

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

AVISO DE OFERTA PÚBLICA GLOBAL PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE ÚNICA, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (CADA ACCIÓN, SEA O NO PARTE DE LA OFERTA, UNA “ACCIÓN” Y, EN CONJUNTO, LAS “ACCIONES”), REPRESENTATIVAS DE LA PARTE VARIABLE DEL CAPITAL SOCIAL DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V. (“VESTA” O LA “EMISORA”), CONSISTENTE EN (I) UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO EN MÉXICO DE (I) HASTA [70,047,634] ([SETENTA MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO]) ACCIONES NO SUSCRITAS, (II) HASTA [12,608,574] ([DOCE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO]) ACCIONES OBJETO DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN EN MÉXICO, (III) HASTA [14,009,526] ([CATORCE MILLONES NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS]) ACCIONES OBJETO DE LA OPCIÓN DE COLOCACIÓN ADICIONAL EN MÉXICO (IV) UNA OFERTA PÚBLICA INTERNACIONAL PRIMARIA DE HASTA [70,047,634] ([SETENTA MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO]) ACCIONES, EN LA FORMA DE AMERICAN DEPOSITARY SHARES, CADA UNO REPRESENTATIVO DE 10 (DIEZ) ACCIONES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y OTROS MERCADOS INTERNACIONALES, (V) HASTA [12,608,574] ([DOCE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO]) ACCIONES, EN LA FORMA DE AMERICAN DEPOSITARY SHARES, OBJETO DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y OTROS MERCADOS INTERNACIONALES, Y (VI) HASTA [14,009,526] ([CATORCE MILLONES NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS]) ACCIONES, EN LA FORMA DE AMERICAN DEPOSITARY SHARES, OBJETO DE LA OPCIÓN DE COLOCACIÓN ADICIONAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y OTROS MERCADOS INTERNACIONALES.



Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA GLOBAL

- Hasta \$[4,308,013,299.00] ([cuatro mil trescientos ocho millones trece mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]) (sin incluir la Opción de Sobreasignación ni la Opción de Colocación Adicional)
- Hasta \$[5,169,615,910.00] ([cinco mil ciento sesenta y nueve millones seiscientos quince mil novecientos diez Pesos 00/100 M.N.]) (sin incluir la Opción de Sobreasignación e incluyendo la Opción de Colocación Adicional)
- Hasta \$[5,945,058,299.00] ([cinco mil novecientos cuarenta y cinco millones cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]) (incluyendo la Opción de Sobreasignación y la Opción de Colocación Adicional)
- Hasta \$[4,954,215,288.00] ([cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro millones doscientos quince mil doscientos ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N.]) (incluyendo la Opción de Sobreasignación y sin incluir la Opción de Colocación Adicional)

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA EN MÉXICO

- Hasta \$[4,308,013,299.00] ([cuatro mil trescientos ocho millones trece mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]) (sin incluir la Opción de Sobreasignación ni la Opción de Colocación Adicional)
- Hasta \$[5,169,615,910.00] ([cinco mil ciento sesenta y nueve millones seiscientos quince mil novecientos diez Pesos 00/100 M.N.]) (sin incluir la Opción de Sobreasignación e incluyendo la Opción de Colocación Adicional)
- Hasta \$[5,945,058,299.00] ([cinco mil novecientos cuarenta y cinco millones cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]) (incluyendo la Opción de Sobreasignación y la Opción de Colocación Adicional)
- Hasta \$[4,954,215,288.00] ([cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro millones doscientos quince mil doscientos ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N.]) (incluyendo la Opción de Sobreasignación y sin incluir la Opción de Colocación Adicional)

