



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

4T 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 quisiere adquirir los valores que se ofrecen por la Sociedad, debe consultar dicho prospecto de colocación, en especial la sección que describe la oferta y la que describe los factores de riesgo aplicables a la Sociedad, sus operaciones y los valores, y tomar una decisión de inversión una vez que haya realizado una revisión integral y una evaluación independiente de la información contenida en el mismo, pero no considerando la información que se contiene en esta presentación, misma que por su naturaleza es incompleta y parcial. Dicha información está disponible en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., bmv.com.mx.

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

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

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

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

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

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

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

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



Declaraciones preventivas	1
Índice	2
Resumen	3
Resumen financiero	4
Balance general	5
Estado consolidado de operaciones	6
Reconciliación de Flujo Operativo	7
Definiciones de nuevas métricas del portafolio	8
Métricas históricas del portafolio	9
Portafolio estabilizado	10
Métricas operativas del portafolio	11
Reservas de tierra	12
Portafolio en desarrollo	13
Principales inquilinos	14
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\$ 4.13 mil millones comprende 43.7 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	91	102	41	234
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	0	3	0	3
Edificios Totales	91	105	41	237
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	14,283,183	20,093,889	8,576,950	42,954,022
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	0	771,844	0	771,844
Total GLA (sf)	14,283,183	20,865,733	8,576,950	43,725,865
	32.7%	47.7%	19.6%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$0	\$59,042	\$0	\$59,042
Reservas de tierra (acres)	539.48	672.09	18.73	1230.29
Valor de libro de terrenos	\$163,880	\$133,160	\$18,610	\$315,650

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Resumen Financiero

4T 2025

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	4T 2025	4T 2024	2025	2024
Valor de mercado (Ps.)	\$46,607,127,874	\$45,608,114,826	\$46,607,127,874	\$45,608,114,826
Acciones en circulación	846,017,932	857,134,276	846,017,932	857,134,276
Precio por acción (Ps.) Sep 30	\$55.09	\$53.21	\$55.09	\$53.21
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$76,445,079	\$65,199,038	\$283,224,807	\$252,327,122
Ingresos operativos netos (NOI)	\$69,392,048	\$59,264,023	\$259,395,768	\$231,515,329
<i>Margen NOI</i>	94.6%	93.7%	94.8%	94.6%
UAFIDA Ajustado	\$61,114,006	\$51,705,909	\$231,087,171	\$204,387,327
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	83.3%	81.7%	84.4%	83.5%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$39,349,074	\$41,138,527	\$174,860,219	\$160,125,937
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.081	\$0.068	\$0.301	\$0.262
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.071	\$0.059	\$0.268	\$0.231
Vesta FFO por acción	\$0.046	\$0.047	\$0.203	\$0.181
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	39,137,968	36,150,182	39,137,968	36,150,182
Ocupación	95.0%	97.6%	95.0%	97.6%
Portafolio estabilizado	41,164,714	39,265,296	41,164,714	39,265,296
Ocupación	93.6%	95.5%	93.6%	95.5%
Portafolio total	42,954,022	40,299,964	42,954,022	40,299,964
Ocupación	89.7%	93.4%	89.7%	93.4%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.608	\$0.530	\$0.560	\$0.512
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$1,275,201,393	\$847,050,674	\$1,275,201,393	\$847,050,674
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	28.1%	21.4%	28.1%	21.4%
Número ponderado de acciones en ciruclación ⁽²⁾	858,439,300	877,089,021	861,120,880	883,292,759

⁽¹⁾ Renta promedio por pie cuadrada calculado como división de ingresos de tres meses entre el GLA ocupado.

⁽²⁾ Para efectos de IFRS, las acciones destinadas a los planes de compensación al management que han sido aportadas al fideicomiso constituido por Vesta para tal efecto,

se consideran como acciones en tesorería, mientras las mismas se mantengan dentro del patrimonio del fideicomiso.

