



vesta

*INFORMACIÓN
SUPLEMENTAL*

3T 2024

USA: VTMX

MEX: VESTA

www.vesta.com.mx

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

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

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

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones o futuro o proyecciones, podrían aparecer a lo largo de la presentación e incluir información respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento, del crecimiento de nuestro negocio, de nuestros planes de financiamiento, de nuestros proyectos en desarrollo o que podrían desarrollarse, de nuestra competencia, del posible impacto de la legislación y regulación aplicable, así como su interpretación, en el futuro, de nuestra exposición a riesgos de mercado, incluyendo riesgos respecto de tasas de interés, tipos de cambio y mercado, respecto de nuestro nivel de liquidez, relativos a las tendencias que afecten a la economía en general o respecto de otros aspectos que podrían afectar 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
Márgenes de Actividad de Arrendamiento	15
Analistas	16
Definiciones	17

Vesta es un proveedor líder de bienes industriales con fines logísticos

Nuestro portafolio de propiedades de US\$ 3.59 mil millones comprende 42.5 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	88	96	37	221
<i>Numero de edificios en desarrollo</i>	4	3	4	11
Edificios Totales	92	99	41	232
Portafolio en operación (Pies cuadrados)	12,786,659	19,033,534	7,256,310	39,076,503
Portafolio en desarrollo (Pies cuadrados)	1,600,545	470,727	1,320,532	3,391,804
Total GLA (sf)	14,387,204	19,504,261	8,576,842	42,468,307
	33.9%	45.9%	20.2%	100%
ITE* portafolio en desarrollo (miles)	\$134,714	\$28,981	\$165,249	\$328,944
Reservas de tierra (acres)	88.32	579.45	0.00	667.76
Valor de libro de terrenos	\$10,298	\$99,798	\$0	\$110,096

*Inversión total esperada

¹ Usando el GLA total

Todos los números expresados en USD

Perfil de la compañía	3T 2024	3T 2023	9M 2024	9M 2023
Valor de mercado (Ps.)	\$46,186,478,712	\$47,579,248,769	\$46,186,478,712	\$47,579,248,769
Acciones en circulación	868,983,607	827,609,128	868,983,607	827,609,128
Precio por acción (Ps.) Dic 31	\$53.15	\$57.49	\$53.15	\$57.49
Perfil de ingresos				
Ingresos totales por arrendamiento	\$63,690,201	\$55,656,785	\$187,295,093	\$157,085,341
Ingresos operativos netos (NOI)	\$57,554,197	\$51,653,535	\$171,664,469	\$148,849,442
<i>Margen NOI</i>	94.2%	93.4%	95.0%	94.8%
UAFIDA Ajustado	\$51,629,101	\$44,985,204	\$151,372,113	\$130,754,032
<i>Margen UAFIDA Ajustado</i>	84.5%	81.3%	83.7%	83.2%
Flujo de Operación (Vesta FFO)	\$40,399,281	\$33,589,311	\$117,678,104	\$96,005,510
Por Acción				
NOI Ajustado por acción	\$0.065	\$0.075	\$0.193	\$0.201
UAFIDA Ajustado por acción	\$0.058	\$0.065	\$0.170	\$0.176
Vesta FFO por acción	\$0.046	\$0.048	\$0.132	\$0.129
Portafolio (pies cuadrados)				
Portafolio mismas tiendas	34,746,633	32,121,834	34,746,633	32,121,834
Ocupación	98.3%	97.6%	98.3%	97.6%
Portafolio estabilizado	38,118,104	34,805,657	38,118,104	34,805,657
Ocupación	95.8%	97.3%	95.8%	97.3%
Portafolio total	39,076,503	36,905,960	39,076,503	36,905,960
Ocupación	93.9%	92.5%	93.9%	92.5%
Renta promedio por pie cuadrado portafolio total ⁽¹⁾	\$0.531	\$0.504	\$0.521	\$0.480
Resumen de la deuda				
Deuda total	\$847,844,302	\$915,186,754	\$847,844,302	\$915,186,754
Nivel de apalancamiento (deuda / activos totales)	21.6%	24.1%	21.6%	24.1%
Número ponderado de acciones en circulación ⁽²⁾	884,807,886	693,034,541	891,341,227	741,922,679