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA EN MÉXICO

- Emisora:** Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
- Tipo de Oferta:** Oferta global primaria de Acciones consistente en una oferta pública primaria de suscripción y pago de Acciones en México, realizada de manera simultánea con una oferta pública internacional primaria de Acciones, en la forma de American Depositary Shares (“ADSs”), cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, de conformidad con las disposiciones aplicables en cada uno de los mercados distintos de México.
- Precio de Colocación:** \$[61.70] por Acción.
- Monto Total de la Oferta Global:** Hasta \$[4,308,013,299.00] ([cuatro mil trescientos ocho millones trece mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación ni la Opción de Colocación Adicional, hasta \$[5,169,615,910.00] ([cinco mil ciento sesenta y nueve millones seiscientos quince mil novecientos diez Pesos 00/100 M.N.]), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y considerando el ejercicio completo de la Opción de Colocación Adicional, hasta \$[5,945,058,299.00] (cinco mil novecientos cuarenta y cinco millones cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y de la Opción de Colocación Adicional, y hasta \$[4,954,215,288.00] ([cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro millones doscientos quince mil doscientos ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N.]), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y sin considerar el ejercicio de la Opción de Colocación Adicional.
- Monto Total de la Oferta en México:** Hasta \$[4,308,013,299.00] ([cuatro mil trescientos ocho millones trece mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México ni la Opción de Colocación Adicional en México, hasta \$[5,169,615,910.00] ([cinco mil ciento sesenta y nueve millones seiscientos quince mil novecientos diez Pesos 00/100 M.N.]) sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y considerando el ejercicio completo de la Opción de Colocación Adicional en México, hasta \$[5,945,058,299.00] ([cinco mil novecientos cuarenta y cinco millones cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México y de la Opción de Colocación Adicional en México, y hasta \$[4,954,215,288.00] ([cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro millones

doscientos quince mil doscientos ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N.)), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México y sin considerar el ejercicio de la Opción de Colocación Adicional en México.

Monto Total de la Oferta Internacional:

Hasta \$[4,308,013,299.00] ([cuatro mil trescientos ocho millones trece mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional ni la Opción de Colocación Adicional Internacional, hasta \$[5,169,615,910.00] ([cinco mil ciento sesenta y nueve millones seiscientos quince mil novecientos diez Pesos 00/100 M.N.]), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional y considerando el ejercicio completo de la Opción de Colocación Adicional Internacional, hasta \$[5,945,058,299.00] ([cinco mil novecientos cuarenta y cinco millones cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional y la Opción de Colocación Adicional Internacional, y hasta \$[4,954,215,288.00] ([cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro millones doscientos quince mil doscientos ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N.]), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional y sin considerar el ejercicio de la Opción de Colocación Adicional Internacional.

Denominación de la moneda de referencia en la que se realiza la Oferta en México:

Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global:

Hasta [70,047,634] ([setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro]) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación ni la Opción de Colocación Adicional, hasta [84,057,160] ([ochenta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento sesenta]) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y considerando el ejercicio completo de la Opción de Colocación Adicional, hasta [96,665,734] ([noventa y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro]) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y de la Opción de Colocación Adicional, y hasta [80,554,779] ([ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y nueve]) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y sin considerar el ejercicio de la Opción de Colocación Adicional.

Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta en México:

Hasta [70,047,634] ([setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro]) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México ni la Opción de Colocación Adicional en México, hasta [84,057,160] ([ochenta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento sesenta]) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y considerando el ejercicio completo de la Opción de Colocación Adicional en México, hasta [96,665,734] ([noventa y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro]) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México y de la Opción de Colocación Adicional en México, y hasta [80,554,779] ([ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y nueve]) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México y sin considerar el ejercicio de la Opción de Colocación Adicional.

Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Internacional:

Hasta [70,047,634] ([setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro]) Acciones, en la forma de ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional ni la Opción de Colocación Adicional Internacional, hasta [84,057,160] ([ochenta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento sesenta]) Acciones, en la forma de ADSs, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional y considerando el ejercicio completo de la Opción de Colocación Adicional Internacional, hasta [96,665,734] ([noventa y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro]) Acciones, en la forma de ADSs, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional y de la Opción de Colocación Adicional Internacional, y hasta [80,554,779] ([ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y nueve]) Acciones, en la forma de ADSs, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional y sin considerar el ejercicio de la Opción de Colocación Adicional Internacional.

Clave de Pizarra:

“VESTA”.

Tipo de Valor:

Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Emisora.

Fecha de Publicación del

Aviso de Oferta Pública:

13 de mayo de 2026.

