

PROSPECTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN EN MÉXICO DE 26,525,000 (VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL) ACCIONES (INCLUYENDO 3,459,782 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS) ACCIONES MATERIA DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN) NO SUSCRITAS, 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”).



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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA EN MÉXICO

\$899,543,502.00 (sin incluir la Opción de Sobreasignación en México)
\$1,034,475,000.00 (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México)

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA EN MÉXICO

Emisora:	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria de suscripción y pago realizada de manera simultánea en México, y 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:	\$39.00 por Acción.
Monto Total de la Oferta Global:	\$3,977,300,028.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$4,573,894,962.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$899,543,502.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,034,475,000.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Internacional:	\$3,077,756,526.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$3,539,419,962.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global:	101,982,052 (ciento un millones novecientos ochenta y dos mil cincuenta y dos) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 117,279,358 (ciento diecisiete millones doscientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta en México:	23,065,218 (veintitrés millones sesenta y cinco mil doscientos dieciocho) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y 26,525,000 (veintiséis millones quinientos veinticinco mil) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Internacional:	78,916,834 (setenta y ocho millones novecientos dieciséis mil ochocientos treinta y cuatro) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y 90,754,358 (noventa millones setecientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación 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:	21 de abril de 2021.
Fecha de Cierre del Libro:	22 de abril de 2021.
Fecha de la Oferta:	22 de abril de 2021.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:	23 de abril de 2021.
Fecha de Registro en la BMV:	23 de abril de 2021.
Fecha de Liquidación:	27 de abril de 2021.
Fecha de Canje del Certificado Provisional:	22 de abril de 2021.
Periodo de vigencia de la Oferta:	El periodo de vigencia de la Oferta fue 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 \$876,065,417.62, como recursos netos de la Oferta en México, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,007,475,202.50

considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México, y \$3,868,709,077.48 como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y \$4,451,394,871.06, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.

Para mayor información respecto de los recursos que recibirá la Emisora, ver la sección “II. LA OFERTA – 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta” de este 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, estaba representado por un total de 581,457,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y siete mil setenta y ocho Acciones, compuesto por 581,452,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y dos mil setenta y ocho) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta y 5,000 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 698,736,436 (seiscientos noventa y ocho millones setecientos treinta y seis mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones, compuesto por 698,731,436 (seiscientos noventa y ocho millones setecientos treinta y seis) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta considerando las 15,297,306 (quince millones doscientos noventa y siete mil trescientos seis) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación y 683,434,130 (seiscientos ochenta y tres millones cuatrocientos treinta y cuatro mil ciento treinta) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación y 5,000 acciones en circulación 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, 3.79% y 12.98%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 16.78% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de 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 Sobreasignación Internacional), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 3.37% y 11.54%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 14.92% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente 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 15,297,306 (quince millones doscientos noventa y siete mil trescientos seis) Acciones adicionales, hasta 3,459,782 (tres millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y dos) Acciones ejercibles por los Intermediarios Colocadores Líderes en México (la “Opción de Sobreasignación en México”) y hasta 11,837,525 (once millones ochocientos treinta y siete mil quinientos veinticinco) 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” de este Prospecto. UBS 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 UBS Securities LLC, actuará como agente estabilizador respecto de la estabilización del precio de las Acciones y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional.

Depositario:

Posibles Adquirentes:

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

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 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 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, 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% de nuestras Acciones, 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 CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto 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:

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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, 22, 56, 126, 129, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Resultados Financieros del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021:

Estamos obligados a presentar, a más tardar en la fecha que ocurra a los 20 días hábiles contados a partir del 31 de marzo de 2021 (es decir, el 30 de abril de 2021), información financiera trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2021 y difundirla al público inversionista. En consecuencia, nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, se divulgarán hasta después que la Oferta Global concluya.

Según estimaciones de nuestra administración, esperamos que nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, contengan información financiera que sea sustancialmente consistente con las tendencias y desempeño que se reflejan en la información financiera contenida en el presente Prospecto, y con la información financiera reportada para el mismo periodo (es decir, el primer trimestre) del ejercicio 2020. Como consecuencia de fluctuaciones en el valor de nuestros inmuebles (que se determinan por valuadores independientes, cuyas opiniones usualmente están influenciadas por las variaciones en el tipo de cambio, las tasas de interés y los efectos de la pandemia global), tales fluctuaciones podrían tener efectos en nuestros resultados para el primer trimestre de 2021.

Aunque a la fecha del presente Prospecto no hemos identificado ningún evento inusual o aislado, o tendencias que pudieran afectar significativamente nuestros resultados de operación o situación financiera al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, las revisiones y procesos necesarios para finalizar nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, están en proceso y aún no han sido concluidos. Como resultado de lo anterior, no podemos asegurar que nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, que daremos a conocer una vez concluida la Oferta Global, serán consistentes con las tendencias y desempeño reflejado y observado en la información financiera contenida en el presente Prospecto, o que la percepción del mercado respecto de los resultados que se contengan en nuestros estados financieros correspondientes al primer trimestre de 2021, no afectará negativamente el precio de cotización de nuestras Acciones.

La Emisora ofrece para suscripción y pago 23,065,218 (veintitrés millones sesenta y cinco mil doscientos dieciocho) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México) y 26,525,000 (veintiséis millones quinientos veinticinco mil) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México), en oferta pública primaria (la "Oferta en México"), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("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 para suscripción y pago 78,916,834 (setenta y ocho millones novecientos dieciséis mil ochocientos treinta y cuatro) Acciones en los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") y en otros mercados del extranjero (sin considerar las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional) y 90,754,358 (noventa millones setecientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones (considerando las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional), en oferta primaria al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*; la "Ley de Valores") y en otros mercados del extranjero al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores y las disposiciones legales aplicables en el resto de los países en que dicha oferta sea realizada (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 Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (conjuntamente, los "Intermediarios Colocadores Líderes en México"), y las Acciones objeto de la Oferta Internacional se liquidarán conforme al Contrato de Compra de Valores (*purchase agreement*) celebrado por la Emisora con UBS Securities LLC, Citigroup Global Markets Inc., BTG Pactual US Capital, LLC y Scotia Capital (USA) Inc. (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 101,982,052 (ciento un millones novecientos ochenta y dos mil cincuenta y dos) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación) y 117,279,358 (ciento diecisiete millones doscientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación). El número de Acciones 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 \$3,977,300,028.00, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y a \$4,573,894,962.00 considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.

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 “Plan de Distribución”.

La Oferta Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en el Contrato de Colocación y el Contrato de Compra de Valores, celebrados por la Emisora con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales, respectivamente. En el supuesto de 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 están depositados en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Ineval”).

COORDINADORES GLOBALES

UBS Securities LLC

Citigroup Global Markets Inc.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES EN MÉXICO



Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
integrante del Grupo Financiero Citibanamex



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero
BBVA Bancomer



Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero
Scotiabank Inverlat



UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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 HABILIDAD 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 DESEMPEÑO, 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. PREVEMOS 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.

IMPACTO DE COVID-19 EN NUESTRO NEGOCIO UN BROTE DE UNA NUEVA CEPA DE CORONAVIRUS (SARS-COV-2) IDENTIFICADA EN CHINA EN DICIEMBRE DE 2019 SE HA EXTENDIDO POR TODO EL MUNDO, Y LA ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD LA DECLARÓ PANDEMIA EN MARZO DE 2020. LA PANDEMIA DE COVID-19 HA TENIDO Y SIGUE TENIENDO UN IMPACTO ADVERSO EN LA ECONOMÍA GLOBAL Y LA ECONOMÍA DE MÉXICO. EN MÉXICO Y EN LA GRAN MAYORÍA DE LOS PAÍSES AFECTADOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19, LOS GOBIERNOS HAN DECLARADO UN ESTADO DE EMERGENCIA O MEDIDAS SIMILARES, Y HAN IMPLEMENTADO ESTRICIAS MEDIDAS DE CIERRE DE ACTIVIDADES QUE HAN CONTRIBUIDO A UNA DESACELERACIÓN ECONÓMICA GENERAL. LA PANDEMIA DE COVID-19 HA TENIDO NUMEROSOS EFECTOS EN TODO EL MUNDO Y HA AFECTADO NEGATIVAMENTE A LAS COMUNIDADES, LAS CADENAS DE SUMINISTRO Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN GENERAL. LA PANDEMIA DE COVID-19 TAMBIÉN HA PROVOCADO VOLATILIDAD SIGNIFICATIVA EN MERCADOS FINANCIEROS, LO QUE HA REDUCIDO LA CONFIANZA DE CONSUMIDORES E INVERSIONISTAS EN EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EMPRESARIAL. LA PROPAGACIÓN DE COVID-19 HA AFECTADO NEGATIVAMENTE Y PUEDE CONTINUAR AFECTANDO NEGATIVAMENTE NUESTRO NEGOCIO EN ALGUNOS DE LOS MERCADOS EN LOS QUE OPERAMOS Y EN LOS QUE OFRECEMOS NUESTROS PRODUCTOS. MUCHAS DE NUESTRAS OPERACIONES HAN SIDO Y PUEDEN SEGUIR SIENDO AFECTADAS NEGATIVAMENTE POR (I) CIERRES GUBERNAMENTALES, PAUTAS DE DISTANCIAMIENTO SOCIAL Y OTRAS MEDIDAS DE SALUD Y SEGURIDAD, QUE EN OCASIONES SUSPENDEN NUESTRAS ACTIVIDADES O TIENEN EL EFECTO DE REDUCIR LA ACTIVIDAD EN NUESTRAS INSTALACIONES; Y (II) UNA DESACELERACIÓN EN EL COBRO DE CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES CUYAS INDUSTRIAS SE HAN VISTO DRÁSTICAMENTE AFECTADAS POR LA PANDEMIA DE COVID-19.

NUESTROS INGRESOS DEPENDEN EN FORMA SIGNIFICATIVA DE NUESTROS ARRENDATARIOS, Y 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 DICHS 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 ESTOS EVENTOS PODRÍA 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“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 y 3393-1.00-2021-

008, 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 Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente Prospecto se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y en las páginas de internet: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.vesta.com.mx.

Ciudad de México, México, a 23 de abril de 2021.

Autorización de publicación de la CNBV número 153/10026431/2021 de fecha 21 de abril de 2021.