⁽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 30 de septiembre, 2024	Al 31 de diciembre, 2023
Activo circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	281,197,607	501,166,136
Activos financieros con fines de negociación	-	-
Impuestos por recuperar	32,745,406	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,091,875	10,100,832
Pagos anticipados	6,954,413	21,299,392
Total del activo circulante	\$328,989,301	\$566,431,181
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	3,589,613,509	3,212,164,164
Derechos de uso	414,070	834,199
Equipo de oficina – Neto	2,073,209	2,541,990
Instrumentos financieros derivados	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	9,256,430	10,244,759
Total del activo no circulante	\$3,601,357,218	\$3,225,785,112
Activos totales	\$3,930,346,519	\$3,792,216,293
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	4,799,371	69,613,002
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	429,948	607,481
Intereses por pagar	7,902,233	3,148,767
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	15,925,594	13,188,966
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	4,338,349	38,773,726
Dividendos pagaderos	32,343,243	15,155,311
Gastos acumulados	5,949,231	7,078,988
Total del pasivo a corto plazo	71,687,969	\$147,566,241
Pasivo no circulante:		
Deuda a largo plazo	843,044,931	845,573,752
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	11,202	290,170.00
Depósitos en garantía recibidos	31,338,989	25,680,958
Cuentas por pagar a largo plazo	-	7,706,450
Plan de Pensiones	2,062,044	1,519,790.00
Impuestos a la utilidad diferidos	290,636,750	276,910,507
Total del pasivo a largo plazo	1,167,093,916	1,157,681,627
Total del pasivo	1,238,781,885	\$1,305,247,868
Capital contable:		
Capital social	591,293,932	591,600,113
Prima en suscripción de acciones	936,946,298	934,944,456
Utilidades retenidas	1,211,205,324	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones	(5,347,603)	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(42,533,317)	(33,044,712)
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-
Total Capital Contable	2,691,564,634	2,486,968,425
Total pasivo y capital contable	\$3,930,346,519	\$3,792,216,293
Acciones en circulación	868,983,607	870,109,128

Todos los números expresados en USD

	3T24	3T23	%Var	9M 2024	9M 2024	%Var
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	58,377,122	51,613,071		171,854,221	147,287,406	
Reembolsos por servicios en edificios	2,701,432	3,073,078		8,502,514	8,830,384	
Ingresos por energía	2,611,647	330,703		6,525,095	-	
Cuota de administración	-	639,933		413,263	967,551	
Ingresos Totales	\$63,690,201	\$55,656,785	14.4%	\$187,295,093	\$157,085,341	19.2%
Costo de operación de propiedades						
Relacionado a propiedades que generaron ingresos	(5,412,651)	(3,924,533)		(14,213,189)	(9,071,735)	
Costos relacionados con propiedades	(3,524,357)	(3,672,548)		(9,105,529)	(8,235,899)	
Costos relacionados con energía	(1,888,294)	(251,985)		(5,107,660)	(835,836)	
Relacionado a propiedades que no generaron ingresos	(1,067,008)	(1,400,458)		(2,962,219)	(3,046,433)	
Ingreso Neto Operativo Ajustado	\$57,554,197	\$51,653,535	11.4%	\$171,664,469	\$148,849,442	15.3%
Margen NOI Ajustado	94.2%	93.4%		95.0%	94.8%	
Gastos generales y de administración	(7,005,990)	(7,054,483)		(24,282,651)	(21,329,368)	
Gastos por plan de acciones ⁽¹⁾	2,147,902	1,786,611		6,952,514	6,280,391	
Depreciación	(425,616)	(265,962)		(899,354)	(1,010,954)	
UAFIDA Ajustada	\$51,629,101	\$44,985,204	14.8%	\$151,372,113	\$130,754,032	15.8%
Margen UAFIDA Ajustada	84.5%	81.3%		83.7%	83.2%	
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	4,010,121	4,423,263		13,140,475	5,527,899	
Otros ingresos (gastos)	358,488	1,707,806		(1,193,793)	2,440,371	
Otros ingresos (Energía)	114,849	222,955		287,235	183,608	
Costo emisión de deuda	-	-		-	-	
Gastos por intereses	(11,229,820)	(11,395,892)		(33,694,009)	(34,748,522)	
Pérdida cambiaria	(4,305,296)	(2,149,238)		(9,974,705)	6,194,010	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		250,000	-	
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades	23,969,004	95,162,184		231,374,529	179,549,769	
Total otros ingresos (gastos)	\$12,917,346	\$87,971,078		\$200,189,732	\$159,147,135	
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$62,696,282	\$130,982,427		\$345,127,412	\$281,773,986	
Impuestos a la utilidad						
Impuesto causado	(5,515,339)	(31,570,510)		(30,361,107)	(73,649,978)	
Impuesto diferido	(5,197,367)	(23,193,789)		(28,610,712)	(5,316,296)	
Utilidad (pérdida) del período	\$51,983,576	\$76,218,127		\$286,155,593	\$202,807,712	
Otros resultados integrales						
Valuación instrumentos financieros derivados	-	-		-	-	
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	(8,628,610)	2,761,939		(9,488,605)	9,433,734	
Utilidad (pérdida) integral del año	\$43,354,966	\$78,980,066		\$276,666,988	\$212,241,446	
Número ponderado de acciones en circulación						
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$0.0490	\$0.1140		\$0.3104	\$0.2861	