Fecha de Cierre del Libro:

13 de mayo de 2026.

Fecha de la Oferta:

13 de mayo de 2026.

Fecha de Publicación del Aviso de

Colocación:

13 de mayo de 2026.

Fecha de Registro en la BMV:

14 de mayo de 2026.

Fecha de Liquidación:

18 de mayo de 2026.

Periodo de vigencia de la

Oferta:

El periodo de vigencia de la Oferta será de 1 (un) día hábil, comprendido desde la fecha de publicación del aviso de oferta pública, hasta la Fecha de Cierre de Libro.

Recursos Netos para la Emisora:

La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$[●], como recursos netos de la Oferta en México, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Colocación Adicional en México, \$[●], como recursos netos de la Oferta en México, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México y considerando la Opción de Colocación Adicional en México, \$[●] considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Colocación Adicional en México, y \$[●] considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México y sin considerar la Opción de Colocación Adicional en México, y \$[●] como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación y la Opción de Colocación Adicional, \$[●], como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación y considerando la Opción de Colocación Adicional y \$[●], considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación y sin considerar la Opción de Colocación Adicional.

Para mayor información respecto de los recursos que recibirá la Emisora, ver la sección “II. LA OFERTA – 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta” del Prospecto”.

Acciones Representativas del Capital Social antes y después de la Oferta Global:

Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, está representado por un total de [884,486,436] ([ochocientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y seis]) Acciones, compuesto por [884,481,436] ([ochocientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y un mil cuatrocientos treinta y seis]) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta y [5,000] ([cinco mil]) acciones que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de [981,152,170] ([novecientos ochenta y un millones ciento cincuenta y dos mil ciento setenta]) Acciones, compuesto por [981,147,170] ([novecientos ochenta y un millones ciento cuarenta y siete mil ciento setenta]) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta, considerando las [12,608,574] ([doce millones seiscientos ocho mil quinientos setenta y cuatro]) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y las [14,009,526] ([catorce millones nueve mil quinientos veintiséis]) Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional, [981,147,170] ([novecientos ochenta y un millones ciento cuarenta y siete mil ciento setenta]) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta considerando las [10,507,145] ([diez millones quinientos siete mil ciento cuarenta y cinco]) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y sin considerar las Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional, [954,529,070] ([novecientos cincuenta y cuatro millones quinientos veintinueve mil setenta]) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación y la Opción de Colocación Adicional y [968,543,596] ([novecientos sesenta y ocho millones quinientos cuarenta y tres mil quinientos noventa y seis]) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación y considerando las [14,009,526] ([catorce millones nueve mil quinientos veintiséis]) Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional y [5,000] ([cinco mil]) acciones que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (ambas incluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional) suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, hasta [9.85]%, [8.35]%, [7.34]% y [8.68]%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, [9.85]% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediately después de la Oferta Global.

Porcentaje del capital social que representan las acciones de la Oferta en México y en la Oferta Global:

Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (ambas excluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Colocación Adicional en México, y la Opción de Sobreasignación Internacional y la Opción de Colocación Adicional Internacional), representarán, inmediately después de la Oferta Global, hasta [7.34]% y hasta [7.34]%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, hasta [7.34]% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediately después de la Oferta Global. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (ambas incluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Colocación Adicional en México, y la Opción de Sobreasignación Internacional y la Opción de Colocación Adicional en México), representarán, inmediately después de la Oferta Global, hasta [9.85]% y hasta [9.85]%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, hasta [9.85]% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediately después de la Oferta Global.

Opción de Sobreasignación:

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir hasta [12,608,574] ([doce millones seiscientos ocho mil quinientos setenta y cuatro]) Acciones adicionales, hasta [12,608,574] ([doce millones seiscientos ocho mil quinientos setenta y cuatro]) Acciones ejercibles por los Intermediarios Colocadores Líderes en México (la “Opción de Sobreasignación en México”) y hasta [12,608,574] ([doce millones seiscientos ocho mil quinientos setenta y cuatro]) Acciones, en la forma de ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, ejercibles por los Intermediarios Colocadores Internacionales (la “Opción de Sobreasignación Internacional”; la Opción de Sobreasignación Internacional, conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, la “Opción de Sobreasignación”). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez, en forma independiente pero coordinada, de manera parcial o en su totalidad, y en los términos descritos en la Sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del Prospecto. [Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.], actuará como agente estabilizador respecto de la estabilización del precio de las Acciones y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y [Morgan Stanley & Co. LLC], actuará como agente estabilizador respecto de la estabilización del precio de las Acciones y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional.