ÍNDICE

INFORMACIÓN FINANCIERA	1
DECLARACIONES A FUTURO	3
I. INFORMACIÓN GENERAL	1
1.1. Glosario de Términos y Definiciones	1
1.2. Resumen Ejecutivo.....	6
1.3. Acontecimientos Recientes	19
1.4. Factores de Riesgo	22
(a) Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio	22
(b) Riesgos Relacionados con México	22
(c) Riesgos Relacionados con Nuestras Acciones y con Nuestros Accionistas Principales	22
1.5. Otros Valores.....	25
1.6. Documentos de Carácter Público	26
II. LA OFERTA	27
2.1. Características de la Oferta.....	27
2.2. Destino de los Recursos	34
2.3. Plan de Distribución	35
2.4. Gastos Relacionados con la Oferta.....	42
2.5. Estructura del Capital Después de la Oferta.....	43
2.6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	44
2.7. Dilución.....	45
2.8. Información del Mercado de Valores	46
2.9. Formador de Mercado	48
III. LA EMISORA	50
3.1. Historia y Desarrollo de la Emisora	50
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Historia y desarrollo de Vesta”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
3.2. Descripción del Negocio	50
(a) Actividad Principal	50
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Actividad Principal”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
(b) Canales de Distribución	50
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Canales de Distribución”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
(c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	50
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
(d) Principales Clientes	50

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Principales Clientes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria 50

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Legislación Aplicable y Situación Tributaria”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(f) Recursos Humanos 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Recursos Humanos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(g) Desempeño Ambiental 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Desempeño Ambiental”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(h) Información de Mercado 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Información de Mercado”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(i) Estructura Corporativa 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Estructura Corporativa”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(j) Descripción de los Principales Activos 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Descripción de los Principales Activos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(l) Acciones Representativas del Capital Social 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Acciones Representativas del Capital Social”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(m) Dividendos 52

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV

el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Dividendos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	53
4.1. Información Financiera Seleccionada	53
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera Seleccionada”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
4.2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	53
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
4.3. Informe de Créditos Relevantes	53
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Informe de Créditos Relevantes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
4.4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora	53
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
4.5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	54
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
V. ADMINISTRACIÓN	55
5.1. Auditores Externos de la Administración.....	55
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Auditores Externos de la Administración”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
5.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés	55
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
5.3. Administradores y Accionistas.....	55
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Administradores y Accionistas”, mismo que	

podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios 55

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Estatutos Sociales y Otros Convenios”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.5. Otras Prácticas de Gobierno Corporativo 55

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Otras Prácticas de Gobierno Corporativo”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

VI. PERSONAS RESPONSABLES 56

VII. ANEXOS 64

Anexo A - Estados Financieros Consolidados Auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018..... A

Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, presentados a la CNBV y la BMV el 15 de abril de 2021, 19 de marzo de 2020 y 19 de marzo de 2019, mismos que pueden ser consultados en las siguientes direcciones: <http://www.gob.mx/cnbv> y <http://www.bmv.com.mx> y la página de internet de Vesta en www.vesta.com.mx.

Anexo B - Opiniones del Comité de Auditoría..... B

Anexo C - Opinión Legal B

Anexo D - Título C

Los anexos forman parte integrante de este Prospecto.

Cada inversionista deberá basarse únicamente en la información contenida en el presente Prospecto. Ninguna persona ha sido autorizada para proporcionarle información diferente. Este Prospecto solo podrá ser utilizado donde la venta de las Acciones objeto de este Prospecto sea legal. La información aquí contenida será correcta únicamente a partir de la fecha que aparece en la carátula del presente Prospecto. No se hará oferta alguna de las Acciones en jurisdicciones en las que no esté permitido.

Ningún intermediario colocador, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona han sido autorizados para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por Vesta o Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

INFORMACIÓN FINANCIERA

El presente Prospecto incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, conjuntamente con las notas a los mismos.

La información financiera contenida en este Prospecto ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

NOI y UAFIDA

“NOI” son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades, que es igual a los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y respecto de las cuales se generaron ingresos durante el año. Tanto los costos de operación de las propiedades que no generaron ingresos durante el año como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad bruta como una medida del desempeño operativo.

“UAFIDA” significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades (tanto por las propiedades que generaron ingresos durante el año, como las que no generaron ingresos durante el año) y menos los gastos de administración. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad integral como una medida del desempeño operativo o de flujo de efectivo de operaciones como medida de nuestra liquidez. Adicionalmente, UAFIDA no pretende ser una medida del flujo de efectivo para uso discrecional de nuestra administración puesto que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como el pago de intereses, pago de impuestos y requisitos de pago de deuda. Nuestra presentación de UAFIDA tiene limitaciones como una herramienta de análisis, y no deberá considerarse en forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados reportados de conformidad con las NIIF. Nuestra administración utiliza UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, impuesto sobre la renta, depreciación y fluctuaciones en el valor razonable de nuestras propiedades. UAFIDA no deberá considerarse aisladamente o como sustituto de las utilidades netas, flujos de efectivo o cualquier otra información financiera preparada de conformidad con las NIIF o como medida de nuestra rentabilidad o liquidez total.

Para una reconciliación de UAFIDA con la utilidad bruta, ver la sección “IV. INFORMACIÓN FINANCIERA – 4.1. Información Financiera Seleccionada” de este Prospecto.

Divisas y Otra Información

Salvo que se mencione expresamente lo contrario, la información financiera que aparece en este Prospecto se presenta en dólares estadounidenses. En este Prospecto las referencias a “peso”, “pesos” o “\$” son a pesos mexicanos y las referencias a “dólares estadounidenses”, “dólar”, “dólares” o “E.U. \$” son a dólares de Estados Unidos. Las cifras en pesos que aparecen en las tablas de información financiera se presentan únicamente como referencia, para fines informativos, y no deben interpretarse como declaraciones de parte de la Emisora respecto de la equivalencia en pesos de cualquiera de los respectivos montos en dólares. Salvo que se indique lo contrario, las cifras en pesos que aparecen en este Prospecto han sido calculadas usando como base un tipo de cambio de \$19.8865 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día 22 de abril de 2021, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de la República Mexicana.

El dólar es la moneda funcional de Vesta y de todas sus subsidiarias, excepto WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V. (“WTN”), cuya moneda funcional es el peso y, por lo tanto, una operación en dólares de WTN es considerada como una “operación extranjera” conforme a las NIIF. Tanto Vesta como sus subsidiarias mantienen sus registros contables en pesos. En la preparación de los estados financieros de cada una de las sociedades, las operaciones denominadas en monedas distintas de la moneda funcional de la sociedad correspondiente (i.e. divisas) se registran en su moneda funcional inicialmente al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha operación. Al final de cada ejercicio o periodo sujeto a revisión, el registro de los activos monetarios denominados en monedas extranjeras es actualizado con base en el tipo de cambio vigente en dicha fecha. El

registro de los activos no monetarios a valor razonable denominado en monedas extranjeras es posteriormente actualizado con base en el tipo de cambio vigente a la fecha en la que se determinó su valor razonable. Los activos no monetarios calculados con base en su costo histórico denominados en moneda extranjera no son actualizados.

Las diferencias en el tipo de cambio de los activos monetarios son reconocidas en la utilidad o pérdida del periodo en que se verifican.

En la elaboración de nuestros estados financieros consolidados, los activos y los pasivos de WTN son registrados en dólares utilizando el tipo de cambio vigente el último día hábil de cada ejercicio o periodo sujeto a revisión. Los ingresos y gastos son registrados utilizando el tipo de cambio promedio reportado durante el ejercicio o periodo respectivo, salvo en el caso en que el tipo de cambio varíe considerablemente durante dicho periodo, en cuyo caso se utiliza el tipo de cambio vigente en la fecha en que se verificaron cada una de las operaciones respectivas. Las diferencias en el tipo de cambio por conversión de operaciones extranjeras, en su caso, son registradas en nuestros estados de resultados en el rubro de otro resultado integral del año.

Ciertas cifras incluidas en el presente Prospecto han sido redondeadas para efectos de conveniencia en su presentación por lo que las sumas totales en algunas de las tablas pueden diferir de la suma individual de los importes individuales en dicha tabla debido al redondeo.

Las cifras en este Prospecto presentadas en miles, millones o miles de millones de pesos o miles, millones o miles de millones de dólares, los montos menores a un mil, un millón o un mil millones, según sea el caso, han sido truncados salvo que se especifique lo contrario. Todos los porcentajes han sido redondeados al porcentaje más cercano, un décimo de uno por ciento o un centésimo de uno por ciento, según sea el caso. En algunos casos, las cantidades y porcentajes que se presentan en las tablas contenidas en este Prospecto podrían no coincidir debido a dichos ajustes por redondeo u omisión. Salvo que se especifique lo contrario, todas las unidades de superficie indicadas en este Prospecto se expresan en metros cuadrados. Un metro cuadrado es igual a 10.764 pies cuadrados.

Información de la Industria y el Mercado

Salvo que se indique lo contrario, la información del mercado así como otra información estadística (distinta a la relativa a nuestros resultados financieros y desempeño) incluidas en este Prospecto está basada en datos publicados por fuentes independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo, sin limitación: INEGI, Banco Mundial, la Oficina de Análisis Económico de los Estados Unidos (*U.S. Bureau of Economic Analysis*), la Oficina del Censo Económico de los Estados Unidos (*U.S. Economic Census Bureau*), CBRE, JLL Mexico, AMVO (Asociación Mexicana de Venta Online), Kearney, BCG Global, la Secretaría de Economía, Banco de Mexico, Global Trade and Innovation Policy Alliance, Deloitte Economic Outlook, Organisation Internationale des Constructeurs d'Automobiles (OICA) y Euromonitor. Adicionalmente, cierta información contenida en este Prospecto está basada en cálculos efectuados por nosotros con base en encuestas y análisis internos, así como en fuentes independientes. Aun cuando consideramos que estas fuentes son confiables, esta información no se ha verificado de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. Adicionalmente, estas fuentes podrían utilizar definiciones distintas que las utilizadas por los mercados de referencia. Se pretende que la información relativa a nuestra industria provea una orientación general, pero la misma es inherentemente imprecisa. Aunque consideramos que estas estimaciones se obtuvieron razonablemente, el inversionista no debe confiar irrestrictamente en las estimaciones, ya que son inherentemente inciertas.

Descripción de los Contratos

El presente Prospecto contiene la descripción resumida de las disposiciones más relevantes de varios contratos de crédito y arrendamientos, entre otros. Dichas descripciones no pretenden ser completas o exhaustivas. Adicionalmente, los inversionistas deberán considerar que los términos de cualquier contrato o instrumento legal descrito en el presente Prospecto pueden estar sujetos a diversas interpretaciones.

DECLARACIONES A FUTURO

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras: (i) declaraciones relacionadas con nuestros resultados de operaciones y nuestra situación financiera; (ii) declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con nuestras operaciones e inventarios de operaciones futuras; y (iii) declaraciones de supuestos subyacentes a dichas declaraciones. Palabras tales como “prevé”, “intenta”, “anticipa”, “cree”, “considera”, “contempla”, “debería”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “pretende”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “tiene la intención”, “tiene planeado”, “proyecta”, “meta”, “objetivo”, “será” así como expresiones similares tienen el propósito de identificar las declaraciones a futuro pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzados. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones a futuro, incluyendo los siguientes factores:

- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y niveles de ocupación;
- el desempeño en el pago de las rentas y la condición económica de nuestros arrendatarios;
- nuestras expectativas en relación con nuestros ingresos, gastos, ventas, operaciones y rentabilidad;
- nuestra capacidad para responder a crisis de salud globales como es el caso de la pandemia de coronavirus (COVID-19);
- el efecto de la pandemia (COVID-19) en las operaciones de nuestros clientes, incluyendo su capacidad para seguir operando y el entero oportuno de rentas; o nuestra capacidad para operar remotamente desde la pandemia de coronavirus (COVID-19);
- que los proyectos en los que participemos tengan retornos positivos o comparables con los obtenidos en el pasado;
- nuestra capacidad para crecer exitosamente dentro de nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para participar exitosamente en el negocio de desarrollo inmobiliario;
- nuestra capacidad para arrendar o vender cualquiera de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para continuar identificando y participar exitosamente en la adquisición estratégica de propiedades;
- la competencia en la industria y mercados en que operamos;
- las tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operamos;
- las condiciones económicas, de negocios, políticas y demás condiciones generales en México, los Estados Unidos, Europa y Asia, y cualesquiera acontecimientos significativos de orden económico o político en dichas regiones, incluyendo en las regiones de México en las que operamos que están conectadas con ingresos exportadores y sus exportaciones a los Estados Unidos;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos, incluyendo, entre otros, cambios en las leyes y reglamentos fiscales aplicables a nosotros y a nuestras subsidiarias tales como cambios en las Leyes Ambientales, en materia inmobiliaria y de zonificación y aumentos en las tarifas de impuestos a los bienes inmuebles;