Todos los números expresados en USD

ACTIVOS	Al 31 de diciembre, 2025	Al 31 de diciembre, 2024
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	336,901,283	184,120,894
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	47,539,115	52,832,645
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,769,879	4,681,020
Pagos anticipados	4,141,257	2,119,545
Total del activo circulante	\$397,351,534	\$243,754,104
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	4,129,443,925	3,696,768,269
Derechos de uso	1,419,215	533,792
Equipo de oficina – Neto	2,256,393	2,386,285
Instrumentos financieros derivados	-	-
Pagos relacionados	3,533,419	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	8,455,208	14,504,984
Total del activo no circulante	\$4,145,108,160	\$3,714,193,330
Activos totales	\$4,542,459,694	\$3,957,947,434
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	1,782,124	49,856,047
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	641,300	408,373
Intereses por pagar	10,038,053	2,911,864
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	30,798,915	14,194,300
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	14,154,365	646,812
Dividendos pagaderos	7,280,266	6,637,354
Gastos acumulados	17,384,493	16,171,622
Total del pasivo a corto plazo	82,079,516	\$90,826,372
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	1,273,419,269	797,194,627
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	814,746	149,743
Depósitos en garantía recibidos	30,028,335	27,409,380
Cuentas por pagar a largo plazo	23,413,771	-
Plan de Pensiones	3,662,878	2,240,425
Impuestos a la utilidad diferidos	381,284,437	442,842,704
Total del pasivo a largo plazo	1,712,623,436	1,269,836,879
Total del pasivo	1,794,702,952	\$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	1,320,760,427	1,148,396,077
Reserva de pagos basados en acciones	7,257,867	3,884,108
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44,414,445)	(46,205,511)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,747,756,742	2,597,284,183
Total pasivo y capital contable	\$4,542,459,694	\$3,957,947,434
Acciones en circulación	846,017,932	857,134,276

Estado Consolidado de Resultados

Todos los números expresados en USD

4T 2025

	4T25	4T24	%Var	2025	2024	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	70,299,908	59,892,298		259,170,211	231,222,791	
Reembolsos por servicios en edificios	3,081,644	3,369,133		14,438,374	13,155,755	
Ingresos por energía	3,063,527	1,937,607		9,584,785	7,571,958	
Cuota de administración	-	-		31,437	376,618	
Ingresos Totales	\$76,445,079	\$65,199,038	17.2%	\$283,224,807	\$252,327,122	12.2%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(6,829,853)	(6,308,504)		(24,104,475)	(21,244,160)	
Costos relacionados con propiedades	(3,989,504)	(3,997,408)		(14,244,254)	(13,239,835)	
Costos relacionados con energía	(2,840,349)	(2,311,096)		(9,860,221)	(8,004,325)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,482,701)	(1,108,520)		(4,171,323)	(3,348,273)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$69,392,048	\$59,264,023	17.1%	\$259,395,768	\$231,515,329	12.0%
Margen NOI Ajustado	94.6%	93.7%		94.8%	94.6%	
Gastos generales y de administración	(9,320,219)	(8,479,566)		(33,767,739)	(32,762,217)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	2,524,878	2,029,972		9,630,465	8,982,488	
Depreciación	(480,598)	(516,672)		(1,724,637)	(1,416,026)	
UAFIDA Ajustada	\$61,114,006	\$51,705,909	18.2%	\$231,087,171	\$204,387,327	13.1%
Margen UAFIDA Ajustada	83.3%	81.7%		84.4%	83.5%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	3,241,609	2,045,090		5,272,660	15,185,565	
Otros ingresos (gastos)	3,162,877	900,923		6,818,185	4,307,956	
Otros ingresos (Energía)	(1,470,530)	(838,794)		(3,523,537)	(5,152,385)	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(21,764,932)	(10,567,381)		(56,226,952)	(44,261,390)	
Pérdida cambiaria	1,431,734	(863,162)		10,097,353	(10,837,867)	
Participación en los resultados de las asociadas	17,329	-		11,538	-	
Ganancia por venta de propiedades	1	2,367,233		(9,945)	2,617,233	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	55,506,440	39,373,132		52,075,064	270,747,661	
Total otros ingresos (gastos)	\$40,124,528	\$32,417,041		\$14,514,366	\$232,606,773	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$98,456,236	\$81,202,817		\$233,970,999	\$426,163,219	
Impuestos a la utilidad						
Impuesto causado	75,824,223	(143,845,054)		7,931,324	(202,816,873)	
Impuesto diferido	(35,961,953)	(1,531,678)		(56,138,103)	(31,892,785)	
Utilidad (pérdida) del período	111,786,176	(142,313,376)		64,069,427	(170,924,088)	
Otros resultados integrales				\$241,902,323	\$223,346,346	
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(1,928,869)	(3,997,147)		1,791,066	(13,160,799)	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$172,351,590	(\$66,639,385)		\$243,693,389	\$210,185,547	
Número ponderado de acciones en circulación	858,439,300	877,089,021		861,120,880	883,292,759	
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.2008	(\$0.0760)		\$0.2830	\$0.2380	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