⁽¹⁾ No representa salida de efectivo

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

3T 2024

Todos los números expresados en USD

	3T 2024	3T 2023	%Var	9M 2024	9M 2023	%Var
Reconciliación de ingresos del periodo a Flujo Operativo Ajustado (FFO)						
Ingresos del Periodo	\$51,983,576	\$76,218,127		\$286,155,593	\$202,807,712	
Ajustes						
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(23,969,004)	(95,162,184)		(231,374,529)	(179,549,769)	
Ganancia por venta de propiedades	-	-		(250,000)	-	
FFO	\$28,014,572	(\$18,944,057)	-247.9%	\$54,531,064	\$23,257,943	134.5%
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,305,296	2,149,238		9,974,705	(6,194,010)	
Incentivo a largo plazo no monetario	2,147,902	1,786,611		6,952,514	6,280,391	
Depreciación	425,616	265,962		899,354	1,010,954	
Otros ingresos (gastos)	(358,488)	(1,707,806)		1,193,793	(2,440,371)	
Otros ingresos por energía	(114,849)	(222,955)		(287,235)	(183,608)	
Energía	(723,353)	(78,718)		(1,417,435)	835,836	
Ingresos por intereses del efectivo existente	(4,010,121)	(4,423,263)		(13,140,475)	(5,527,899)	
Impuestos a la utilidad	10,712,706	54,764,299		58,971,819	78,966,274	
Vesta FFO	\$40,399,281	\$33,589,311	20.3%	\$117,678,104	\$96,005,510	22.6%
Vesta FFO por acción	\$0.0457	\$0.0485	-5.8%	\$0.1320	\$0.1294	2.0%
Ajustes a los impuestos						
ISR causado	(5,515,339)	(31,570,510)		(30,361,107)	(73,649,978)	
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	\$34,883,942	\$2,018,801	1628.0%	\$87,316,997	\$22,355,532	290.6%
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	\$0.0394	\$0.0029	1253.4%	\$0.0980	\$0.0301	225.1%

Un mejor indicador: Los reportes REITs en Estados Unidos reportan la ocupación utilizando tres métodos principales, 1. Ocupación del portafolio, 2. Ocupación portafolio estabilizado y 3 ocupación del portafolio mismas tiendas. La mayoría de REITs en Estados Unidos enfatizan en las métricas de portafolio estabilizado y mismas tiendas y divulgan de forma separada y diferente su "Pipeline" de desarrollo para mostrar una imagen más clara entre sus dos diferentes portafolios.

Los comparables de Vesta reportan métricas de ocupación que se enfocan en sus portafolios estabilizados. Para la mayoría de REITs, el portafolio estabilizado y el portafolio mismas tiendas contienen la mayoría de sus propiedades, por lo que los inversionistas evalúan normalmente la dirección ejecutiva con estas métricas.

Métrica	Definición
Ocupación Portafolio total	Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
Ocupación Portafolio estabilizado	Porcentaje de la ocupación de la propiedades estabilizadas únicamente. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año, lo que primero pase de estas condiciones.
Ocupación portafolio mismas tiendas	Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos período comparables..