- el desempeño de la economía mexicana y global;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- nuestra capacidad para pagar nuestra deuda;
- el desempeño de los mercados financieros y nuestra capacidad para refinanciar nuestras obligaciones financieras, según sea necesario;
- cambios en los mercados de capitales en general que pudieran afectar las políticas o actitudes de inversión en México o en valores emitidos por compañías mexicanas;
- obstáculos al comercio, incluidos los aranceles o los impuestos a la importación y los cambios en las políticas comerciales existentes o los cambios o retiro de los acuerdos de libre comercio, incluyendo el TMEC, de los que México es parte que afecten negativamente a nuestros clientes actuales o potenciales o a México en general;
- cualquier cambio negativo en nuestra percepción pública;
- enfermedades, catástrofes, pérdida de seguridad y otros fenómenos que afecten el consumo regional o nacional;
- pérdida de funcionarios clave y falta de capacidad para retenerlos o reemplazarlos;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México y devaluación del Peso frente a otras monedas;
- nuestra capacidad para ejecutar nuestras estrategias corporativas;
- variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado y la tasa de inflación;
- modificaciones a la legislación fiscal aplicable o cambios regulatorios, incluyendo reformas o modificaciones a las leyes que son aplicables a nuestro negocio o el de nuestros clientes, cambios a los principios de contabilidad, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México;
- el impacto de cualesquier desastres naturales, ambientales o disturbios sociales que afecten nuestras propiedades, y
- los factores de riesgo que se incluyen en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.4. Factores de Riesgo” de este Prospecto.

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializan, o si cualquiera de los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Los inversionistas deberán leer las secciones de este Prospecto que se titulan “Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación” y “Descripción del Negocio”, para una explicación detallada de los factores que pudieran afectar nuestro rendimiento en el futuro así como los mercados y sectores de la industria en los que operamos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y supuestos, es posible que las declaraciones a futuro descritas en este Prospecto no puedan verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente a la fecha del presente Prospecto y no asumimos ninguna obligación de actualizar o revisar cualquiera de las declaraciones a futuro, ya sea

como resultado de nueva información, de eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden actualizarse eventos adicionales a los antes contemplados que afecten nuestro negocio y que no nos es posible predecir actualmente, tampoco nos es posible calcular el impacto de todos estos eventos en nuestro negocio o en qué medida cualquier evento, o combinación de factores, pudiera provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas de las declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se actualizarán. Adicionalmente, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, ya sean escritas, orales o electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad por esta declaración cautelar. Por todas las razones anteriores, se advierte a los posibles inversionistas abstenerse de basarse en dichas declaraciones a futuro.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación, en forma singular o plural.

“ <i>ABR</i> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“ <i>Acción</i> ” o “ <i>Acciones</i> ”	Las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vesta, sean o no objeto de la Oferta Global.
“ <i>Acciones Opcionales en México</i> ”	Las acciones adicionales ofrecidas para suscripción y pago como parte de la Oferta en México para cubrir las asignaciones en exceso realizadas por los Intermediarios Colocadores Líderes en México.
“ <i>Accionista Vendedor</i> ”	JREP I Mexico Holdings, LLC.
“ <i>BMV</i> ”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“ <i>BTS</i> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“ <i>CAGR</i> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“ <i>CNBV</i> ”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <i>Consejo de Administración</i> ”	El Consejo de Administración de la Emisora.
“ <i>Contrato de Colocación</i> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto.
“ <i>Contrato de Compra de Valores</i> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto.
“ <i>Contrato de Prestación de Servicios</i> ”	El Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado celebrado por Vesta con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. con fecha 30 de junio de 2020.
“ <i>Cuenta de la Emisora</i> ”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto.
“ <i>Disposiciones de Carácter General</i> ”	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, según las mismas han sido modificadas periódicamente por la CNBV.

<i>“Edificios de Inventario”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
<i>“Emisora”, “Sociedad” o “Vesta”</i>	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
<i>“ESG”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
<i>“Estados Unidos”</i>	Estados Unidos de América.
<i>“E.U.\$” o “dólares”</i>	Moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<i>“Fecha de Cierre de Libro”</i>	22 de abril de 2021.
<i>“Fecha de Liquidación”</i>	27 de abril de 2021.
<i>“Fecha de la Oferta”</i>	22 de abril de 2021.
<i>“Fecha de Registro en la BMV”</i>	23 de abril de 2021.
<i>“FFO”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
<i>“Indeval”</i>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>“INPC”</i>	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
<i>“Intermediarios Colocadores”</i>	Los Intermediarios Colocadores Líderes en México en conjunto con los Intermediarios Colocadores Internacionales.
<i>“Intermediarios Colocadores Líderes en México”</i>	Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<i>“Intermediarios Colocadores Internacionales”</i>	UBS Securities LLC, Citigroup Global Markets Inc., BTG Pactual US Capital, LLC y Scotia Capital (USA) Inc.
<i>“ITA”</i>	Significa la Administración de Comercio Internacional de los Estados Unidos.
<i>“Leyes Ambientales”</i>	LGEEPA y su Reglamento, Ley de Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido y las NOMs, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales de México en materia ambiental de los

	estados y municipios en que se ubican los proyectos.
“Ley de Aguas”	Ley de Aguas Nacionales.
“Ley de Residuos”	Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
“Ley de Valores”	La Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (<i>U.S. Securities Act of 1933</i>).
“LMV”	Ley del Mercado de Valores.
“LGEEPA”	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
“México”	Estados Unidos Mexicanos.
“NAV”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“NIIF”	Normas internacionales de información financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i> o “ <i>IFRS</i> ”).
“NOI”	Utilidad operativa neta (<i>net operating income</i>).
“NOMs”	Normas oficiales mexicanas.
“Oferta” u “Oferta en México”	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a que se refiere este Prospecto.
“Oferta Global”	La Oferta en México conjuntamente con la Oferta Internacional.
“Oferta Internacional”	La oferta primaria de Acciones en Estados Unidos, al amparo de la Regla 144A (<i>Rule 144A</i>) de la Ley de Valores, y en otros mercados distintos de los Estados Unidos al amparo de la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de dicha Ley de Valores y las demás disposiciones legales aplicables en los diferentes mercados.
“Opción de Sobreasignación”	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para adquirir hasta 15,297,306 (quince millones doscientos noventa y siete mil trescientos seis) Acciones adicionales, 3,459,782 (tres millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y dos) Acciones para los Intermediarios Colocadores Líderes en México y 11,837,525 (once millones ochocientos treinta y siete mil quinientos veinticinco) Acciones para los Intermediarios Colocadores Internacionales) para cubrir las asignaciones en exceso realizadas por los Intermediarios Colocadores, si las hubiere. La sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de

	Distribución” del presente Prospecto describe la Opción de Sobreasignación y su ejercicio.
<i>“Opción de Sobreasignación en México”</i>	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para adquirir 3,459,782 (tres millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y dos) Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere. La sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto describe la Opción de Sobreasignación y su ejercicio.
<i>“Opción de Sobreasignación Internacional”</i>	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Internacionales para adquirir 11,837,525 (once millones ochocientos treinta y siete mil quinientos veinticinco) Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere. La sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto describe la Opción de Sobreasignación y su ejercicio.
<i>“pesos” o “\$”</i>	Moneda de curso legal de México.
<i>“PIB”</i>	El producto interno bruto.
<i>“Precio de Colocación”</i>	El precio de colocación de las Acciones, según se indica en la sección “II. LA OFERTA – 2.1. Características de la Oferta” en este Prospecto.
<i>“Prospecto”</i>	El presente Prospecto de colocación.
<i>“RNV”</i>	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<i>“Subcolocadores”</i>	Los otros intermediarios que participen en la colocación de las Acciones en la Oferta en México mediante la celebración de un contrato de sindicación con los Intermediarios Colocadores Líderes en México.
<i>“T-MEC”</i>	Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá.
<i>“UAFIDA”</i>	Significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades menos los gastos de administración. El costo de arrendamiento y el gasto administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación o amortización.
<i>“Vesta Parks”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.

“WTN”

Tiene el significado que se le atribuye en la sección
“Información Financiera” del presente Prospecto.

1.2. Resumen Ejecutivo

A continuación se presenta un breve resumen de cierta información contenida en el presente Prospecto. El presente resumen no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y se encuentra sujeto a la demás información y a los estados financieros contenidos en este Prospecto. Los inversionistas deben leer cuidadosamente la totalidad de este Prospecto, incluyendo las secciones tituladas “Factores de Riesgo”, “Descripción del Negocio” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación”, así como nuestros estados financieros anuales auditados y las notas a los mismos y nuestros estados financieros trimestrales consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, y las notas a los mismos, incluidos como anexo a este Prospecto.

Información General

Somos una empresa inmobiliaria totalmente integrada que posee, administra, desarrolla, opera y arrienda propiedades industriales en México. Contamos con sólidas capacidades de desarrollo, enfocadas en un solo segmento de bienes raíces compuesta por edificios industriales y centros de distribución en México. Nuestro objetivo es alcanzar la excelencia en el desarrollo de inmuebles industriales a través de un equipo emprendedor que busca generar soluciones eficientes y sostenibles. Ofrecemos a nuestros clientes de clase mundial ubicaciones estratégicas en 15 estados de México, con edificios modernos construidos de acuerdo a estándares eco-eficientes. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra cartera estaba compuesta por 188 propiedades con un área total bruta rentable (o “ABR”, de 31,221,035 pies cuadrados, equivalentes a 2,900,529 metros cuadrados, de los cuales 90.7% se encontraban arrendados. Nuestras participaciones inmobiliarias, medidas en términos de ABR, han crecido 56 veces desde que comenzamos a operar en 1998, lo que representa una tasa media de crecimiento anual compuesto (o “CAGR”), de 20.1% desde 1998 y un CAGR del 9.3% en los últimos cinco años. Nuestras instalaciones están ubicadas en áreas estratégicas para la manufactura y logística en las regiones del Norte, Centro y Bajío de México. La calidad y ubicación geográfica de nuestras propiedades son clave para optimizar las operaciones de nuestros clientes, que constituyen un eslabón crucial en la cadena de suministro en dichas regiones.

