36.0)	(1.5)	2,247.9	(56.1)	(31.9)	na
Impuesto Diferido	111.8	(142.3)	(178.5)	64.1	(170.9)	(137.5)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>174.3</b>	<b>(62.6)</b>	<b>378.2</b>	<b>241.9</b>	<b>223.3</b>	<b>8.3</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.9)	(4.0)	(51.7)	1.8	(13.2)	(113.6)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>172.4</b>	<b>(66.6)</b>	<b>358.6</b>	<b>243.7</b>	<b>210.2</b>	<b>15.9</b>
Acciones (promedio)	858.4	877.1	(2.1)	861.1	883.3	(2.5)
UPA Diluida	0.2008	(0.0760)		0.2830	0.2380	

Los ingresos aumentaron 12.2% a US\$ 283.2 millones en el acumulado de doce meses de 2025, en comparación con US\$ 252.3 millones en 2024, mientras que los costos operativos aumentaron a US\$ 28.3 millones, o un 15.0% más en comparación con US\$ 24.6 millones en 2024, principalmente debido al aumento tanto de propiedades que generaron ingresos como de las que no generaron rentas.

El resultado operativo neto ajustado de los doce meses de 2025 fue de US\$ 259.4 millones, un incremento del 12.0% en comparación con US\$ 231.5 millones en el mismo periodo de 2024. El margen NOI ajustado para los doce meses de 2025 fue de 94.8 % en comparación con el 94.6 % en el mismo periodo de 2024.



Al cierre del diciembre de 2025, los gastos de administración incrementaron 3.1% a US\$ 33.8 millones en los doce meses de 2025, de US\$ 32.8 millones en el mismo periodo de 2024, debido a un incremento de empleados, salarios anuales, beneficios de corto plazo y otros gastos, así como el gasto del plan de compensación basado en acciones.

El UAFIDA Ajustado para los doce meses de 2025 fue de US\$ 231.1 millones, un aumento de 13.1% comparado con los US\$ 204.4 millones del mismo periodo de 2024. El margen UAFIDA Ajustado para los doce meses de 2025 alcanzó 84.4% comparado con 83.5% en el mismo periodo de 2024.

El total de otros gastos para doce meses de 2025 fue de US\$ 14.5 millones, en comparación con una ganancia de US\$ 232.6 millones del año anterior. El resultado refleja una disminución en la ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión, ingresos por intereses y un aumento en gastos por intereses.

Debido a estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 234.0 millones en el periodo de doce meses de 2025.

El impuesto a las ganancias para los doce meses que terminaron el diciembre de 2025 fueron de US\$ 7.9 millones, comparado con un gasto de US\$ 202.8 millones para los doce meses que terminaron el diciembre de 2024. Este aumento de año contra año se debió principalmente a impuestos diferidos de US\$ 64.1 millones comparado con US\$ 170.9 millones del año anterior, mayormente por la apreciación del peso y por la disminución en impuestos corrientes.

La utilidad de los doce meses de 2025 fue de US\$ 241.9 millones, frente a US\$ 223.3 millones del mismo periodo de 2024, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró el periodo de los doce meses concluido el diciembre de 2025 con US\$ 243.7 millones en utilidad integral total, en comparación con US\$ 210.2 millones al cierre de los doce meses de 2024, debido a los factores descritos anteriormente. Estos ingresos aumentaron parcialmente por una ganancia de US\$ 1.8 millones en operaciones con divisas.

Las actividades de inversión alcanzaron a US\$ 337.5 millones para los doce meses de 2025 relacionado con el desarrollo de propiedades de inversión, así como por la inversión de adquisición de tierra e inversiones en infraestructura.

## Evento Subsecuente

### Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, llevada a cabo el 19 de marzo de 2025, los accionistas acordaron pagar un dividendo equivalente a US\$ 69.5 millones que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre 2025 equivalente a PS\$ 0.3598 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción	
Q1 2025	0.4137
Q2 2025	0.3796
Q3 2025	0.3751
Q4 2025	0.3598

## Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T25	4T24	Var. %	2025	2024	Var. %
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	70.3	59.9	17.4	259.2	231.2	12.1
Reembolsables por servicios en edificios	3.1	3.4	(8.5)	14.4	13.2	9.7
Ingresos por energía	3.1	1.9	58.1	9.6	7.6	26.6
Cuota administrativa	0.0	0.0	na	0.0	0.4	(91.7)
<b>Ingresos totales</b>	<b>76.4</b>	<b>65.2</b>	<b>17.2</b>	<b>283.2</b>	<b>252.3</b>	<b>12.2</b>
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(8.3)</b>	<b>(7.4)</b>	<b>12.1</b>	<b>(28.3)</b>	<b>(24.6)</b>	<b>15.0</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(6.8)	(6.3)	8.3	(24.1)	(21.2)	13.5
Costos relacionados con propiedades	(4.0)	(4.0)	(0.2)	(14.2)	(13.2)	7.6
Costos relacionados con energía	(2.8)	(2.3)	22.9	(9.9)	(8.0)	23.2
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.5)	(1.1)	33.8	(4.2)	(3.3)	24.6
<b>Ingreso Neto Operativo Ajustado</b>	<b>69.4</b>	<b>59.3</b>	<b>17.1</b>	<b>259.4</b>	<b>231.5</b>	<b>12.0</b>
Gastos generales y de administración	(9.3)	(8.5)	9.9	(33.8)	(32.8)	3.1
Gasto por plan de acciones	2.5	2.0	24.4	9.6	9.0	7.2
Depreciación	(0.5)	(0.5)	(7.0)	(1.7)	(1.4)	21.8
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>61.1</b>	<b>51.7</b>	<b>18.2</b>	<b>231.1</b>	<b>204.4</b>	<b>13.1</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	3.2	2.0	58.5	5.3	15.2	(65.3)
Otros ingresos	3.2	0.9	251.1	6.8	4.3	58.3
Otros gastos	(1.5)	(0.8)	75.3	(3.5)	(5.2)	(31.6)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(21.8)	(10.6)	106.0	(56.2)	(44.3)	27.0
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.4	(0.9)	265.9	10.1	(10.8)	(193.2)
Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Ganancia por venta de propiedades	0.0	2.4	(100.0)	0.0	2.6	(100.4)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	55.5	39.4	41.0	52.1	270.7	(80.8)
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>40.1</b>	<b>32.4</b>	<b>23.8</b>	<b>14.5</b>	<b>232.6</b>	<b>(93.8)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>98.5</b>	<b>81.2</b>	<b>21.2</b>	<b>234.0</b>	<b>426.2</b>	<b>(45.1)</b>
<b>Impuestos a la utilidad</b>	<b>75.8</b>	<b>(143.8)</b>	<b>152.7</b>	<b>7.9</b>	<b>(202.8)</b>	<b>(103.9)</b>
Impuesto Causado	(36.0)	(1.5)	2,247.9	(56.1)	(31.9)	na
Impuesto Diferido	111.8	(142.3)	(178.5)	64.1	(170.9)	(137.5)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>174.3</b>	<b>(62.6)</b>	<b>378.2</b>	<b>241.9</b>	<b>223.3</b>	<b>8.3</b>
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.9)	(4.0)	(51.7)	1.8	(13.2)	(113.6)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>172.4</b>	<b>(66.6)</b>	<b>358.6</b>	<b>243.7</b>	<b>210.2</b>	<b>15.9</b>
Acciones (promedio)	858.4	877.1	(2.1)	861.1	883.3	(2.5)
UPA Diluida	0.2008	(0.0760)		0.2830	0.2380	

**ACTIVOS****ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	336.9	184.1
Cuentas por cobrar - Neto	47.5	52.8
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8.8	4.7
Pagos relacionados	0.0	0.0
Pagos anticipados	4.1	2.1
Depósitos en garantía pagados	0.0	0.0
<b>Total de activo circulante</b>	<b>397.4</b>	<b>243.8</b>

**ACTIVO NO CIRCULANTE**

Propiedades de inversión	4,129.4	3,696.8
Arrendamientos	1.4	0.5
Equipo de oficina - Neto	2.3	2.4
Instrumentos Financieros Derivados	0.0	0.0
Pagos relacionados	3.4	0.0
Depósitos en garantía	8.5	14.5
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>4,145.1</b>	<b>3,714.2</b>

**TOTAL ACTIVOS**

**4,542.5 3,957.9**

**PASIVO Y CAPITAL CONTABLE****PASIVO CIRCULANTE**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	1.8	49.9
Arrendamientos financieros corto plazo	0.6	0.4
Intereses acumulados	10.0	2.9
Cuentas por pagar	30.8	14.2
Impuestos a pagar	14.2	0.6
Dividendos pagados	17.4	16.2
Gastos acumulados	7.3	6.6
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>82.1</b>	<b>90.8</b>