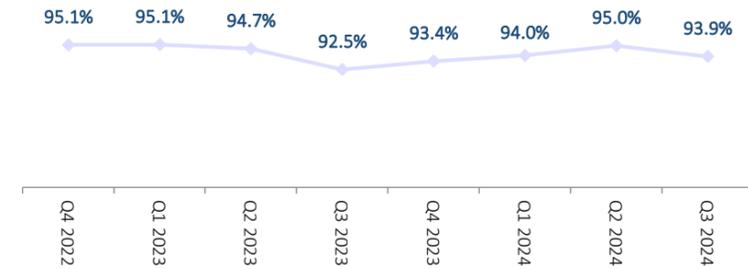
Explicación Mismas Tiendas

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

Todos los números expresados en pies cuadrados

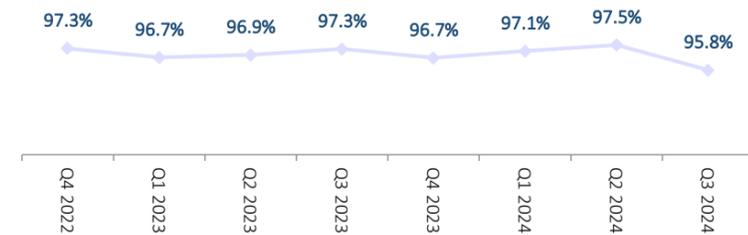
Período	Portafolio Total				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q4 2022	32,286,281	1,428,089	33,714,370	95.1%	1,660,344
Q1 2023	33,714,370	0	33,714,370	95.1%	1,650,214
Q2 2023	33,717,520	889,191	34,606,711	94.7%	1,839,740
Q3 2023	34,557,186 *	2,348,774	36,905,960	92.5%	2,777,029
Q4 2023	36,592,411	762,087	37,354,498	93.4%	2,478,416
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

Portafolio total % ocupación



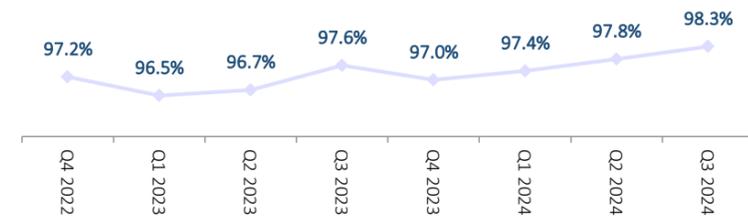
Período	Portafolio Estabilizado				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Lease Up
Q4 2022	32,116,297	734,387	32,850,684	97.3%	863,686
Q1 2023	32,850,684	222,974	33,073,658	96.7%	640,712
Q2 2023	33,074,756	640,341	33,715,097	96.9%	891,615
Q3 2023	33,717,537 *	1,088,120	34,805,657	97.3%	1,879,884
Q4 2023	34,492,243	1,431,616	35,923,860	96.7%	1,430,638
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

Portafolio estabilizado % ocupación



Período	Portafolio Mismas Tiendas				
	ABR Inicial	Adiciones	ABR Total	%Ocupación	Vacante
Q4 2022	29,967,017	1,096,677	31,063,694	97.2%	882,694
Q1 2023	31,063,694	78,286	31,141,980	96.5%	1,095,538
Q2 2023	31,143,077	767,498	31,910,575	96.7%	1,056,328
Q3 2023	31,915,015 *	206,819	32,121,834	97.6%	779,126
Q4 2023	31,808,421	734,387	32,542,808	97.0%	961,580
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

Portafolio mismas tiendas % ocupación



*Ajustado por cambios en el tamaño inicial de portafolio. Durante el 4Q21 el portafolio se ajusto por ventas de propiedades

De acuerdo con las nuevas métricas del portafolio estabilizado, las propiedades en "Lease up" son aquellas no estabilizadas. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos 1 año.