Desde nuestros inicios en 1998, hemos crecido de una empresa privada a una empresa pública, y hemos evolucionado de ser un promotor inmobiliario de alto crecimiento hacia una empresa inmobiliaria mexicana líder con una cartera de alta calidad y un sólido proceso de desarrollo. Según continuamos evolucionando, buscamos convertirnos en una cada vez mejor empresa inmobiliaria en su clase, sostenible, versátil y verticalmente integrada. Nuestra Estrategia *Level 3*, que establece nuestra estrategia de expansión y crecimiento para el periodo 2019-2024, se basa en cinco pilares estratégicos:

- Primero: gestionar, mantener y mejorar la calidad actual de nuestra cartera en términos de edad, arrendatarios, sostenibilidad y diversificación por industria a través de nuevos desarrollos, adquisiciones y reciclaje selectivo de activos. Planeamos centrarnos en nuestros esfuerzos comerciales y de arrendamiento para mantener un perfil saludable de vencimientos de los contratos mientras aumentamos las rentas efectivas netas y mantenemos una base de arrendatarios con alta calidad crediticia.
- Segundo: invertir y/o desinvertir para la creación continua de valor, incorporando parámetros prudentes de inversión en nuestras decisiones de inversión y venta de activos. Planeamos (i) aumentar nuestra participación en empresas relacionadas con, o que participan en, en el comercio electrónico (*e-commerce*) y en las principales áreas metropolitanas, (ii) seguir invirtiendo a un ritmo adecuado en nuestros mercados centrales, en los cuales consideramos que ya mantenemos una amplia participación de mercado, con énfasis en el Norte de México; y (iii) monitorear continuamente las condiciones del mercado y los fundamentos del negocio para optimizar las inversiones y las ventas de activos.
- Tercero: continuar fortaleciendo nuestro balance y ampliando nuestras fuentes de financiamiento mediante reciclaje de capital y emisiones de valores de capital y deuda. Buscamos extender nuestros vencimientos y aumentar nuestra capacidad de inversión para capitalizar oportunidades atractivas. Continuaremos con reciclaje de capital a través de ventas selectivas de nuestros activos y

exploraremos detalladamente asociaciones y otras fuentes alternativas de financiamiento, de ser necesario.

- Cuarto: buscamos fortalecer nuestra organización para implementar de forma exitosa nuestra estrategia de negocios. Tenemos la intención de seguir fortaleciendo nuestros equipos y recursos comerciales y de gestión de activos, seguir construyendo un grupo altamente calificado para la sucesión de alta y media gerencia a lo largo del tiempo, implementando una nueva plataforma de tecnologías de la información para desarrollar aún más nuestras capacidades de innovación, y mejorando nuestra alineación de incentivos entre el equipo de administración y los accionistas.
- Quinto: como parte de nuestro reconocimiento de la importancia de estándares éticos y de sustentabilidad, buscamos convertirnos en un referente en nuestra industria en prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG”), incorporando prácticas sostenibles y versátiles en nuestro modelo de negocio. Nos esforzaremos por continuar trabajando para reducir significativamente nuestro impacto en el medio ambiente, aumentar la eficiencia de nuestros edificios y promover reducciones en la huella de carbono de nuestra base de arrendatarios. También continuaremos fortaleciendo nuestro gobierno corporativo, incluyendo nuestros comités ESG y grupos de trabajo, y seguiremos ampliando nuestros programas sociales y aumentando la dimensión social de nuestra infraestructura, políticas de recursos humanos y relaciones con terceros.

Consideramos que en los últimos cinco años hemos creado valor para nuestros accionistas mediante la implementación de nuestro plan estratégico “Visión 2020” de 2014 a 2019 y, más recientemente, nuestra Estrategia *Level 3* desde 2019. Nuestros Flujos de Operaciones antes de Impuestos (o “FFO”) por acción, se han más que duplicado desde 2014 y ha crecido a un CAGR por acción del 13.9% de 2014 a 2020. Nuestro ABR total casi se ha duplicado desde 2014, y creció a un CAGR del 10.9% de 2014 a 2020. Asimismo, nuestro Valor Neto de Activos (o “NAV”) por acción también ha crecido consistentemente a un CAGR del 5.1% entre 2014 y 2020. A través de nuestra Estrategia *Level 3*, nos seguimos enfocando en la rentabilidad y creación de valor, con el objetivo de maximizar el crecimiento en FFO y NAV por acción.

Consideramos que la demanda de bienes raíces industriales de Clase A en México está impulsada por dos sectores clave: la manufactura de exportación, principalmente a los Estados Unidos, y la logística de consumo para el propio mercado mexicano. En 2019, México exportó E.U.\$461 mil millones en productos, según la Organización Mundial del Comercio. Aproximadamente el 80% de estas exportaciones son productos manufacturados, respecto de los cuales una gran parte son tecnologías altamente sofisticadas. A raíz de la pandemia de COVID-19, se espera que la economía de los Estados Unidos crezca un 4.2% en 2021 y un 3.2% en 2022, y que el desempleo disminuya por debajo del 5%, según la Reserva Federal de los Estados Unidos. La ubicación de México representa una opción más accesible económicamente en relación con otros países manufactureros de bajo costo con mayor exposición a los costos de transporte y, por lo tanto, sigue siendo uno de los países más competitivos del mundo para la manufactura. Las tendencias de relocalización o “*near-shoring*” también se están acelerando a consecuencia de diversos factores, entre ellos: (i) los crecientes costos de mano de obra de China, (ii) el T-MEC que entró en vigor el 1 de julio de 2020, y cambió las reglas de origen para el sector automotriz, requiriendo que el 75% del contenido automotriz se produzca en la región de América del Norte, (iii) factores geopolíticos, incluyendo disputas comerciales vigentes entre Estados Unidos y China, y (iv) la importancia en aumento de la seguridad en cadenas de suministro. En la industria automotriz, México se ha posicionado como uno de los países manufactureros más importantes. Según la ITA, en enero de 2020, México fue el sexto mayor fabricante de vehículos de pasajeros del mundo, produciendo 3.7 millones de automóviles al año. Es el quinto mayor productor mundial de autopartes con ingresos anuales de E.U.\$99 mil millones y es el mayor mercado de exportación de autopartes estadounidenses.

Investigaciones demuestran que en 2016, más de la mitad de las compañías de Estados Unidos con operaciones manufactureras en México comenzaron a relocalizar sus producciones en otros países a México, específicamente para servir el mercado de Estados Unidos. Candidatos con alta probabilidad de realizar “*near-shoring*” incluyen compañías que producen partes y sistemas para automóviles, maquinaria, apartados electrónicos y equipamiento para comunicación. Creemos que estamos igualmente bien posicionados para proporcionar soluciones inmobiliarias a los diversos fabricantes y distribuidores de los bienes, especialmente aquellos que transitan entre México y los Estados Unidos.

Las tendencias logísticas del consumo también apuntan a una creciente demanda de bienes raíces industriales. Si bien las previsiones para el crecimiento PIB de México son moderadas en los próximos tres años, con una leve recuperación después de la pandemia de COVID-19, la industria logística de consumo está experimentando un cambio estructural, ya que la pandemia ha acelerado la adopción del comercio electrónico en México y en el mundo, dando un giro a la demanda por productos básicos y esenciales, que podría continuar en el largo plazo. La demanda relacionada al comercio electrónico de bienes raíces industriales es aproximadamente tres veces mayor que la demanda de las empresas minoristas tradicionales. Por lo anterior, esperamos que el comercio electrónico sea un motor de crecimiento en el mercado industrial de demanda de ABR en los próximos años.

Nuestro ABR arrendada al 31 de diciembre de 2020 se dividió entre la manufactura ligera y la logística de consumo, con 66.0% ocupado por los arrendatarios que utilizan edificios con fines de manufactura ligera, con un promedio ponderado por el plazo de arrendamiento de ABR desde el inicio de 9 años, y 34.0% ocupado por los arrendatarios que utilizan edificios para la logística de consumo, con un plazo de arrendamiento promedio ponderado por ABR desde el inicio de 7 años. Contamos con una amplia, diversificada y creciente base de arrendatarios, con nuestro top 10 de arrendatarios compuesto por filiales de empresas multinacionales con sólidas calificaciones crediticias, operando en una amplia gama de industrias en diversas ubicaciones en todo México. En el sector de la manufactura, nuestros clientes incluyen Grupo Safran, Nissan, Bombardier Aerospace, BRP, Fiat-Chrysler Automobiles (Stellantis), TPI Composites, Mercedes Benz (Daimler), y Sabritas (filial de PepsiCo), entre otros. En el sector logística, nuestros clientes incluyen Mercado Libre, Nestlé, BMW, Bonafont (una subsidiaria de Danone) y Oxxo (una subsidiaria de FEMSA), entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, teníamos 177 arrendatarios, sin que un solo arrendatario representara más del 7.0% de nuestro ABR total. Consideramos que como resultado de la calidad y ubicación de nuestras propiedades, así como nuestro enfoque en el servicio al cliente, hemos construido fuertes relaciones de largo plazo con muchos de nuestros clientes y hemos sido capaces de mantener una alta tasa de retención de clientes. Sólo 9.3% de nuestro ABR total no se ha renovado al arrendatario original desde el inicio de nuestras operaciones. Nuestros arrendamientos se ajustan a la inflación, con base en el índice de precios al consumidor de los Estados Unidos, en caso que los pagos de las rentas están denominados en dólares, o si los pagos de las rentas están denominados en pesos, con base en el INPC, o bien por un porcentaje fijo sobre una base anual. Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 90% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, lo que representa 85.2% de nuestros ingresos por rentas para los tres meses terminados a partir de esa fecha. Además, 79.9% de nuestros contratos de arrendamiento se beneficiaron de garantías constituidas por la empresa matriz de nuestro cliente, cartas de crédito u otras garantías similares. Adicionalmente, los contratos de arrendamiento en México son exigibles por ley al vencimiento de su plazo.

A través de nuestros centros industriales y de distribución, ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y adaptadas para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a las tendencias de la industria que identificamos en nuestros mercados. Vesta desarrolla selectivamente centros industriales y de distribución a través de edificios hechos a la medida (“BTS” o “*Built to Suit*”), que están diseñados para atender a las necesidades específicas de los clientes o a una industria en particular. Nuestros centros de distribución se encuentran configurados de tal modo que permiten la construcción de múltiple productos con capacidades punta de lanza, asegurando que una instalación pueda continuar transformándose para atender las necesidades específicas de nuestros clientes. El trabajar en estrecha colaboración con nuestros clientes en el diseño de estas propiedades nos permite, a su vez, mantenernos al día y anticiparnos a las tendencias de la industria. Adicionalmente, desarrollamos edificios de inventario (*Inventory Buildings*, o “Edificaciones de Inventario”) en áreas industriales densas, que se construyen sin un contrato de arrendamiento celebrado con un cliente específico, pero diseñado de acuerdo con las especificaciones estándar de la industria, con el propósito de tener suficiente espacio disponible para los clientes que no tienen el tiempo o el interés para construir un edificio BTS. Monitoreamos constantemente las necesidades de nuestros clientes y de sus sectores para atender las demandas inmobiliarias de nuestros clientes actuales y potenciales. A medida que la economía mexicana se recupera después de la pandemia de COVID-19, esperamos un periodo de rápido crecimiento en el sector inmobiliario industrial en los próximos años.

Consideramos que nuestro fuerte factor competitivo es que nuestro negocio se centra en el desarrollo de nuestras propiedades industriales según se subcontratan todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería y gestión de proyectos y trabajos relacionados con terceros experimentados. Nuestro enfoque para el desarrollo de activos de alta especificación incorpora estándares de calidad globales. También disponemos de procesos internos que nos permiten minimizar los plazos de entrega así como los costos. Esta estrategia nos ayuda a concentrarnos en el desarrollo y gestión de nuestras propiedades. Mediante el uso de contratistas y proveedores de servicios con alta

calidad y con una larga y probada trayectoria, así como la adjudicación de contratos a través de procesos de licitación gubernamentales, buscamos mitigar el riesgo de los contratistas y fomentar la competencia, reduciendo así nuestros costos, aumentando la calidad de nuestros edificios y proporcionando alternativas competitivas para nuestros clientes actuales y futuros. Nuestros procesos de licitación se llevan a cabo de acuerdo con procedimientos que cumplen con la Norma Internacional ISO 9001-2008, una certificación que obtuvimos en 2011 y que fue renovada en 2015. También obtuvimos la certificación estándar ISO 9001-2015 que también se centra en la mitigación de riesgos.