Opción de Colocación Adicional:

Así mismo, el Emisor podrá colocar como parte de la Oferta Global hasta [14,009,526] ([catorce millones nueve mil quinientos veintiséis]) de Acciones adicionales que representan un [20% (veinte por ciento)]% adicional de las Acciones objeto de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación (siendo esta opción adicional e independiente a la opción de sobreasignación), que, de colocarse en su totalidad, representarían el [1.47] ([uno punto cuarenta y siete] por ciento)% de las Acciones en circulación después de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de la opción de sobreasignación.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes:

Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.

Restricciones a la Adquisición de Acciones:

Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en

concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad por parte de cualquier competidor de más del 9.5% de nuestras Acciones, sin la aprobación previa del Consejo de Administración.

En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente (considerándose negada si no resolviere en dicho plazo), pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% menos una de nuestras Acciones en circulación, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") o a la Bolsa Mexicana de Valores (la "BMV"), (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 (trescientos sesenta y cinco) días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto a la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Intermediarios Colocadores Líderes en México:

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

Régimen Fiscal:

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de las Acciones por personas físicas y morales residentes en México o en el extranjero a través de la BMV está previsto, entre otros, en los Artículos 7, 18, 22, 23, 56, 126, 129, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los inversionistas deberán consultar con sus asesores los efectos fiscales resultantes de la adquisición, tenencia y enajenación de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

La Emisora ofrece para suscripción y pago hasta [70,047,634] ([setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro]) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Colocación Adicional en México), hasta [84,057,160] ([ochenta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento sesenta]) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México y considerando las Acciones de la Opción de Colocación Adicional en México), hasta [96,665,734] ([noventa y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro]) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Colocación Adicional en México) y hasta [80,554,779] ([ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y nueve]) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México y sin considerar la Opción de Colocación Adicional en México), en oferta pública primaria (la "Oferta en México"), a través de la BMV. La Oferta en México forma parte de una Oferta Global simultánea (la "Oferta Global"), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecen hasta [70,047,634] ([setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro]) Acciones, en la forma de ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, en los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") y en otros mercados del extranjero (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Internacional ni la Opción de Colocación Adicional Internacional), hasta [84,057,160] ([ochenta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento sesenta]) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Internacional y considerando las Acciones de la Opción de Colocación Adicional Internacional), hasta [96,665,734] ([noventa y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro]) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Internacional y la Opción de Colocación Adicional Internacional) y hasta [80,554,779] ([ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y nueve]) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación Internacional y sin considerar las Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional Internacional), también en la forma de ADSs, en oferta pública primaria en Estados Unidos y otros mercados en el extranjero al amparo de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*), a través de la Bolsa de Valores de Nueva York (*New York Stock Exchange*) (la "Oferta Internacional"). La Oferta en México está sujeta a la conclusión de la Oferta Internacional y viceversa. Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del Contrato de Colocación celebrado por la Emisora con Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México (conjuntamente, los "Intermediarios Colocadores Líderes en México"), y las Acciones objeto de la Oferta Internacional se liquidarán conforme al Contrato de Colocación (*underwriting agreement*) celebrado por la Emisora con Barclays Capital Inc., J.P. Morgan Securities LLC, y Morgan Stanley & Co. LLC en su carácter de coordinadores globales conjuntos, con la participación de BofA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital LLC y Santander US Capital Markets LLC, como colocadores conjuntos (los "Intermediarios Colocadores Internacionales"; los Intermediarios Colocadores Internacionales, conjuntamente con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, los "Intermediarios Colocadores"). La Emisora ofrece para suscripción y pago en la Oferta Global hasta [70,047,634] ([setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro]) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y la Opción de Colocación Adicional), hasta [84,057,160] ([ochenta y cuatro millones cincuenta y siete mil ciento sesenta]) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y considerando las Acciones de la Opción de Colocación Adicional), hasta [96,665,734] ([noventa y seis millones seiscientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro]) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y la Opción de Colocación Adicional) y hasta [80,554,779] ([ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y nueve]) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y sin considerar las Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional). El número de Acciones y ADSs objeto de la Oferta en México y de la Oferta Internacional, respectivamente, puede variar una vez finalizada la Oferta Global debido a la redistribución de las Acciones entre los Intermediarios Colocadores Internacionales y los Intermediarios Colocadores Líderes en México, respectivamente, considerando la demanda existente en los diferentes mercados.