4T 2025

Todos los números expresados en USD



	4T 2025	4T 2024	%Var	2025	2024	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$174,280,459	(\$62,642,238)		\$241,902,323	\$223,346,346	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(55,506,440)	(39,373,132)		(52,075,064)	(270,747,661)	
Ganancia por venta de propiedades	(1)	(2,367,233)		9,945	(2,617,233)	
FFO	\$118,774,018	(\$104,382,603)	-213.8%	\$189,837,204	(\$50,018,548)	-479.5%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(1,431,734)	863,162		(10,097,353)	10,837,867	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,524,878	2,029,972		9,630,465	8,982,488	
Depreciación	480,598	516,672		1,724,637	1,416,026	
Otros ingresos (gastos)	(3,162,877)	(900,923)		(6,818,185)	(4,307,956)	
Otros ingresos por energía	1,470,530	838,794		3,523,537	5,152,385	
Energía	(223,178)	373,489		275,436	432,367	
Participación en los resultados de asociadas	(17,329)	-		(11,538)	-	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(3,241,609)	(2,045,090)		(5,272,660)	(15,185,565)	
Impuestos a la utilidad	(75,824,223)	143,845,054		(7,931,324)	202,816,873	
Vesta FFO	\$39,349,074	\$41,138,527	-4.3%	\$174,860,219	\$160,125,937	9.2%
Vesta FFO por acción	\$0.0458	\$0.0469	-2.3%	\$0.2031	\$0.1813	12.0%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(35,961,953)	(1,531,678)		(56,138,103)	(31,892,785)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$3,387,121	\$39,606,849	-91.4%	\$118,722,116	\$128,233,152	-7.4%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0039	\$0.0452	-91.3%	\$0.1379	\$0.1452	-5.0%
	(0)	-	-	-	-	-



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 divultan 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

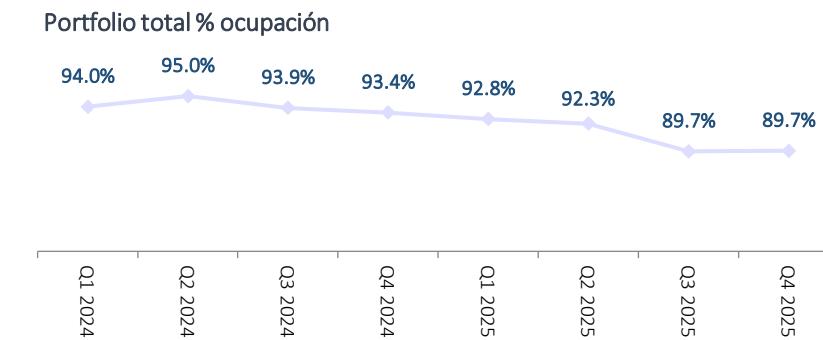
El conjunto de propiedades dentro del portafolio por más de un año - en general, aunque a menudo definición modificada de "misma-propiedad" en la mayoría de los REITs industriales - representa la gran mayoría de valor para la mayoría de los REIT. Como resultado, proporcionando métricas operativas claras 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