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra cartera inmobiliaria al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

	Al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Número de propiedades.....	188	184	184
ABR en metros cuadrados.....	2,900,529	2,767,772	2,774,789
Superficie arrendada en metros cuadrados.....	2,630,747	2,536,673	2,547,990
Número de clientes.....	177	175	172
Numero de estados.....	15	14	12
Promedio de renta por metro cuadrado (E.U.\$/mes)(1).....	4.55	4.62	5.04
Utilidades por rentas cobradas por metro cuadrado (2).....	4.73	4.57	4.20
Tasa de ocupación (% de ABR).....	90.7%	91.7%	91.8%

(1) Calculado como la renta base al final del período dividido por la superficie bruta arrendada.

(2) Calculado como el ingreso recaudado de utilidad de renta dividido por metro cuadrado rentado. En 2020, los metros cuadrados arrendados por Mercado Libre y Pepsi fueron ajustados, toda vez que no habían generado ingreso hasta 2021.

La siguiente tabla expone nuestra cartera inmobiliaria por parque industrial al 31 de diciembre de 2020, que incluye la región en la que se encuentran nuestros parques industriales, el ABR representado por cada parque industrial, el porcentaje de nuestro ABR total que representa cada parque industrial, los ingresos por rentas del año terminado al 31 de diciembre de 2020 y el porcentaje de nuestros ingresos por rentas para el año terminado al 31 de diciembre de 2020, representado por cada parque industrial, el primer año de operaciones de cada parque industrial, el número de edificios que tiene cada parque industrial y el valor de avalúo de cada parque industrial. Obtenemos valuaciones independientes anualmente, con una revisión semestral sobre una base de propiedad por propiedad y actualización trimestral sobre una base de cartera. El valor al 31 de diciembre de 2020 (la última fecha para la que tenemos avalúos externos por propiedad) se proporciona para cada parque industrial.

Parque	Ubicación	SF ¹ (1)	M2 (1)	%	Ingresos	%	Año inicio	Número de edificios	Valor Avalúo Dec 31, 2020 (2)
Exportec	Toluca	220,057	20,444	0.7%	995,759	0.7%	1998	3	11,610,000
T 2000	Toluca	1,069,351	99,346	3.4%	4,690,554	3.1%	1998	3	62,460,000
El Coecillo Vesta Park	Toluca	816,056	75,814	2.6%	3,554,776	2.4%	2007	1	45,470,000
Vesta Park Toluca I	Toluca	1,000,161	92,918	3.2%	5,003,798	3.3%	2006	5	64,580,000
Vesta Park Toluca II	Toluca	1,472,641	136,813	4.7%	8,077,616	5.4%	2014	6	99,514,552
Otro		6,479,222	601,939	20.8%	32,340,945	21.6%	na	44	450,601,704
La Mesa Vesta Park	Tijuana	810,013	75,253	2.6%	4,125,986	2.8%	2005	16	50,800,000
Nordika	Tijuana	469,228	43,593	1.5%	2,290,457	1.5%	2007	2	32,600,000

El potrero	Tijuana	282,768	26,270	0.9%	1,449,335	1.0%	2012	2	17,800,000
Vesta Park Tijuana III	Tijuana	620,361	57,633	2.0%	3,445,858	2.3%	2014	3	45,110,000
Tres Naciones	SLP	960,913	89,272	3.1%	4,633,974	3.1%	1999	9	57,504,587
Bernardo Quintana	Querétaro	763,694	70,950	2.4%	2,655,327	1.8%	1998	9	33,500,000
PIQ	Querétaro	2,641,545	245,408	8.5%	13,560,161	9.0%	2006	15	165,132,919
Las Colinas	Silao	901,272	83,731	2.9%	4,195,861	2.8%	2008	7	50,188,604
Los Bravos Vesta Park	Cd. Juárez	410,208	38,110	1.3%	1,979,509	1.3%	2007	4	23,760,000
Queretaro Aerospace Park	Querétaro Aero	2,238,053	207,922	7.2%	13,865,905	9.3%	2007	13	154,200,000
DSP	Aguascalientes	2,137,492	198,579	6.8%	11,287,209	7.5%	2013	8	124,329,190
VPT I	Tlaxcala	670,049	62,250	2.1%	2,791,851	1.9%	2015	4	38,958,945
SMA	San Miguel de Allende	1,282,256	119,126	4.1%	4,291,412	2.9%	2015	7	69,682,732
Vesta Park Puerto Interior	Silao	1,079,261	100,267	3.5%	4,061,903	2.7%	2018	6	59,728,033
Vesta Park Juárez Sur I	Cd. Juárez	1,140,504	105,956	3.7%	5,004,038	3.3%	2015	6	70,565,659
Vesta Park Pacífico	Tijuana	389,686	36,203	1.2%	1,379,848	0.9%	2017	2	22,697,918
Vesta Puebla I	Puebla	1,053,141	97,840	3.4%	2,540,198	1.7%	2016	5	62,500,000
VP Lago Este	Tijuana	552,186	51,300	1.8%	3,348,025	2.2%	2018	2	45,300,000
VP Queretaro	Querétaro	581,985	54,068	1.9%	1,046,923	0.7%	2018	2	32,127,834
Vesta Park SLP	SLP	220,668	20,501	0.7%	956,853	0.6%	2018	1	11,750,000
Vesta Park Aguascalientes	Aguascalientes	306,804	28,503	1.0%	478,217	0.3%	2019	2	14,913,197
Vesta Park Guadalajara	Guadalajara	651,462	60,523	2.1%	-	0.0%	2020	1	46,216,259
Total		31,221,035	2,900,529	100.0%	144,052,296	96.1%		188	1,963,602,133 ²
Otros ingresos (reembolsos)					5,803,037	3.9%			-
Total					149,855,333 ³	100.0%			

Oficinas Vesta en DSP	196,630
Monterrey – en Construcción	14,080,000
Total	1,963,602,133
Avances por adquisición de tierra	38,471,121
Reservas de tierra	124,098,159
Costos para Finalización	22,956,651
Total Avalúo	2,103,214,762

- (1) El ABR total representa el área total bruta rentable de los parques industriales al 31 de diciembre de 2020, medida en pies cuadrados y en metros cuadrados.
- (2) El valor de avalúo excluye las reservas de tierras para futuros desarrollos con un valor de mercado E.U.\$124.1 millones al 31 de diciembre de 2020, los anticipos para la adquisición de tierras de E.U.\$38.5 millones y el costo estimado para completar la construcción en curso de E.U.\$23.0 millones

- (3) Otros ingresos incluyen el reembolso de los pagos realizados por nosotros en nombre de algunos de nuestros arrendatarios para cubrir las tarifas de mantenimiento y otros servicios en los que incurrimos bajo los respectivos contratos de arrendamiento.

Proyectos en Construcción

La tabla que se expone a continuación resume los proyectos inmobiliarios que tenemos en construcción en nuestras reservas de tierras existentes al 31 de diciembre de 2020.

Proyecto	ABR (SF)	Inversión Total Esperada (Miles E.U.\$)			Inversión a la fecha (Miles E.U.\$)			% Rentado	Fecha estimada de entrega	Tipo	
		Tierra + Infra	Edificio	Total	Tierra + Infra	Edificio	Total				
Región Norte											
MTY.....	VPGMI-01	283,032	\$ 4,696	\$ 7,167	\$ 11,864	\$ 3,924	\$ 2,771	\$ 6,695	57.6%	April-21	Inventario
Tijuana.....	Alamar 02	320,207	9,484	9,430	18,914	6,064	0	6,064	0.0%	Nov-21	Inventario
		603,239	14,180	16,597	30,778	9,988	2,771	12,759	27.0%		
Región Bajío											
GDL.....	GDL 01	405,509	\$ 8,872	\$ 10,525	\$ 19,397	\$ 7,201	\$ 37	\$ 7,238	0.0%	Dec-21	Inventario
QRO.....	BRP Exp	44,412	0	2,143	2,143	0	1,292	1,292	100.0%	Sept-21	BTS
		449,921	8,872	12,668	21,540	7,201	1,328	8,529	9.9%		
Región Central											
			\$	\$	\$	\$	\$				
Valle de Mexico.....	SANMO Exp	43,381	542	2,008	2,550	0	977	1,292	100.0%	Completado	BTS
Total.....		1,096,541	\$ 23,594	\$ 31,273	\$ 54,868	\$ 17,189	\$ 5,077	\$22,266	22.9%		

Continuamente exploramos nuevos proyectos de desarrollo y adquisiciones de carteras de bienes raíces industriales, edificios individuales, reservas de terrenos y transacciones de venta y arrendamiento que cumplen con nuestros criterios de desarrollo y adquisición. Para el año terminado al 31 de diciembre de 2020, completamos siete edificios con un ABR de 1,448,743 pies cuadrados (equivalentes a 134,593 metros cuadrados). De estos edificios, cuatro eran edificios BTS con un ABR de 1,091,577 pies cuadrados (equivalentes a 101,411 metros cuadrados), y tres eran edificios de inventario con un ABR de 357,166 pies cuadrados (equivalentes a 33,182 metros cuadrados). Al 31 de diciembre de 2020, el 90.7% del ABR de los edificios terminados fue arrendado a 177 clientes, y los arrendamientos tienen una duración promedio de 4.5 años. Además, al 31 de diciembre de 2020, teníamos reservas de tierra con una superficie total de 906.18 acres (equivalentes a 39,473,070 pies cuadrados) en las ciudades de Monterrey, Aguascalientes, Ciudad Juárez, Guanajuato, Guadalajara, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Tijuana, Monterrey y San Miguel de Allende, todas ubicadas en México.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que las siguientes son nuestras fortalezas competitivas:

Desarrollador, propietario y administrador de bienes raíces industriales verticalmente integrado, propietario de uno de los portafolios industriales más grandes y modernos de México

Nuestro portafolio constituye uno de los grupos de activos industriales más grandes y modernos de México, con 177 arrendatarios ocupando 188 edificios de Clase A a lo largo del país, con un ABR total de 31.2 millones de pies cuadrados con un plazo de arrendamiento restante promedio de vida de construcción de 9.1 años.

Nuestra cartera está estratégicamente ubicada en los corredores y centros de comercio, fabricación y logística claves de México, diseñados para maximizar la demanda. Nuestro ABR se distribuye en el norte de México (29%), el Bajío (49%) y el centro de México (22%), mostrando diversificación en nuestra exposición a los centros clave de manufactura en México, áreas urbanas y corredores de logística con los Estados Unidos. Operamos con una reserva de tierra 39.5 millones de pies cuadrados y con el potencial de desarrollar más de 17.8 millones de pies cuadrados de incremento de ABR, al 31 de diciembre de 2020

El mapa a continuación refleja la distribución de nuestro portafolio por región, al 31 de diciembre de 2020.