Propiedades en "Lease up"

Edificios	Región	Pies cuadrados	% Rentado	Período de Conversión
Juarez Oriente 4	Juarez	226,257	0.0%	Q3 2025
Aguascalientes 3	Aguascalientes	201,243	75.0%	Q3 2025
San Luis Potosí 04	SLP	262,532	0.0%	Q3 2025
Querétaro 07	Queretaro	268,367	0.0%	Q3 2025
		958,399	15.7%	

Propiedad Estabilizada y no Mismas Tiendas

Edificios	Región	Pies cuadrados	Conversión a Estabilizado	Conversión a Mismas tiendas	% Rentado
Juarez Oriente 3	Juarez	279,022	Q3 2024	Q3 2025	100.0%
Safran Exp	Queretaro	45,920	Q3 2024	Q3 2025	100.0%
Mega Región 05	Tijuana	359,660	Q3 2024	Q3 2025	0.0%
Mega Región 06	Tijuana	114,725	Q3 2024	Q3 2025	0.0%
Juárez Oriente 1	Juarez	279,117	Q3 2024	Q3 2025	0.0%
Puerto Interior 3	Guanajuato	231,252	Q3 2024	Q3 2025	0.0%
Apodaca 03	Mty	222,942	Q2 2024	Q2 2025	100.0%
Querétaro 06	Queretaro	214,760	Q1 2024	Q1 2025	100.0%
Apodaca 04	Mty	222,942	Q1 2024	Q1 2025	100.0%
Querétaro 05	Queretaro	169,984	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
GDL 06	Gdl	341,969	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
GDL 08	Gdl	685,715	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
Toluca Acq 3	Toluca	76,372	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
SMA Exp 2	Guanajuato	77,717	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
Meg Reg 3	Tijuana	49,374	Q4 2023	Q4 2024	100.0%
		3,371,471			70.8% Promedio ponderado

Métricas operativas del portafolio

3T 2024

Región	Portafolio mismas tiendas				Portafolio estabilizado				Portafolio total				Ingreso por Rentas Totales US\$		
	Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Pies cuadrados		Ocupación		Q3 2024	Q3 2023	% Change
	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	% Change
Norte															
Tijuana	6,052,987	5,691,701	98.9%	100.0%	6,576,746	6,258,195	91.7%	100.0%	6,576,746	6,890,292	91.7%	92.4%	10,085,247	9,785,271	3.1%
Juarez	3,904,442	3,443,374	100.0%	100.0%	4,462,581	3,693,646	93.7%	100.0%	4,688,838	3,972,763	89.2%	93.0%	7,391,642	5,697,535	29.7%
Monterrey	1,075,190	497,929	100.0%	100.0%	1,521,074	1,075,190	100.0%	100.0%	1,521,074	1,521,074	100.0%	70.7%	2,284,977	1,350,665	69.2%
Total	11,032,620	9,633,004	99.4%	100.0%	12,560,402	11,027,030	93.5%	100.0%	12,786,659	12,384,129	91.8%	89.9%	19,761,866	\$ 16,833,472	17.4%
Bajo															
Aguascalientes	2,450,066	2,450,066	97.0%	97.0%	2,450,066	2,450,066	97.0%	97.0%	2,651,309	2,450,066	95.3%	97.0%	3,713,539	3,566,537	4.1%
SLP	1,564,349	1,564,349	100.0%	100.0%	1,564,349	1,564,349	100.0%	100.0%	1,826,881	1,564,349	85.6%	100.0%	2,234,675	1,999,256	11.8%
Guanajuato	4,381,328	4,381,328	91.0%	95.3%	4,690,297	4,381,328	86.7%	95.3%	4,690,297	4,612,580	86.7%	90.5%	6,064,357	6,149,507	-1.4%
Queretaro	5,907,404	5,610,111	98.8%	94.7%	6,338,068	5,972,017	98.9%	92.1%	6,606,435	6,142,001	94.9%	89.6%	9,034,421	8,265,771	9.3%
Guadalajara	2,230,928	1,490,155	100.0%	100.0%	3,258,612	2,230,928	100.0%	100.0%	3,258,612	2,572,897	100.0%	93.1%	5,767,224	3,906,632	47.6%
Total	16,534,075	15,496,009	96.7%	96.3%	18,301,392	16,598,688	95.8%	95.5%	19,033,534	17,341,893	92.9%	92.3%	26,814,216	23,887,704	12.3%
Central															
Toluca	4,767,933	4,580,816	100.0%	95.7%	4,844,304	4,767,933	100.0%	95.8%	4,844,304	4,767,933	100.0%	95.8%	8,376,822	7,610,336	10.1%
Sureste	2,412,006	2,412,006	100.0%	100.0%	2,412,006	2,412,006	100.0%	100.0%	2,412,006	2,412,006	100.0%	100.0%	3,424,218	3,281,560	4.3%
Total	7,179,938	6,992,821	100.0%	97.2%	7,256,310	7,179,938	100.0%	97.2%	7,256,310	7,179,938	100.0%	97.2%	\$ 11,801,040	\$ 10,891,895	8.3%
	34,746,633	32,121,834	98.3%	97.6%	38,118,104	34,805,657	95.8%	97.3%	39,076,503	36,905,960	93.9%	92.5%	\$ 58,377,122	\$ 51,613,071	13.1%

(1)

(1)

(1) El ingreso total no incluye otros ingresos.