**PASIVO A LARGO PLAZO**

Deuda de largo plazo	1,273.4	797.2
Arrendamientos financieros largo plazo	0.8	0.1
Instrumentos financieros derivados	0.0	0.0
Depósitos en garantía recibidos	30.0	27.4
Cuentas por pagar largo plazo	23.4	0.0
Beneficio de empleados	3.7	2.2
Impuestos a la utilidad diferidos	381.3	442.8
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>1,712.6</b>	<b>1,269.8</b>

**TOTAL DEL PASIVO**

**1,794.7 1,360.7**

**CAPITAL CONTABLE**

Capital social	580.0	585.5
Prima en suscripción de acciones	884.2	905.7
Utilidades retenidas	1,320.8	1,148.4
Reserva de pagos por acción	7.3	3.9
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44.4)	(46.2)
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0
<b>Total del capital contable</b>	<b>2,747.8</b>	<b>2,597.3</b>

**TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**

**4,542.5 3,957.9**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	228.3	426.2
Ajustes por:		
Depreciación	1.0	0.8
Depreciación por el uso de activos	0.8	0.7
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(48.7)	(270.7)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(8.3)	(2.3)
Ingreso por intereses	(5.3)	(15.2)
Gastos por intereses	52.6	41.9
Amortización de gastos de emisión de deuda	3.1	2.3
Ganancia en participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0
Compensación acciones	12.7	9.0
Beneficios a empleados	1.4	0.7
Ganancia por venta de propiedades	0.0	(2.6)
Beneficio del impuesto sobre la renta por costos de emisión de acciones	0.0	0.0
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(1.3)	5.4
Impuestos por recuperar	5.3	(19.0)
Depósitos en garantía hechos	0.0	0.5
Pagos anticipados	(2.0)	19.2
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por pagar	(0.8)	(8.5)
Depósitos en garantía recibidos	0.6	(0.4)
Gastos acumulados	2.6	1.7
Intereses cobrados	5.3	15.2
Impuestos pagados	(40.1)	(75.0)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>207.2</b>	<b>129.7</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(337.5)	(231.1)
Reembolsables de no-clientes	(3.5)	0.0
Venta de propiedades de inversión	5.5	5.1
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.8)	(0.6)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(336.3)</b>	<b>(226.7)</b>

**Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:**

Intereses pagados	(45.4)	(42.1)
Créditos obtenidos	650.0	0.0
Créditos pagados	(213.6)	(69.6)
Costo por emisión de deuda	(5.4)	(5.6)
Dividendos pagados	(68.3)	(63.7)
Recompra de acciones en tesorería	0.0	0.0
Emisión de capital	0.0	0.0
Costo por emisión de capital	(36.4)	(44.2)
Pago de arrendamiento financiero	(0.8)	(0.8)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>280.1</b>	<b>(225.9)</b>

<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	1.7	5.8
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	152.8	(317.0)
<b>Efectivo al principio del periodo</b>	184.9	501.9
<b>Efectivo al final del periodo</b>	337.6	184.9

---

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Total del Capital Contable
<b>Saldo al 31 de diciembre 2023</b>	<b>591.6</b>	<b>934.9</b>	<b>989.7</b>	<b>3.7</b>	<b>(33.0)</b>	<b>2,487.0</b>
Dividendos declarados	0.0	0.0	(64.7)	0.0	0.0	(64.7)
Pagos basados en acciones	0.0	0.0	0.0	9.0	0.0	9.0
Recompra de acciones	(8.6)	(35.6)	0.0	0.0	0.0	(44.2)
Acciones devengadas	2.5	6.4	0.0	(8.8)	0.0	0.0
Utilidad integral	0.0	0.0	223.3	0.0	(13.2)	210.2
<b>Saldo al 31 de diciembre 2024</b>	<b>585.5</b>	<b>905.7</b>	<b>1,148.4</b>	<b>3.9</b>	<b>(46.2)</b>	<b>2,597.3</b>
Dividendos decretados	0.0	0.0	(69.5)	0.0	0.0	(69.5)
Acciones devengadas	2.0	7.0	0.0	(9.0)	0.0	0.0
Pagos basados en acciones	0.1	0.3	0.0	12.4	0.0	12.7
Recompra de acciones	(7.6)	(28.8)	0.0	0.0	0.0	(36.4)
Utilidad integral	0.0	0.0	235.3	0.0	1.8	237.1
<b>Saldo al 31 de diciembre 2025</b>	<b>580.0</b>	<b>884.2</b>	<b>1,314.1</b>	<b>7.3</b>	<b>(44.4)</b>	<b>2,741.1</b>

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condensados intermedios:** Las cifras e información por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024 presentados no han sido auditados.