(cifras al 31 de diciembre de 2020, % de ABR)



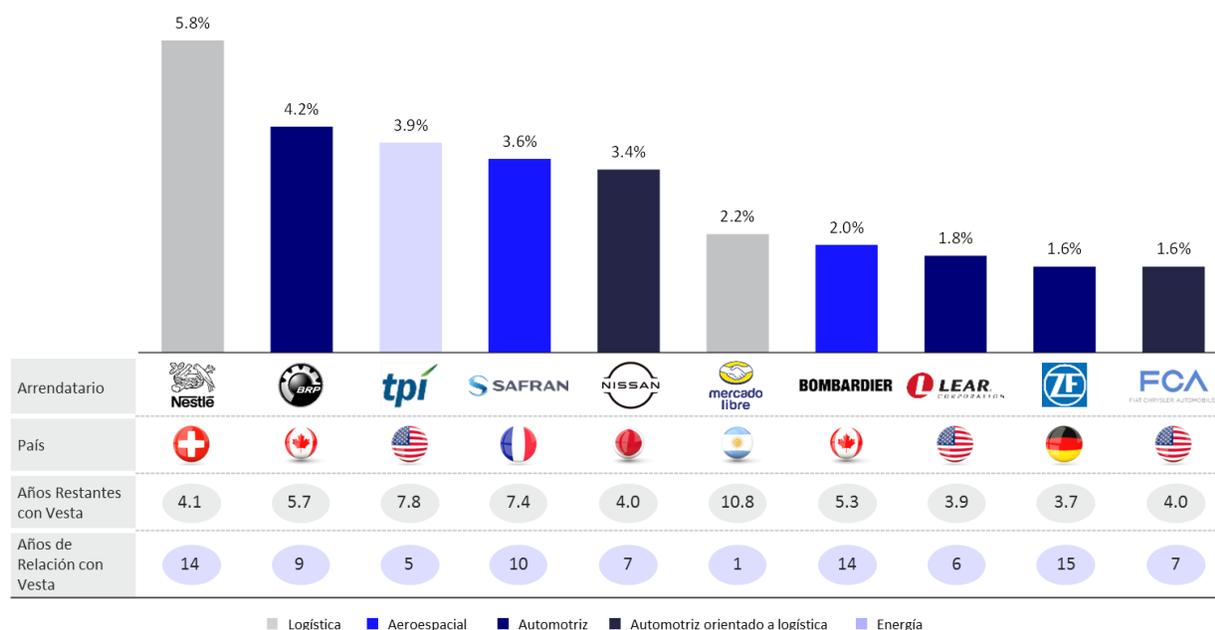
El desarrollo parques industriales de nuestra propiedad y enteramente administrados por nosotros (“Vesta Parks”), que son instalaciones equipadas con infraestructura de última generación y estándares de seguridad de la más alta calidad y que además son parques industriales sostenibles y en comunidades cerradas diseñados para operaciones avanzadas de manufactura y logística de empresas multinacionales de clase mundial, son proyectos críticos y duraderos, con siete parques completamente operacionales localizados en lo largo del país. Continuamos con nuestra transición hacia Vesta Parks, que se encuentran localizados estratégicamente en mercados industriales clave. Nuestros parques industriales están configurados para permitir la construcción de múltiples productos, incluyendo inventario, llave en mano y edificios BTS con capacidades de vanguardia que atienden las necesidades específicas de los clientes. Nuestra infraestructura también satisface necesidades específicas del comercio electrónico, como el gran espacio de almacén, la entrega de última milla / mismo día y el envío de paquetes frente a tarimas como lo demuestran los desarrollos recientemente completados para Mercado Libre y en contratos firmados con Coppel. Nuestra posición como desarrollador, propietario y administrador de bienes raíces industriales asegura la exposición a cada faceta del sector inmobiliario y una abundancia de oportunidades rentables.

Base de Arrendatarios de Alta Calidad y Diversificada

Nos diferenciamos de la competencia a través de nuestra base de arrendatarios altamente diversificada ya que trabajamos con multinacionales y arrendatarios de clase mundial a través de contratos a largo plazo, incluyendo Nestlé, Coppel, Mercado Libre y Fiat Chrysler Automobiles (Stellantis), entre otros. La tabla a continuación indica el desglose de nuestros 10 principales arrendatarios al 31 de diciembre de 2020.

Resumen de los 10 Principales Arrendatarios

Como porcentaje de la ABR ocupada, cifras al 4T'20



Fuente: Información de la Compañía

Ningún arrendatario ocupa más del 7.0% del ABR total, con los 10 principales arrendatarios manteniendo un promedio de plazo remanente de 5.7 años, que es clave para asegurar un flujo de efectivo estable y oportunidades para fomentar sociedades a largo plazo con nuestros arrendatarios. Adicionalmente, con un 66.0% de nuestro portafolio dedica a la manufactura y 34.0% a logística, mantenemos una exposición a subsectores clave de manufactura en México, tales como aeroespacial y automóviles, con un enfoque en los componentes de negocio más estables en la cadena de suministro.

Base de flujo de efectivo estable que proporciona flexibilidad y crecimiento rentable

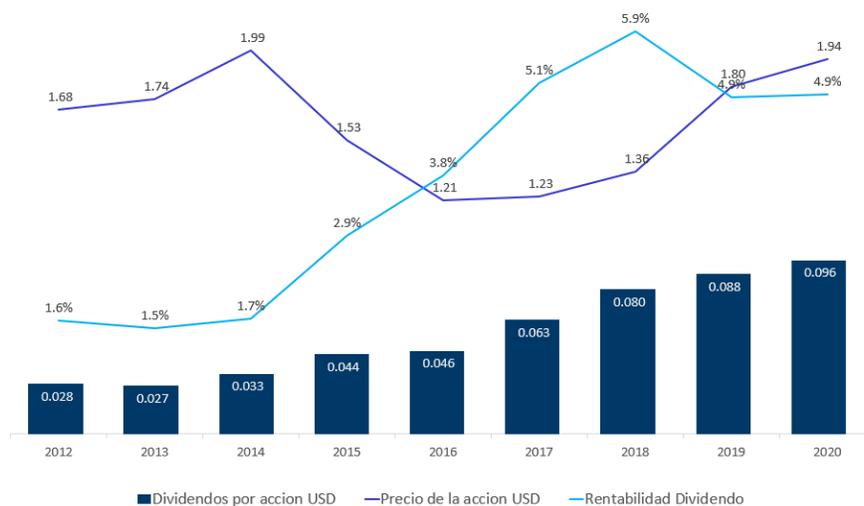
Más del 90% de nuestros contratos de arrendamiento están denominados en dólares, representando más del 85.2% de nuestros ingresos por rentas en 2020. Nuestra línea superior es subsecuentemente seguida por nuestro fuerte NOI, EBITDA y Márgenes FFO, con un FFO antes de Impuestos y EBITDA creciente a un CAGR de 16.3% y 14% respectivamente, de 2014 a 2020. Nuestros fuertes márgenes son un resultado directo de nuestra habilidad para generar crecimiento consistente en la renta por pie cuadrado, que creció a un CAGR de 9.3% de 2015 a 2020, desbloqueando un atractivo apalancamiento operativo. Nuestra exposición a un portafolio geográficamente diversificado de arrendatarios de calidad, rentas en aumento, contratos de largo plazo denominados en dólares y tasas de ocupación consistentemente por arriba del 90% reduce el riesgo y volatilidad de nuestro flujo de efectivo actual y futuro.

Consideramos que nuestra plataforma verticalmente integrada está respaldada por un modelo de negocio contracíclico y versátil, que se centra en el desarrollo de activos de alta calidad con potencial para la creación de valor en ubicaciones altamente atractivas. Podemos adaptar nuestro plan para aprovechar las valuaciones del mercado público y privado e invertir o desinvertir capital de manera rentable y en beneficio de nuestros accionistas, con un promedio esperado de retorno sobre el costo de 11.3% para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Nuestra cartera de desarrollo se caracteriza por atractivos retornos y la versatilidad para estabilizar y/o reciclar capital para materializar rendimientos.

En mayo de 2019, vendimos 1.6 millones de pies cuadrados por E.U.\$109.26 millones a una tasa de capitalización del 7.1%, 20% por encima de NAV, que refleja nuestras eficientes capacidades de reciclaje de

activos. El reciclaje de activos es una parte integral de nuestra nueva Estrategia *Level 3*, ya que amplía las fuentes de financiamiento, aumenta la flexibilidad de la asignación inteligente de capital y optimiza nuestra estructura de capital que se traduce en el crecimiento rentable de Vesta. Desarrollos exitosos en el pasado incluyen el Parque Aeroespacial de Querétaro, el parque Douki Seisan y el Vesta Park Toluca II.

Consideramos que nuestro creciente ingreso por rentas conjuntamente con nuestras capacidades para reciclar activos continuará generando valor a nuestros accionistas a través de generación de flujos de efectivo estables y aumento consistente en dividendos, según se refleja en la tabla que se incluye a continuación:



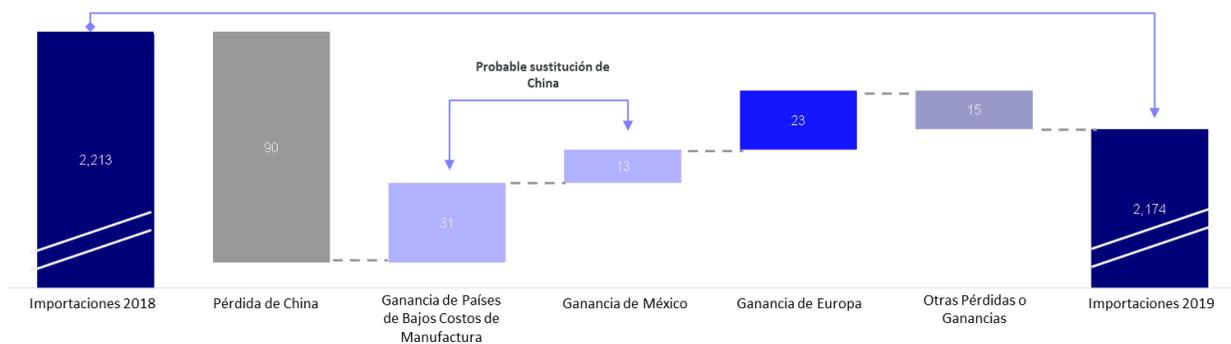
Buen posicionamiento para tomar ventaja de un mercado con fundamentos positivos de mercado y dinámica estructural de la demanda que sustentan el crecimiento

El T-MEC, que entró en vigor el 1 de julio de 2020, se espera que derive en un aumento en las exportaciones de México a los Estados Unidos en sectores como el automotriz, maquinaria, electrónica y aeroespacial, entre otros, de acuerdo a IHS Markit. El tratado respalda aún más las estimaciones de que México se convertirá en el quinto mayor productor mundial de vehículos para el 2025, según la ITA.

La aceleración de la relocalización o “*near-shoring*” ha sido impulsada por factores geopolíticos: la pandemia de COVID-19, la aceleración de los hábitos de consumo hacia la entrega a domicilio, el T-MEC y el incremento en costos de mano de obra de China y disputas comerciales y diplomáticas en curso con los Estados Unidos. El cambio se refleja en la creciente tendencia de las empresas estadounidenses que trasladan sus operaciones de China a México ya que es uno de los países más competitivos del mundo para la manufactura, impulsado por la alta capacidad y el bajo costo de la mano de obra local. Creemos que nuestra infraestructura actual y la localización estratégica de los Vesta Parks a través de la frontera Estados Unidos – México (Tijuana y Ciudad Juárez) permitirá atender y satisfacer la demanda incremental de esta tendencia y atender la codiciada seguridad de la cadena de suministro en todo el país. La tabla que se muestra a continuación refleja el crecimiento de importación de manufactura de México y países asiáticos de bajo costo.