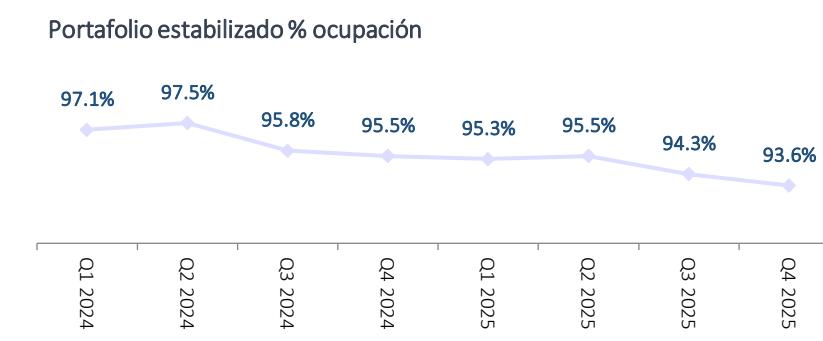
4T 2025

Todos los números expresados en pies cuadrados

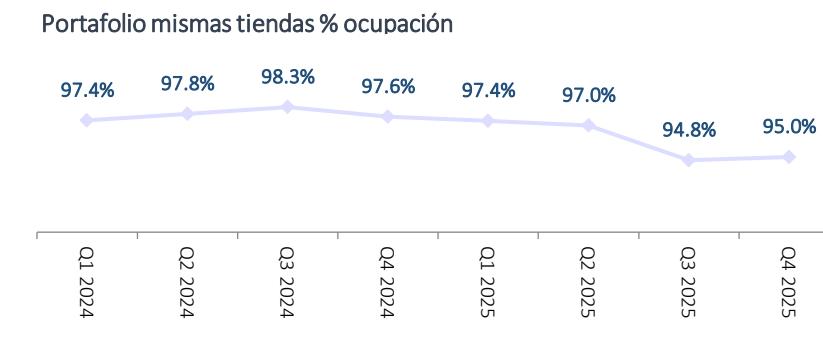
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q1 2024	37,289,914 *	0	37,289,914	94.0%	2,244,300
Q2 2024	37,289,914 *	503,277	37,793,191	95.0%	1,889,093
Q3 2024	37,793,162 *	1,283,341	39,076,503	93.9%	2,398,695
Q4 2024	39,078,082 *	1,221,882	40,299,964	93.4%	2,658,933
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
Q4 2025	42,954,022 *	0	42,954,022	89.7%	4,415,106



Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
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
Q4 2025	40,820,078 *	344,636	41,164,714	93.6%	1,789,308



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
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
Q4 2025	37,993,194 *	1,144,774	39,137,968	95.0%	1,968,233



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio. Durante el 4Q21 el portafolio se ajustó 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
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 8	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
		1,789,308	0.0%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
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%
Tres Naciones 10	SLP	131,571	Q4 2025	Q4 2026	0.0%
La Villa	Cdmx	213,065	Q4 2025	Q4 2026	0.0%
		2,026,746			67.6% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