La Oferta Global ascenderá a la cantidad de hasta \$[4,308,013,299.00] ([cuatro mil trescientos ocho millones trece mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]) sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación ni las Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional, hasta \$[5,169,615,910.00] ([cinco mil ciento sesenta y nueve millones seiscientos quince mil novecientos diez Pesos 00/100 M.N.]), sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y considerando Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional, hasta \$[5,945,058,299.00] ([cinco mil novecientos cuarenta y cinco millones cincuenta y ocho mil doscientos noventa y nueve Pesos 00/100 M.N.]), considerando las Acciones materia de la Opción de

Sobreasignación y las Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional y hasta \$[4,954,215,288.00] ([cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro millones doscientos quince mil doscientos ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N]) considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación sin considerar las Acciones materia de la Opción de Colocación Adicional.

Los Intermediarios Colocadores podrán, pero no estarán obligados, a realizar operaciones de estabilización con el propósito de prevenir o retardar la disminución del precio de las Acciones en relación con la Oferta Global conforme a la legislación aplicable. De iniciar operaciones de estabilización, podrán interrumpirlas en cualquier momento.

La Oferta en México se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional, conforme a las prácticas aceptadas en el mercado mexicano. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, para la adquisición de Acciones en la Oferta en México, están de acuerdo en aceptar las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores. Ver la sección "II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución" del Prospecto.

La Oferta Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en los respectivos contratos de colocación, celebrados por la Emisora con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales, respectivamente. En el supuesto que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Global podría quedar sin efecto.

A partir de la Fecha de Registro en la BMV, las Acciones podrán ser objeto de intermediación en la BMV.

Los títulos que amparan las Acciones objeto de la Oferta Global estarán depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES EN MÉXICO



Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México



J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero



Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa



BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México

EL ÉXITO DE NUESTRO NEGOCIO DEPENDE DE LA SITUACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA Y UNA DESACELERACIÓN ECONÓMICA O UNA REDUCCIÓN EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS, LA VENTA DE INMUEBLES O LAS ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PODRÍA TENER UN EFECTO RELEVANTE ADVERSO EN NUESTRO NEGOCIO. NUESTRO NEGOCIO ESTÁ ESTRECHAMENTE VINCULADO A LA SITUACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y EL DESEMPEÑO DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA. EN CONSECUENCIA, NUESTRO DESEMPEÑO ECONÓMICO, EL VALOR DE NUESTROS INMUEBLES, Y NUESTRA CAPACIDAD PARA IMPLEMENTAR NUESTRA ESTRATEGIA DE NEGOCIOS PODRÍAN VERSE AFECTADOS POR CAMBIOS EN LAS CONDICIONES ECONÓMICAS NACIONALES Y REGIONALES. EL DESEMPEÑO DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LOS QUE OPERAMOS TIENDE A SER CÍCLICO Y ESTÁ VINCULADO A LA CONDICIÓN DE LA ECONOMÍA EN ESTADOS UNIDOS Y EN MÉXICO Y A LA PERCEPCIÓN QUE TENGAN LOS INVERSIONISTAS DEL ENTORNO ECONÓMICO GLOBAL. LAS VARIACIONES EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO, LAS CRECIENTES TASAS DE INTERÉS, EL AUMENTO EN LA TASA DE DESEMPLEO, LA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS, LA DEPRECIACIÓN DE LOS INMUEBLES O PERIODOS DE DESACELERACIÓN ECONÓMICA GLOBAL O DE RECESIÓN ASÍ COMO LA PERCEPCIÓN DE QUE CUALQUIERA DE ESTOS EVENTOS PUDIERA OCURRIR, HAN AFECTADO DE MANERA NEGATIVA EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PASADO Y PODRÍAN AFECTAR DE MANERA NEGATIVA EN EL FUTURO EL DESEMPEÑO DE NUESTRO NEGOCIO. ADICIONALMENTE, LA CONDICIÓN DE LA ECONOMÍA LOCAL DE CADA ESTADO DE MÉXICO EN QUE OPERAMOS PODRÍA DEPENDER DE UNA O MÁS INDUSTRIAS ESPECÍFICAS QUE SEAN LOS PRINCIPALES MOTORES ECONÓMICOS DE DICHS ESTADOS. NUESTRA CAPACIDAD PARA CAMBIAR RÁPIDAMENTE NUESTRA CARTERA INMOBILIARIA EN RESPUESTA A LAS CONDICIONES ECONÓMICAS ES EXTREMADAMENTE LIMITADA. ADICIONALMENTE, ALGUNOS DE NUESTROS PRINCIPALES GASTOS, EL SERVICIO DE NUESTRA DEUDA, EL IMPUESTO PREDIAL Y COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO NO PUEDEN REDUCIRSE CUANDO LAS CONDICIONES DE MERCADO SON NEGATIVAS. ESTOS FACTORES PUEDEN IMPEDIR NUESTRA CAPACIDAD DE RESPONDER EN FORMA RÁPIDA A CAMBIOS EN EL DESEMPEÑO DE NUESTRAS PROPIEDADES INDUSTRIALES Y PODRÍAN AFECTAR ADVERSAMENTE NUESTRO NEGOCIO, CONDICIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIONES. EN AÑOS PASADOS, DESTACÁNDOSE EL AÑO 2010, EXPERIMENTAMOS UN IMPACTO NEGATIVO POR LA DESACELERACIÓN ECONÓMICA (O RECESIÓN) Y LA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LOS MISMOS DENTRO DE LOS MERCADOS EN LOS QUE OPERAMOS, QUE TUVO UN IMPACTO EN NUESTROS RESULTADOS. PREVEAMOS QUE ESTOS FACTORES PODRÍAN AFECTARNOS DE MANERA NEGATIVA, DE NUEVA CUENTA, EN EL FUTURO. UNA RECESIÓN Y/O UNA DESACELERACIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO PODRÍAN DERIVAR EN: (I) UNA DISMINUCIÓN GENERAL EN LAS RENTAS O TÉRMINOS MENOS FAVORABLES EN NUESTROS NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O RENOVACIONES DE LOS EXISTENTES; (II) LA DEVALUACIÓN DEL VALOR DE LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN NUESTRA CARTERA; (III) ALTOS NIVELES DE DESOCUPACIÓN O INCAPACIDAD PARA ARRENDAR INMUEBLES EN CONDICIONES FAVORABLES; (IV) INCAPACIDAD PARA COBRAR RENTAS DE NUESTROS ARRENDATARIOS; (V) UNA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE ESPACIOS Y NAVES INDUSTRIALES Y CAMBIOS EN LAS PREFERENCIAS DE LOS CLIENTES RESPECTO DE PROPIEDADES DISPONIBLES; (VI) UN AUMENTO EN LA TASA DE DESOCUPACIÓN DE NUESTRAS PROPIEDADES Y, EN CONSECUENCIA, EN LA OFERTA DE NAVES INDUSTRIALES O EN LA DISPONIBILIDAD DE ESPACIO MÁS ADECUADO EN LAS ÁREAS EN LAS QUE OPERAMOS; (VII) MAYORES TASAS DE INTERÉS, MAYORES COSTOS DE ARRENDAMIENTO, MENOS DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTOS, CONDICIONES DE CRÉDITO MENOS FAVORABLES Y REDUCCIÓN EN LA DISPONIBILIDAD DE LÍNEAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y OTRAS FUENTES DE FONDEO, TODOS ELLOS, FACTORES QUE PODRÍAN INCREMENTAR NUESTROS COSTOS, LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD DE REFINANCIAR PASIVOS; (VIII) UN AUMENTO EN NUESTROS