Cambio en la Composición de Importaciones de la Industria Manufacturera de Estados Unidos

E.U.\$ miles de millones reales, 2018-2019



Fuente: Kearney Report

De acuerdo con Euromonitor, las ventas de comercio electrónico en México alcanzaron los \$316 miles de millones en 2020, representando un crecimiento de 81% en comparación con 2019, creando nuevas oportunidades en servicios de logística, almacenamiento y entrega. Los minoristas están cambiando cada vez más a paquetes de envío vs tarimas, manteniendo un alto nivel de inventario, ampliando la cartera de productos e invirtiendo en logística inversa para manejar retornos, todas siendo funciones claves de comercio electrónico que podemos atender a través del apalancamiento de nuestro portafolio dedicado a logística. Mientras que las ventas de comercio electrónico siguen representando un pequeño porcentaje (9%) de las ventas minoristas globales, la demanda de comercio electrónico de ABR incremental se está acelerando, particularmente en áreas urbanas y suburbanas como la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, de acuerdo a CBRE.

A pesar de los impactos macroeconómicos, sociales y de salud del COVID-19, la ocupación industrial en México se ha mantenido alta, con tasas de ocupación del 94.5% en 2020 comparado a 94.6% en 2019, con las tasas de ocupación más fuertes de aproximadamente el 97% en la parte norte del país, debido a su proximidad al mercado de Estados Unidos y la escasez de tierra, de acuerdo con CBRE. Nuestra cartera tiene el potencial de continuar manteniendo altas tasas de ocupación y atraer y retener arrendatarios de alta categoría (*blue chip*) en los mercados donde operamos dado nuestro producto, ubicaciones deseables en los principales corredores de manufactura y logística, y nuestra expansión continua en ubicaciones urbanas y de comercio electrónico.

Equipo de administración experimentado y emprendedor enfocado en el retorno de los accionistas y el mejor gobierno corporativo de su industria

Nosotros somos la única plataforma enfocada en el sector industrial, de carácter público, con una administración completamente internalizada en México. Nuestra estructura de administración interna y la participación de la administración en nuestro capital nos permiten alinear los incentivos internos con los intereses de nuestros grupos de interés, dando como resultado la creación de valor a largo plazo. Nuestro presidente del consejo de administración y otros directivos poseen una posición minoritaria en nuestro capital, que representa aproximadamente 6.25% de nuestro capital al 31 de diciembre de 2020 (4.55% sobre una base pro forma después de dar efecto a la Oferta), lo que permite una liquidez significativa de nuestras acciones junto con nuestra inclusión al Índice de Precios y Cotizaciones de la BMV.

Nuestra administración está compuesta por un equipo que tiene una experiencia significativa en el mercado inmobiliario industrial mexicano y una larga trayectoria en la empresa. Contamos con un equipo altamente profesional y experimentado en todas las áreas clave de desarrollo y de operaciones de bienes raíces industriales, incluyendo: selección de reservas de tierra, adquisición de tierra y propiedades, diseño e ingeniería, desarrollo, licencias gubernamentales, relaciones, gestión de proyectos, marketing, ventas y negociación de contratos. Este equipo posee un importante “*know-how*” en la inversión y operación de empresas inmobiliarias industriales y tiene un historial multidisciplinario de despliegue con éxito de inversiones de capital a través del desarrollo y adquisiciones de tierras, tanto para propiedades individuales como para portafolios.

Actualmente nuestro consejo de administración está compuesto por diez miembros y sus suplentes, de los cuales ocho son miembros independientes según se define en la Ley del Mercado de Valores, lo que respalda nuestra meta

de tener un mejor gobierno corporativo y transparencia para implementar las mejores prácticas. Todos los miembros del consejo son seleccionados a través de un proceso que evalúa su experiencia, conocimiento e integridad moral. La experiencia adquirida de nuestra asociación con inversionistas institucionales también ha sido una ventaja competitiva para atraer capital para crear valor.

Compromiso continuo respecto de las mejores prácticas ambientales, sociales y de gobernabilidad.

Nuestro continuo compromiso por implementar las mejores prácticas y crear espacios sostenibles dentro de nuestras propias operaciones y la de nuestros clientes es un componente integral de nuestra estrategia de largo plazo para el éxito de nuestro negocio. En el frente ambiental, realizamos una evaluación del impacto ambiental *Scope 1* en nuevos desarrollos y, de forma anual, llevamos a cabo evaluaciones de seguimiento en todas nuestras propiedades. En temas operativos, continuamos mejorando el KPI correspondiente, tales como la Certificación LEED, de 7.9% de ABR en 2018, a 11.0% en 2020. Adicionalmente, el 31 de diciembre de 2020, incrementamos el número de paneles solares en nuestras instalaciones de 515 en nuestros siete de nuestros parques industriales.

De igual forma, nos esforzamos por mejorar los impactos sociales de nuestro *Scope 1* a lo largo de los 10 estados en los que tenemos presencia, a través de la colaboración con instituciones sin fines de lucro y privadas, ayudando a más de 5,000 niños y adultos jóvenes. Nos hemos mantenido firmes en nuestros esfuerzos durante la pandemia COVID-19, comprometiendo \$5 millones a 11 iniciativas que proporcionan equipamiento médico, camas de oxigenación y voluntariado médico, entre otros, todas tendientes a ayudar a la gente afectada por la pandemia.

Nuestros esfuerzos generales ESG han sido reconocidos por certificaciones globales como Dow Jones, Sustainability Index MILA, GRESB, Ecovadis, WorldCob y la UN Global Compact, con nuestros más recientes logros involucrando nuestra inclusión en el índice S&P/BMV Total México ESG. Este índice nos proporciona amplia exposición en el mercado frente a otras sólidas empresas ESG en México, sin requerir que los inversionistas tomen mayor riesgo relativo a mercado. Adicionalmente, desde 2013 hemos publicado un reporte de sustentabilidad anual, haciendo aseveraciones en torno a nuestro progreso en ESG e intentando continuar haciéndolo a futuro.

Nuestra estrategia

Nuestro principal objetivo comercial es seguir avanzando como una empresa de clase mundial de bienes raíces industriales totalmente integrada. Con base en nuestra Estrategia Level 3, continuaremos implementando las siguientes estrategias, que creemos mejorarán nuestro negocio y fortalecerán nuestras ventajas competitivas:

Continuar nuestra transición hacia Parques Vesta totalmente de nuestra propiedad y operados por nosotros

Para continuar fortaleciendo nuestro desarrollo de portafolio, buscamos identificar grupos, industrias o clientes que llegasen a requerir de la construcción de un parque industrial o instalaciones a la medida de sus necesidades. Nuestros parques están compuestos por edificios modernos de Clase A, diseñados para manufactura y logística avanzada, estratégicamente localizados con acceso a puertos, aeropuertos y autopistas. Estas instalaciones de servicio completo también están diseñadas con características fundamentales de sustentabilidad, tales como conservación de energía, generación de energía limpia y reciclaje, entre otras. La multifunción de las capacidades de los Vesta Parks resultan apropiadas para atender las nuevas tendencias generadas por nuestros clientes.

Incrementar nuestra exposición al comercio electrónico y logística urbana a través de la expansión de nuestra gama de servicios, mientras mantenemos una posición de liderazgo en manufactura ligera

A efecto de capitalizar en el acelerado y constante crecimiento del comercio electrónico en México, hemos adaptado nuestros esfuerzos en convertirnos en un jugador líder entrando al sector de forma temprana y con una completa variedad de servicios para funciones específicas de comercio electrónico. Impulsado por nuestras recientes adquisiciones de terrenos para operaciones de comercio electrónico en Guadalajara y Monterrey, planeamos utilizar nuestro portafolio dedicado a logística para acomodar de forma eficiente capacidades como espacios de almacenamiento más grandes, servicios de entrega “*last-mile*” y “*same-day*” y el cambio de envío de paquetes frente a paletas. Continuaremos buscando nuevas oportunidades sin perder enfoque y participación en el mercado en el sector de manufactura, donde continuamos desarrollando y fomentando colaboraciones de largo plazo con nuestros

arrendatarios del sector. El fortalecimiento de nuestras capacidades de líder en manufactura y el tomar ventaja de la creciente demanda de comercio electrónico serán factores clave para futuras oportunidades de crecimiento.

Continuar obteniendo valor adicional para los accionistas a través del reciclaje de activos

Iniciado conforme a nuestra Estrategia Level 3, el reciclaje de activos se ha convertido en un potenciador adicional de valor en nuestras operaciones. Operacionalmente, dicho reciclaje amplía nuestras fuentes de financiamiento, disminuye nuestros costos de fondeo y optimiza nuestra estructura de capital, mientras aprovechamos nuestras actuales capacidades de desarrollo para reciclar capital a una tasa de retorno atractiva. Un excelente ejemplo es nuestra venta en 2019 de un portafolio de 1.6 millones de pies cuadrados por E.U.\$109.26 millones, llevada a cabo con un ratio de capitalización de 7.1%, una prima NAV de 20%. Mediante el reciclaje selectivo de activos de nuestro portafolio de forma selectiva, favorecemos múltiples facetas de asignación inteligente de capital, tales como desarrollo de portafolio, adquisición de propiedades, recompra de acciones y programas de dividendos.

Continuar refinanciando nuestras obligaciones de pago para optimizar nuestra estructura de capital

Continuaremos nuestros esfuerzos para optimizar nuestra estructura de capital, con base en nuestra deuda a largo plazo, principalmente por obligaciones de pago a tasa fija, perfiles de vencimiento mayores a 5 años y sólida posición de liquidez. Como parte de nuestra Estrategia Level 3, continuaremos fortaleciendo nuestro balance contable para mantener y expandir nuestras diversas fuentes de financiamiento, incluyendo, créditos a plazo y líneas revolventes, líneas de crédito bilaterales garantizadas y acceso a los mercados de deuda públicos y privados, de deuda y capital, en México y mercados extranjeros.

Reforzar alianza y compromisos con programas sociales e iniciativas

Estamos comprometidos en continuar nuestros esfuerzos para promover nuestras prácticas ESG. Nuestra meta es administrar nuestras propiedades compartiendo responsabilidad con los participantes, arrendatarios y proveedores. Hemos creado indicadores ligados a ESG para medir nuestro progreso en distintos frentes, incluyendo: implementación de cláusulas verdes, evaluación de impacto social y ambiental de operaciones y alianzas con instituciones sociales. Como resultado de nuestro compromiso con las prácticas ESG, nuestros esfuerzos han sido reconocidos por certificaciones globales como Dow Jones, Sustainability Index MILA, GRESB, Ecovadis, WorlCob y UN Global Compact. Consideramos que el mantener nuestro progreso, nos permitirá establecer un nuevo e importante interés por parte de inversionistas que sean conscientes de ESG, localmente y en el extranjero.

Reservas de terreno

Al 31 de diciembre de 2020, teníamos 906.18 acres (equivalente a 39,473,070 pies cuadrados) de reservas de tierra ubicadas en Monterrey, Guadalajara Querétaro, Tijuana, San Miguel de Allende, San Luis Potosí, Ciudad Juárez, Guanajuato, Aguascalientes y Puebla, en las cuales planeamos desarrollar aproximadamente 17.8 millones de pies cuadrados de edificios industriales.