4T 2025



Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q4 2025	Q4 2024	% Change
	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	Q4 2025	Q4 2024	
Norte															
Tijuana	6,529,914	6,102,361	85.7%	98.9%	6,529,914	6,576,746	85.7%	91.7%	6,529,914	6,576,746	85.7%	91.7%	11,180,666	9,975,376	12.1%
Juarez	4,381,977	3,904,440	96.8%	96.4%	4,612,906	4,462,579	96.9%	90.6%	4,612,906	4,688,836	96.9%	86.2%	8,562,195	7,605,430	12.6%
Monterrey	1,521,074	1,075,190	100.0%	100.0%	1,998,038	1,521,074	100.0%	100.0%	3,140,362	1,521,074	63.6%	100.0%	4,585,040	2,658,659	72.5%
Total	12,432,966	11,081,992	91.4%	98.1%	13,140,859	12,560,400	91.8%	92.3%	14,283,183	12,786,657	84.5%	90.7%	24,327,900	\$ 20,239,465	20.2%
Bajío															
Aguascalientes	2,452,197	2,452,197	92.9%	92.9%	2,992,596	2,452,197	92.5%	92.9%	2,992,596	2,653,440	92.5%	91.6%	4,482,697	3,803,010	17.9%
SLP	1,564,349	1,564,349	94.2%	100.0%	1,958,452	1,564,349	75.2%	100.0%	1,958,452	1,958,452	75.2%	79.9%	2,258,020	2,326,112	-2.9%
Guanajuato	4,690,583	4,459,335	89.4%	91.1%	4,690,583	4,690,587	89.4%	88.1%	4,690,583	4,690,587	89.4%	88.1%	6,523,297	6,120,740	6.6%
Querétaro	6,605,597	6,077,388	98.0%	98.7%	6,605,597	6,605,596	98.0%	98.8%	7,166,448	6,605,596	90.4%	98.8%	11,000,066	9,578,827	14.8%
Guadalajara	3,285,810	3,258,612	100.0%	100.0%	3,285,810	3,285,810	100.0%	100.0%	3,285,810	3,285,810	100.0%	100.0%	6,012,069	5,836,096	3.0%
Total	18,598,536	17,811,881	95.2%	96.4%	19,533,038	18,598,539	93.2%	95.6%	20,093,889	19,193,885	90.6%	93.5%	30,276,148	27,664,786	9.4%
Central															
Toluca	4,844,413	4,844,304	100.0%	100.0%	4,844,413	4,844,304	100.0%	100.0%	4,844,413	4,844,304	100.0%	100.0%	8,434,477	8,001,091	5.4%
Cdmx	1,134,642	284,594	100.0%	100.0%	1,518,993	1,134,642	86.0%	100.0%	1,518,993	1,347,707	86.0%	84.2%	3,610,898	511,046	606.6%
Sureste	2,127,410	2,127,410	100.0%	100.0%	2,127,410	2,127,410	100.0%	100.0%	2,213,543	2,127,410	96.1%	100.0%	3,650,484	3,475,909	5.0%
Total	8,106,466	7,256,309	100.0%	100.0%	8,490,817	8,106,357	97.5%	100.0%	8,576,950	8,319,422	96.5%	97.4%	\$ 15,695,860	\$ 11,988,047	30.9%
	39,137,968	36,150,182	95.0%	97.6%	41,164,714	39,265,296	93.6%	95.5%	42,954,022	40,299,964	89.7%	93.4%	\$ 70,299,908	\$ 59,892,298	17.4%
													(1)	(1)	

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de Mercado USD por pie		
	Q3 2025	Q4 2025	% Change	Q3 2025	Q4 2025	% Change	Q3 2025	Q4 2025	% Change	Q3 2025	Q4 2025	% Change
Norte												
Tijuana	91.95	91.95	0.0%	1,802.4	1,802.4	0.0%	10,271.9	22,740.0	121.4%	\$2.56	\$5.68	121.4%
Monterrey	20.34	350.25	1622.0%	398.7	6,865.5	1622.0%	11,605	115,160.0	892.4%	\$13.10	\$7.55	-42.4%
Juárez	97.28	97.28	0.0%	1,906.9	1,906.9	0.0%	26,481.8	25,980.0	-1.9%	\$6.25	\$6.13	-1.9%
Region Total	209.57	539.48	157.4%	4,108.0	10,574.8	157.4%	\$ 48,358	\$ 163,880	238.9%	\$ 5.30	\$ 6.97	31.6%
Bajío												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,555	10,860	2.9%	\$4.13	\$4.25	2.9%
Querétaro	81.8	81.8	0.0%	1,602.9	1,602.9	0.0%	21,229	21,830	2.8%	\$5.96	\$6.13	2.8%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	18,099	18,630	2.9%	\$5.32	\$5.47	2.9%
Aguascalientes	236.0	236.0	0.0%	4,626.8	4,626.8	0.0%	27,503	28,350	3.1%	\$2.67	\$2.76	3.1%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	14,959	15,440	3.2%	\$4.16	\$4.29	3.2%
Guadalajara	144.9	134.9	-6.9%	2,840.0	2,643.5	-6.9%	39,184.70	38,050.0	-2.9%	\$6.21	\$6.48	4.3%
Region Total	682.1	672.1	-1.5%	13,370.8	13,174.3	-1.5%	\$ 131,530	\$ 133,160	1.2%	\$ 4.43	\$ 4.55	2.7%
Central												
Puebla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Mexico City	18.73	18.73	0.0%	367.1	367.1	0.0%	18,886.79	18,610.0	-1.5%	\$23.15	\$22.81	-1.5%
Region Total	18.7	18.7	0.0%	367.1	367.1	0.0%	\$ 18,887	\$ 18,610	-1.5%	\$ 23.15	NA	-
Total	910.4	1,230.3	35.1%	17,845.9	24,116.2	35.1%	\$ 198,775	\$ 315,650	58.8%	\$ 5.01	\$ 5.89	17.5%