**Tipo de cambio:** El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
31 de diciembre 2024	20.268
31 de diciembre 2025	17.967
<b>Estado de Resultados</b>	
4T24 (promedio)	20.067
4T25 (promedio)	18.314
2024 (promedio)	18.302
2025 (promedio)	19.224

**“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 - neta, (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.

**“NOI”** significa la suma del UAFIDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el UAFIDA 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 de NOI ajustado”** significa el NOI 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.



**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

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

**Edificios Inventario:** edificios contruidos 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.

**Cobertura de análisis:**

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver.
- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bank of America
- BBVA Bancomer S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- Goldman Sachs
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Morgan Stanley
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.

## Acerca de Vesta

---

Vesta es una compañía propietaria, desarrolladora y administradora de activos de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 31 de diciembre de 2025, Vesta poseía 234 propiedades ubicadas en modernos parques industriales en 16 estados de México que suman un GLA de 4.0 millones m<sup>2</sup> (43.0 millones ft<sup>2</sup>). Vesta tiene una base diversificada de varios clientes de clase mundial que participan en una variedad de industrias como la automotriz, aeroespacial, de alta tecnología, farmacéutica, electrónica, alimentos y bebidas y empaques. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

## Declaraciones a futuro

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados pueden incluir, pero no están limitados a: (i) clima político y económico nacional, regional y local; (ii) cambios en los mercados financieros globales, tasas de interés y tipos de cambio de monedas extranjeras; (iii) competencia creciente o no anticipada por nuestras propiedades; (iv) riesgos asociados con adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades; (v) esquemas de impuestos o cambio en las leyes y tasas de impuestos sobre la renta; (vi) disponibilidad de financiamiento y capital y niveles de las deudas que mantenemos; (vii) incertidumbres ambientales, incluyendo riesgos por desastres naturales; (viii) riesgos relacionados con cualquier posible crisis de salud y las medidas que gobiernos, agencias, cuerpos policiales y/o autoridades de salud realicen para atender dicha crisis; y (ix) factores adicionales que se discuten en reportes con la Bolsa Mexicana de Valores y en la Comisión de Bolsa y Valores de EE. UU. La Empresa advierte que estos importantes factores pueden provocar que los resultados reales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, incluida cualquier guía financiera, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.

## Definiciones / Discusión de medidas financieras no GAAP:

### Cambio en la metodología de cálculo de UAFIDA Ajustado, NOI, NOI Ajustado y Vesta FFO

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, nuestro negocio comenzó a experimentar diferentes efectos asociados con el crecimiento de nuestras operaciones en México que, entre otros impactos, resultaron en un mayor consumo de energía el cual reconocemos como ingreso y costo de energía durante el

período. Nuestra administración consideró que estos ingresos y costos representan una actividad comercial que no administramos activamente y no se relaciona directamente con nuestra operación y estrategia comercial; por lo tanto, actualizamos nuestra política para ajustar aún más nuestro UAFIDA Ajustado, NOI, NOI Ajustado y Vesta FFO para excluir los ingresos y costos por energía.

Hemos aplicado el cambio en la metodología de cálculo de forma retroactiva. Este cambio tuvo un impacto en el UAFIDA Ajustado, el NOI, el NOI Ajustado y el FFO de Vesta por \$0.3 millones, (\$0.4) millones y \$0.0 millones al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

### **Conciliación de UAFIDA Ajustado, NOI y NOI Ajustado**

La siguiente tabla establece una conciliación del UAFIDA Ajustado, el NOI y el NOI Ajustado con la utilidad del período, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, según se informa en los estados financieros de la Compañía. Calculamos el UAFIDA Ajustado como la suma de la ganancia del período ajustada por (a) el gasto total por impuestos a las ganancias (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, (g) la ganancia en la venta de propiedades de inversión, (h) la ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión, (i) la depreciación, (j) el plan de acciones, (k) ingresos por energía, (l) costos por energía durante el período correspondiente. Calculamos el NOI como la suma del UAFIDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el UAFIDA ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante. Calculamos el NOI Ajustado como la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por resta durante el período relevante.