	ABR (Acres)			Área construible (miles pies cuadrados)			Valor de Mercado (\$USD miles)			Valor de Mercado USD por pie		
	Q2 2024	Q3 2024	% Change	Q2 2024	Q3 2024	% Change	Q2 2024	Q3 2024	% Change	Q2 2024	Q3 2024	% Change
Norte												
Tijuana	-	88.32	-	-	1,731.2	-	-	10,297.9	-	NA	\$2.68	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Juárez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	-	88.32	-	-	1,731.2	-	\$ -	\$ 10,298	-	\$ -	\$ 2.68	-
Bajo												
San Luis Potosí	58.7	58.7	0.0%	1,150.1	1,150.1	0.0%	10,270	10,270	0.0%	\$4.02	\$4.02	0.0%
Querétaro	107.9	107.9	0.0%	2,115.6	2,115.6	0.0%	28,893	28,893	0.0%	\$6.15	\$6.15	0.0%
Guanajuato	78.2	78.2	0.0%	1,532.2	1,532.2	0.0%	17,620	17,620	0.0%	\$5.17	\$5.17	0.0%
Aguascalientes	252.1	252.1	0.0%	4,941.7	4,941.7	0.0%	28,506	28,506	0.0%	\$2.60	\$2.60	0.0%
SMA	82.6	82.6	0.0%	1,618.8	1,618.8	0.0%	14,510	14,510	0.0%	\$4.03	\$4.03	0.0%
Guadalajara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	579.4	579.4	0.0%	11,358.3	11,358.3	0.0%	\$ 99,798	\$ 99,798	0.0%	\$ 3.95	\$ 3.95	0.0%
Central												
Puebla	0.0	-	-100.0%	-	-	-	-	-	-	\$0.00	NA	-
Mexico City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NA	NA	-
Region Total	0.0	-	-100.0%	-	-	-	\$ -	\$ -	-	\$ -	NA	-
Total	579.4	667.8	15.2%	11,358.3	13,089.5	15.2%	\$ 99,798	\$ 110,096	10.3%	\$ 3.95	\$ 3.78	-4.3%

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													
Monterrey	Apodaca 5	476,964	\$16,113	\$28,620	\$44,733	\$12,891	\$11,975	\$24,865	100.0%	Mar-25	\$5,456	12.2%	Inventory
Monterrey	Apodaca 6	190,640	\$4,792	\$10,903	\$15,695	\$3,834	\$4,675	\$8,509	0.0%	Dec-24	\$1,601	10.2%	Inventory
Monterrey	Apodaca 7	202,179	\$5,784	\$11,322	\$17,106	\$4,627	\$4,751	\$9,378	0.0%	Dec-24	\$1,698	9.9%	Inventory
Monterrey	Apodaca 8	730,762	\$21,664	\$35,516	\$57,180	\$21,664	\$9,217	\$30,881	0.0%	Jun-25	\$6,211	10.9%	Inventory
		1,600,545	\$48,353	\$86,361	\$134,714	\$43,015	\$30,617	\$73,633	29.8%		\$14,967	11.1%	
Region Bajio													
Aguascalientes	Aguascalientes 4	122,063	1,093	7,172	8,265	\$1,093	\$2,898	\$3,991	0.0%	Mar-25	\$846	10.2%	Inventory
Aguascalientes	Aguascalientes 5	217,093	1,696	10,697	12,393	\$1,696	\$3,273	\$4,969	0.0%	Feb-25	\$1,444	11.6%	Inventory
SLP	Tres Naciones 10	131,571	1,140	7,183	8,323	\$1,140	\$4,525	\$5,665	0.0%	Dec-24	\$807	9.7%	Inventory
		470,727	3,929	25,052	28,981	3,929	\$10,696	14,625	0.0%		3,097	10.7%	
Region Central													
Valle de México	La Villa	213,065	22,086	10,012	32,098	\$22,086	\$9,642	\$31,728	0.0%	Oct-24	\$2,869	8.9%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 1	850,048	53,557	54,839	108,396	\$49,808	\$24,853	\$74,661	100.0%	Dec-24	\$10,796	10.0%	Inventory
Valle de México	Punta Norte 2	171,286	10,242	8,408	18,650	\$9,525	\$4,370	\$13,894	100.0%	Apr-25	\$1,910	10.2%	Inventory
Puebla	Puebla 4	86,133	1,187	4,918	6,105	\$1,187	\$1,721	\$2,908	0.0%	Feb-25	\$613	10.0%	Inventory
		1,320,532	87,071	78,177	165,249	82,605	\$40,586	123,192	77.3%		16,188	9.8%	
Total		3,391,804	139,354	189,591	328,944	129,550	81,900	211,450	44.2%		\$34,251	10.4%	