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	0.0%		\$0	0.0%	
Region Bajío												
Guadalajara	Guadalajara 9	314,220	\$10,077	\$15,261	\$25,338	\$9,754	\$5,219	\$14,973	0.0%	Oct-26	\$2,536	9.8% Inventory
Guadalajara	Guadalajara 10	376,016	\$12,231	\$16,956	\$29,188	\$11,839	\$7,342	\$19,181	0.0%	Apr-26	\$2,941	9.8% Inventory
Querétaro	Safrán Exp	81,608	\$0	\$4,516	\$4,516	\$0	\$1,671	\$1,671	100.0%	Aug-26	\$496	11.0% BTS
		771,844	\$22,308	\$36,734	\$59,042	21,593	\$14,232	35,826	10.6%		\$5,972	9.9%
Region Central												
		0	\$0	\$0	\$0	0	\$0	0	0.0%		0	0.0%
Total		771,844	\$22,308	\$36,734	\$59,042	21,593	\$14,232	35,826	10.6%		\$5,972	9.9%

(1) Edificio aprobado por el Consejo después del trimestre

(2) Retorno=Ingresos proforma/Inversión Total Esperada

(3) Retorno puede variar

** Ajustado por los términos finales del contrato

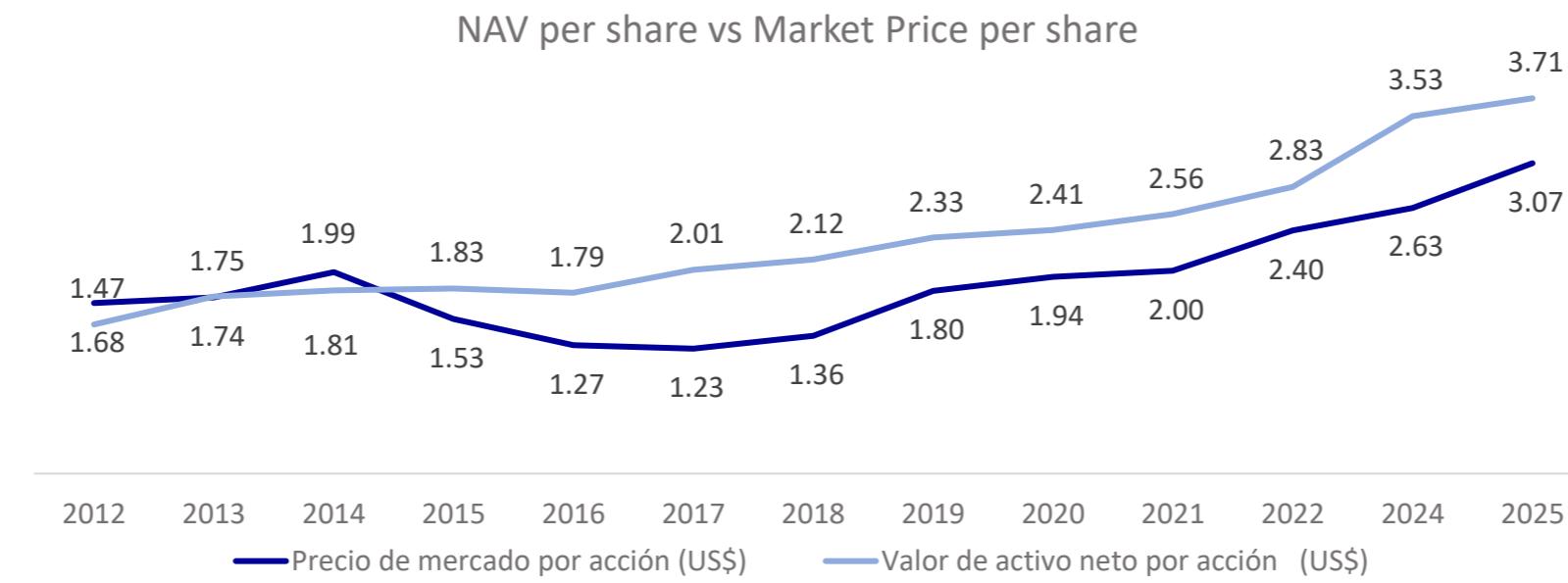


Principales inquilinos

	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	3.5%	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	26.8%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	4,415,106	10.3%			
2026	3,226,650	7.5%	5,465,346	7.8%	\$0.45
2027	3,917,015	9.1%	7,148,228	10.2%	\$0.47
2028	4,582,574	10.7%	7,676,364	10.9%	\$0.42
Thereafter	26,812,677	62.4%	50,009,970	71.1%	\$0.45
Total	42,954,022	100%	\$70,299,908	100%	



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2024	2025
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	2.63	3.07
Valor de activo neto por acción (US\$)	1.47	1.75	1.81	1.83	1.79	2.01	2.12	2.33	2.41	2.56	2.83	3.53	3.71
+Premium / -Discount	14.3%	-0.6%	9.8%	-16.6%	-28.9%	-38.7%	-35.6%	-22.6%	-19.2%	-21.8%	-15.2%	-25.7%	-17.3%

	4Q24	4Q25	% Var
<i>Millones de USD</i>			
Edificios	3,687	3,854	4.6%
Terreno	115	316	174.9%
Efectivo	184	337	83.0%
Colateral Liquido de Deuda	15	8	-41.7%