El UAFIDA Ajustado no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad o al resultado integral total del período como una medida del desempeño operativo o a los flujos de efectivo de las actividades operativas como una medida de liquidez. Además, el UAFIDA Ajustado no pretende ser una medida del flujo de efectivo libre disponible para uso discrecional de la administración, ya que no considera ciertos requisitos de efectivo, como pagos de intereses y pagos de impuestos. Nuestra presentación del UAFIDA Ajustado tiene limitaciones como herramienta analítica, y no debe considerarla de forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados según lo informado bajo las NIIF. La administración utiliza el UAFIDA Ajustado para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestro negocio principal (que consiste en desarrollar, rentar y administrar propiedades industriales) antes de nuestro costo de capital y gastos de impuestos sobre la renta. El UAFIDA Ajustado es una medida comúnmente utilizada en nuestra industria y presentamos el UAFIDA Ajustado para complementar la comprensión de los inversionistas sobre nuestro desempeño operativo. Creemos que el UAFIDA Ajustado proporciona a los inversores y analistas una medida de los resultados operativos que no se ven afectados por las diferencias en la operación de los inquilinos, las estructuras de capital, los ciclos de inversión de capital y los ajustes del valor razonable de los activos relacionados entre empresas que de otro modo serían comparables.

El NOI o el NOI Ajustado no son medidas financieras reconocidas según las NIIF y no pretenden ser alternativas a la utilidad del período o al resultado integral total como medidas del desempeño operativo. El NOI y el NOI Ajustado son medidas complementarias de informes de la industria que se utilizan para evaluar el desempeño de nuestras inversiones en activos inmobiliarios y nuestros resultados operativos. Además, el NOI Ajustado es un indicador líder de las tendencias relacionadas con el NOI, ya que normalmente tenemos un sólido portafolio de desarrollo de "edificios especulativos". Bajo NIC 40, hemos adoptado el modelo de valor razonable para medir nuestras propiedades de inversión y, por esa razón, nuestros estados financieros no

reflejan la depreciación ni la amortización de nuestras propiedades de inversión, por lo que dichas partidas no forman parte de los cálculos de NOI o NOI Ajustado. Creemos que el NOI es útil para los inversionistas como medida de desempeño y que proporciona información útil sobre nuestros resultados de operaciones y condición financiera porque, cuando se compara entre períodos, refleja el impacto en las operaciones de las tendencias en las tasas de ocupación, tasas de renta y costos operativos, y la actividad de adquisición y desarrollo sobre una base no apalancada, lo que proporciona una perspectiva que no se desprende inmediatamente de las ganancias del año. Por ejemplo, los gastos por intereses no están necesariamente vinculados al desempeño operativo de un activo inmobiliario y, a menudo, se incurre a nivel corporativo en lugar de a nivel de propiedad. De manera similar, se pueden incurrir en gastos por intereses a nivel de propiedad, aunque los ingresos del financiamiento puedan usarse a nivel corporativo (por ejemplo, para otras actividades de inversión). Tal como se definen así, el NOI y el NOI Ajustado pueden no ser comparables con los ingresos operativos netos o medidas similares reportadas por otras compañías de bienes raíces que definen el NOI o el NOI Ajustado de manera diferente.

### **El margen UAFIDA Ajustado, el margen NOI y el margen NOI Ajustado**

La siguiente tabla también incluye una conciliación del margen UAFIDA Ajustado, el margen NOI y el margen NOI Ajustado con la ganancia del año, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, como se informa en los estados financieros de la Compañía. Presentamos ratios de margen sobre ingresos por renta más honorarios de gestión menos ingresos por energía para complementar la comprensión de nuestro desempeño operativo; medir nuestra rentabilidad en comparación con los ingresos directamente relacionados con nuestras actividades comerciales.