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

Principales inquilinos

	Nombre	% GLA	Pies cuadrados	% Renta anual	Industria
1	Nestle	4.6%	1,795,956	4.7%	Food and Beverage
2	Safran	3.5%	1,373,226	4.1%	Aerospace
3	Foxconn	3.5%	1,364,961	3.9%	Electronics
4	TPI	3.1%	1,225,624	4.0%	Energy
5	Nissan	2.6%	1,000,696	2.1%	Automotive
6	Mercado Libre	2.3%	888,464	2.7%	E-commerce
7	Bombardier	1.7%	681,308	2.1%	Aerospace
8	Continental	1.7%	645,378	1.7%	Automotive
9	EATON	1.6%	628,762	1.9%	Automotive
10	Coppel	1.6%	616,815	1.7%	E-commerce
		26.2%	10,221,190	28.8%	

Expiración de contratos

Año	Pies Cuadrados	% GLA	Ingreso Trimestral \$USD	% Ingreso Trimestral	Renta por pie cuadrado \$USD
Vacant	2,398,695	6.1%			
2024	610,251	1.6%	866,986	1.5%	\$0.45
2025	3,542,204	9.1%	5,634,191	9.7%	\$0.46
2026	4,624,085	11.8%	6,739,331	11.5%	\$0.46
Thereafter	27,901,268	71.4%	45,136,614	77.3%	\$0.46
Total	39,076,503	100%	\$58,377,122	100%	



Actividad de Arrendamiento	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
		(Miles de pies cuadrados)		
Nuevos Arrendamientos	1,705	1,027	866	477
Releasing	-	240	146	-
Renovaciones	1,032	768	1,867	787
Actividad de arrendamiento total	2,737	2,036	2,880	1,264

	Renovaciones	Releasing	Total	Margen TTM
	(Miles de pies cuadrados)			
T4 2023	1,032	102	1,134	6.5%
T1 2024	768	240	1,009	8.0%
T2 2024	1,867	146	2,014	7.1%
T3 2024	787	-	787	7.1%

*Correjo del SP T1 2024

Banco	Analista	Fecha	Precio	Recomendación
Barclays	Pablo Monsivais	25/07/2024	\$71.00	Mantener
BBVA	Francisco Chavez	26/07/2024	\$70.00	Compra
BOFAML	Carlos Peyrelongue	25/07/2024	\$73.60	Compra
Bradesco	Rodolfo Ramos	26/07/2024	\$65.00	Mantener
BTG Pactual	Gordon Lee	26/07/2024	\$70.30	Compra
Citi	Andre Mazini	25/07/2024	\$70.00	Compra
GBM	Javier Gayol	25/07/2024	\$69.90	Compra
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	25/07/2024	\$73.00	Compra
ITAU	Alejandro Fuchs	25/07/2024	\$70.00	Compra
JP Morgan	Adrian Huerta	25/07/2024	\$63.00	Mantener
Morgan Stanley	Alejandra Obregon	26/07/2024	\$80.00	Compra
Santander	Pablo Ricalde	25/07/2024	\$73.00	Compra
Scotia Bank	Francisco Suárez	26/07/2024	\$71.00	Compra
UBS	Victor Tapia	25/10/2024	\$65.00	Compra
Monex	Jose Roberto Solano	20/10/2022	\$46.00	Compra
Signum	Armando Rodriguez	24/10/2022	\$47.00	Compra



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

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

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

"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.