Otro Efectivo	-	-	0.0%
IVA Neto y Otros por Recuperar	53	47	-10.1%
Activo	4,053	4,564	12.6%
CAPEX por invertir	(105)	(41)	-60.7%
Deuda	(854)	(1,291)	51.1%
Otra Deuda	(9)	(29)	220.3%
Depósitos de Arrendadores	(27)	(30)	9.6%
Pasivos	(996)	(1,391)	39.7%
Valor de activo neto	3,057	3,173	3.8%

*Historic numbers have change due to a change in calculations

Márgenes de Actividad de Arrendamiento

4T 2025



Actividad de Arrendamiento	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
(Miles de pies cuadrados)				
Nuevos Arrendamientos	44	344	530	592
Releasing	95	67	68	179
Renovaciones	1,299	1,399	1,117	1,161
Actividad de arrendamiento total	1,438	1,809	1,714	1,933

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
(Miles de pies cuadrados)				
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%
T4 2025	1,161	179	1,340	10.8%



Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Actinver	Antonio Hernandez	23/10/2025	\$64.00	Buy
Barclays	Pablo Monsivais	23/10/2025	\$72.00	Buy
BBVA	Francisco Chavez	24/10/2025	\$61.00	Buy
BOFA	Carlos Peyrelongue	24/10/2025	\$65.00	Buy
Bradesco	Rodolfo Ramos	24/10/2025	\$65.00	Buy
BTG Pactual	Gordon Lee	26/10/2025	\$68.60	Buy
Citi	Andre Mazini	23/10/2025	\$70.00	Buy
GBM	Anton Mortenkotter	23/10/2025	\$72.90	Buy
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	23/10/2025	\$44.00	Sell
ITAU	Pablo Ricalde	23/10/2025	\$60.00	Hold
JP Morgan	Adrian Huerta	24/10/2025	\$60.00	Buy
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	24/10/2025	\$67.00	Buy
Santander	Abraham Fuentes	23/10/2025	\$66.00	Buy
Scotia Bank	Francisco Suárez	23/10/2025	\$61.00	Buy
UBS	Victor Tapia	23/10/2025	\$66.00	Buy
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Buy
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Buy



"Edificios Inventory": 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.