	Tres meses		12 meses	
	Periodo terminado 31 de diciembre,		Acumulado	
	2025	2024	2025	2024
	(millones de US\$)			
Utilidad del periodo	174.3	(62.6)	241.9	223.3
(+) Impuestos a la utilidad	(75.8)	143.8	(7.9)	202.8
(-) Ingreso por intereses	(3.2)	(2.0)	(5.3)	(15.2)
(-) Otros ingresos (1)	(3.2)	(0.9)	(6.8)	(4.3)
(-) Otros gastos	1.5	0.8	3.5	5.2
(+) Gastos por intereses	21.8	10.6	56.2	44.3
(-) Ganancia (perdida) cambiaria - neta	(1.4)	0.9	(10.1)	10.8
(-) Participación en los resultados de asociadas	-0.0	0.0	-0.0	0.0
(-) Ganancia por venta de propiedades	0.0	(2.4)	0.0	(2.6)
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(55.5)	(39.4)	(52.1)	(270.7)
(+) Depreciación	0.5	0.5	1.7	1.4
(+) Plan de compensación a largo plazo	2.5	2.0	9.6	9.0
(-) Ingreso por energía	(3.1)	(1.9)	(9.6)	(7.6)
(+) Costo por energía	2.8	2.3	9.9	8.0
<b>UAFIDA Ajustado</b>	<b>61.1</b>	<b>51.7</b>	<b>231.1</b>	<b>204.4</b>
(+) Gastos de administración	9.3	8.5	33.8	32.8
(-) Plan de compensación a largo plazo	(2.5)	(2.0)	(9.6)	(9.0)
<b>NOI</b>	<b>67.9</b>	<b>58.2</b>	<b>255.2</b>	<b>228.2</b>
(+) Costo de propiedades de inversión que no generaron ingresos	1.5	1.1	4.2	3.3
<b>NOI Ajustado</b>	<b>69.4</b>	<b>59.3</b>	<b>259.4</b>	<b>231.5</b>

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones, tales como reembolsos de productos de seguros y ventas de equipos de oficina. Para obtener más información, consulte la nota 15 de nuestros estados financieros consolidados auditados.

### Reconciliación de FFO y Vesta FFO

La siguiente tabla muestra una conciliación de FFO y Vesta FFO con la ganancia del período, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, como se informa en los estados financieros de la Compañía. El FFO se calcula como la utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión. Calculamos el FFO de Vesta como la suma del FFO, ajustado por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, ingresos por intereses, gasto total por impuesto a la renta, depreciación, plan de acciones y plus de capital.

La Compañía cree que Vesta FFO es útil para los inversionistas como una medida de desempeño complementaria porque excluye los efectos de ciertos elementos que pueden crear una volatilidad significativa en las ganancias, pero que no se relacionan directamente con nuestras operaciones comerciales. Creemos que Vesta FFO puede facilitar las comparaciones del desempeño operativo entre períodos, al mismo tiempo que proporciona un predictor más significativo del potencial de ganancias futuras. Además, dado que Vesta FFO no captura el nivel de gastos de capital por mantenimiento y mejoras para mantener el desempeño operativo de las propiedades, lo que tiene un impacto económico material en los resultados operativos, creemos que la utilidad de Vesta FFO como medida del desempeño puede ser limitada.

Nuestro cálculo de FFO y Vesta FFO puede no ser comparable con las medidas de FFO informadas por otros REIT o empresas de bienes raíces que definen o interpretan la definición de FFO de manera diferente. FFO y Vesta FFO no deben considerarse sustitutos de la utilidad neta del período atribuible a nuestros accionistas comunes.

	Tres meses		12 meses	
	Periodo terminado 31 de diciembre,		Acumulado	
	2025	2024	2025	2024
	(millones de US\$)			
Utilidad del periodo	174.3	(62.6)	241.9	223.3
(-) Ganancia por venta de propiedades	0.0	(2.4)	0.0	(2.6)
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(55.5)	(39.4)	(52.1)	(270.7)
<b>FFO</b>	<b>118.8</b>	<b>(104.4)</b>	<b>189.8</b>	<b>(50.0)</b>
(-) Ganancia (Pérdida) cambiaria - neta	(1.4)	0.9	(10.1)	10.8
(-) Otros ingresos (1)	(3.2)	(0.9)	(6.8)	(4.3)
(-) Otros gastos	1.5	0.8	3.5	5.2
(-) Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	0.0	0.0
(-) Ingreso por intereses	(3.2)	(2.0)	(5.3)	(15.2)
(+) Impuestos a la utilidad	(75.8)	143.8	(7.9)	202.8
(+) Depreciación	0.5	0.5	1.7	1.4
(+) Plan de compensación a largo plazo	2.5	2.0	9.6	9.0
(-) Ingreso por energía	(3.1)	(1.9)	(9.6)	(7.6)
(+) Costo por energía	2.8	2.3	9.9	8.0
<b>Vesta FFO</b>	<b>39.3</b>	<b>41.1</b>	<b>174.9</b>	<b>160.1</b>

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones, tales como reembolsos de productos de seguros y ventas de equipo de oficina. Para obtener más información, consulte la nota 15 de nuestros estados financieros consolidados auditados.