GASTOS, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, COSTOS DE SEGUROS, COSTOS LABORALES, PRECIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, VALUACIÓN DE INMUEBLES U OTROS IMPUESTOS, Y COSTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS; Y (IX) POLÍTICAS GUBERNAMENTALES Y RESTRICCIONES A NUESTRA CAPACIDAD PARA TRANSFERIR GASTOS A NUESTROS ARRENDATARIOS.

NUESTROS INGRESOS DEPENDEN EN FORMA SIGNIFICATIVA DE NUESTROS ARRENDATARIOS, POR LO QUE NUESTRO NEGOCIO PODRÍA VERSE AFECTADO EN FORMA ADVERSA Y SIGNIFICATIVA SI UN NÚMERO IMPORTANTE DE NUESTROS ARRENDATARIOS, O CUALQUIERA DE NUESTROS PRINCIPALES ARRENDATARIOS, INCUMPLIERAN CON SUS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS ARRENDAMIENTOS. LA MAYORÍA DE NUESTROS INGRESOS PROVIENE DE LAS RENTAS OBTENIDAS DE LOS ARRENDAMIENTOS DE NUESTRAS PROPIEDADES INDUSTRIALES. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, NUESTRO DESEMPEÑO DEPENDE DE NUESTRA CAPACIDAD PARA COBRAR LAS RENTAS DE NUESTROS ARRENDATARIOS Y LA CAPACIDAD DE NUESTROS ARRENDATARIOS PARA REALIZAR DICHOS PAGOS. NUESTROS INGRESOS Y FONDOS DISPONIBLES PARA EL PAGO DE NUESTRAS DEUDAS Y PARA HACER DISTRIBUCIONES PODRÍAN VERSE AFECTADOS EN FORMA ADVERSA Y SIGNIFICATIVA SI UN NÚMERO IMPORTANTE DE NUESTROS ARRENDATARIOS, O CUALQUIERA DE NUESTROS PRINCIPALES ARRENDATARIOS, RETRASARA EL INICIO DE LOS ARRENDAMIENTOS, SE NEGARA A AMPLIAR O RENOVAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A SU VENCIMIENTO, NO REALIZARA LOS PAGOS DE LAS RENTAS Y DE MANTENIMIENTO CUANDO SEAN EXIGIBLES, CERRARAN SUS NEGOCIOS O SE DECLARARA EN CONCURSO MERCANTIL, QUIEBRA O SUSPENSIÓN DE PAGOS. CUALQUIERA DE LOS EVENTOS ANTES MENCIONADOS PODRÍAN RESULTAR EN LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EN LA PÉRDIDA DEL INGRESO DERIVADO DEL PAGO DE LAS RENTAS QUE PUDIERAN PROVENIR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINADO.

Las Acciones representativas del capital social de Vesta se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la CNBV, con el número 3393-1.00-2012-001, según el mismo ha sido actualizado con los números 3393-1.00-2013-002, 3393-1.00-2015-003, 3393-1.00-2015-004, 3393-1.00-2016-005, 3393-1.00-2019-006, 3393-1.00-2021-007, 3393-1.00-2021-008, 3393-1.00-2023-010 y 3393-1.00-2026-012, y cotizan en la BMV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Aviso de Oferta Pública o el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. En consecuencia, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación contenida en este Aviso de Oferta Pública o el Prospecto son de la exclusiva respectiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica opinión o recomendación alguna de la CNBV, de los Intermediarios Colocadores o la BMV sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora o certificación sobre la bondad de los valores.

El presente Aviso de Oferta Pública se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y en las páginas de internet: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.vesta.com.mx.

Ciudad de México, México, a 13 de mayo de 2026.

Autorización de publicación de la CNBV número 153/4844/2026 de fecha 12 de mayo de 2026.