Al 31 de diciembre de 2020, el potencial de desarrollo estimado de las reservas territoriales es:

Estado/ Ciudad	Total de reservas de tierras (metros cuadrados)	Reserva de terreno total (pies cuadrados)	Porcentaje del total de reservas de tierras	Valor de transacción al 31 de diciembre de 2020 (E.U.\$) ⁽¹⁾	ABR estimado a desarrollar (pies cuadrados)	ABR estimado a desarrollar (metros cuadrados)
San Luis Potosí	354,079	3,811,271	9.7%	12,041	159,335	1,715,072
Queretaro	785,010	8,449,776	21.4%	13,703	353,254	3,802,399
Tijuana	322,850	3,475,124	8.8%	17,262	145,282	1,563,806
Cd. Juárez	67,624	727,897	1.8%	5,445	30,431	327,554

Estado/ Ciudad	Total de reservas de tierras (metros cuadrados)	Reserva de terreno total (pies cuadrados)	Porcentaje del total de reservas de tierras	Valor de transacción al 31 de diciembre de 2020 (E.U.\$) ⁽¹⁾	ABR estimado a desarrollar (pies cuadrados)	ABR estimado a desarrollar (metros cuadrados)
Guanajuato.....	311,985	3,358,174	8.5%	18,247	140,393	1,511,178
Aguascalientes	1,202,898	12,947,881	32.8%	28,165	541,304	5,826,547
Puebla	30,878	332,363	0.8%	1,824	13,895	149,563
San Miguel de Allende	359,557	3,870,237	9.8%	10,798	161,801	1,741,607
Guadalajara	189,069	2,035,125	5.2%	13,045	85,081	915,806
Monterrey	43,220	465,221	1.2%	3,568.2	19,449	209,350
Total.....	3,667,168	39,473,070	100.0%	124,098	1,650,226	17,762,881

(1) El valor de tasación por propiedad solo está disponible semestralmente. El valor del terreno es valuado al costo. Consulte "Presentación de cierta información financiera y de otro tipo: tasaciones."

Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México. Nuestras oficinas ejecutivas principales están ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, torre II, Piso 28, Col. Bosques de las Lomas, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05210, Ciudad de México, México. Nuestro número de teléfono en esta ubicación es 55-5950-0070. Nuestro sitio web es www.vesta.com.mx. La información contenida en, o accesible a través de, nuestro sitio web no se incorpora por referencia en, y no se considerará parte, de este Prospecto.

Nuestra estructura corporativa a la fecha se establece a continuación:



1.3. Acontecimientos Recientes

Impacto de COVID-19 en nuestro negocio

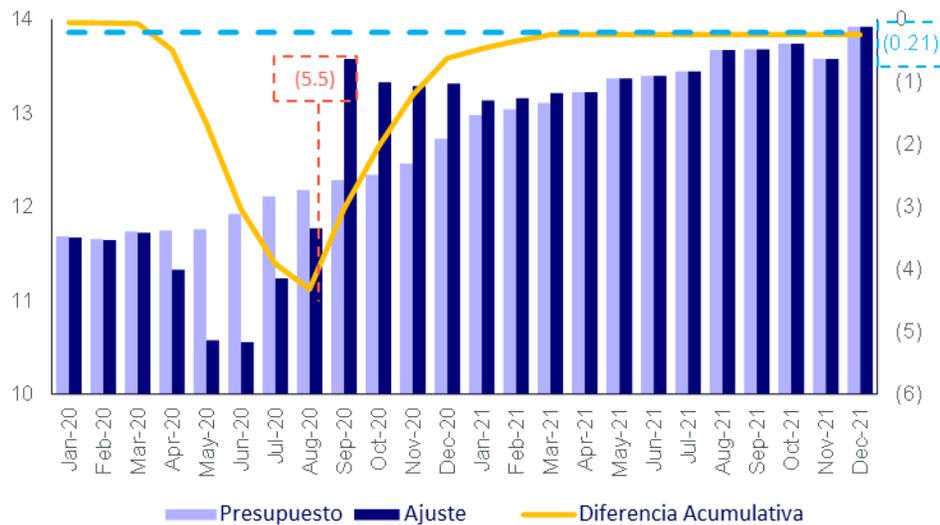
Un brote de una nueva cepa de coronavirus (SARS-Cov-2) identificada en China en diciembre de 2019 se ha extendido por todo el mundo, y la Organización Mundial de la Salud la declaró pandemia en marzo de 2020. La pandemia de COVID-19 ha tenido y sigue teniendo un impacto adverso en la economía global, incluyendo la de México. En México y en la gran mayoría de los países afectados por la pandemia de COVID-19, los gobiernos declararon un estado de emergencia e implementaron estrictas medidas de cierre de actividades que han contribuido a una desaceleración económica general. La pandemia de COVID-19 ha tenido numerosos efectos en todo el mundo y ha afectado negativamente a las comunidades, las cadenas de suministro y la actividad comercial en general. La pandemia de COVID-19 también ha provocado volatilidad significativa en mercados financieros, lo que ha reducido la confianza de consumidores e inversionistas en el crecimiento económico y empresarial.

La propagación de COVID-19 ha afectado negativamente y puede continuar afectando negativamente nuestro negocio en algunos de los mercados en los que operamos. Muchas de nuestras operaciones han sido y pueden seguir siendo afectadas negativamente por (i) cierres gubernamentales, pautas de distanciamiento social y otras medidas de salud y seguridad, que en ocasiones suspenden nuestras actividades o tienen el efecto de reducir la actividad en nuestras instalaciones; y (ii) una desaceleración en el cobro de cuentas por cobrar de clientes a quienes hemos ofrecido prórrogas en pagos por la pandemia de COVID-19.

En los meses siguientes al inicio del COVID-19, la cobranza de nuestras rentas disminuyó, toda vez que dimos a varios clientes la opción de aplazar el pago de rentas, según se indica en la gráfica que se muestra a continuación, que refleja el comportamiento de los flujos de nuestra cobranza tomando en cuenta los pagos realizados por dichos arrendatarios al 31 de diciembre de 2020, así como las estimaciones para los siguientes meses del 2021 contra nuestro presupuesto, con base en el análisis de dichos flujos y nuestra metodología interna:

Cobranza de Rentas Durante COVID-19

Acuerdo Legal Firmado



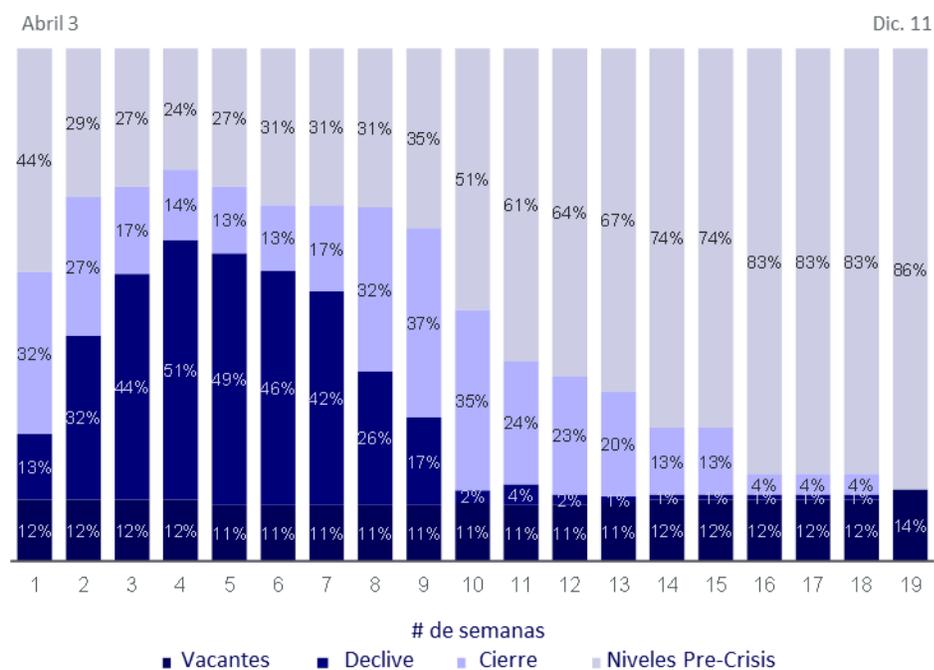
Fuente: Información de la Compañía

Al 31 de diciembre de 2020, cobramos E.U.\$4.6 millones en rentas aplazadas de E.U.\$5.5 millones totales, resultado de prórrogas otorgadas a arrendatarios y la mayoría de los montos pendientes fueron cobrados durante el

primer trimestre de 2021, en línea con los acuerdos legales celebrados con nuestros clientes. Nuestra caída en cobranza fue causada por un cambio rápido en la situación de nuestros arrendatarios en las semanas siguientes al inicio del COVID-19 en abril, toda vez que en el pico de la pandemia, el 51% de nuestros arrendatarios experimentaron una desaceleración en sus operaciones y el 14% experimentó cierres totales. Sin embargo, al 11 de diciembre de 2020, todos nuestros arrendatarios se encontraban en operaciones a su capacidad regular, según demuestra la siguiente gráfica:

Recuperación de Nuestros Arrendatarios

Cifras expresadas como porcentaje de ABR



Fuente: Información de la Compañía

Durante el cierre de actividades impuesto por el gobierno mexicano, implementamos una serie de medidas y protocolos para mitigar el impacto en nuestras operaciones y salvaguardar la liquidez. Estas medidas incluyeron:

- Planes de contingencia de reacción rápida para mantener la propiedad y las operaciones administrativas en niveles óptimos, incluido encuestas del nivel de actividad de nuestros clientes, preparadas por nuestra división de administración de activos basados en la geografía, actividades de misión crítica y proveedores alternativos;
- Proporcionar a 43 arrendatarios la opción de aplazar los pagos de sus rentas;
- Incrementar la adaptación e implementación de nubes digitales y “big data” en nuestras operaciones;
- Prácticas de salud y seguridad basadas en las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud y las de las autoridades locales;

- Confirmación de la información de contacto de emergencia de las autoridades regionales y locales; y
- Comunicaciones con arrendatarios que confirman nuestro compromiso con la excelencia en el servicio al cliente.

Durante el verano de 2020, suspendimos temporalmente el comenzar con nuevos edificios de inventario, ya que nuestra administración ha adoptado un enfoque cauteloso hacia el actual entorno empresarial volátil derivado de la pandemia de COVID-19. Durante el primer trimestre de 2021, nuestros clientes han estado expandiendo su presencia en México de forma más proactiva. En el futuro previsible, tenemos la intención de concentrarnos en mantener la actividad de arrendamiento, reanudar los inventarios de edificios y continuar con el desarrollo inmobiliario de BTS.

Resultados Esperados para el Primer Trimestre de 2021.

Confome a la legislación mexicana, estamos obligados a presentar, a más tardar en la fecha que ocurra a los 20 días hábiles contados a partir del 31 de marzo de 2021 (es decir, el 30 de abril de 2021), información financiera trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2021 y difundirla al público inversionista. En consecuencia, nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, se divulgarán hasta después que la Oferta Global concluya.

Según estimaciones de nuestra administración, esperamos que nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, contengan información financiera que sea sustancialmente consistente con las tendencias y desempeño que se reflejan en la información financiera contenida en el presente Prospecto, y con la información financiera reportada para el mismo periodo (es decir, el primer trimestre) del ejercicio 2020. Como consecuencia de fluctuaciones en el valor de nuestros inmuebles (que se determinan por valuadores independientes, cuyas opiniones usualmente están influenciadas por las variaciones en el tipo de cambio, las tasas de interés y los efectos de la pandemia global), tales fluctuaciones podrían tener efectos en nuestros resultados para el primer trimestre de 2021.

Aunque a la fecha del presente Prospecto no hemos identificado ningún evento inusual o aislado, o tendencias que pudieran afectar significativamente nuestros resultados de operación o situación financiera al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, las revisiones y procesos necesarios para finalizar nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, están en proceso y aún no han sido concluidos. Como resultado de lo anterior, no podemos asegurar que nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, que daremos a conocer una vez concluida la Oferta Global, serán consistentes con las tendencias y desempeño reflejado y observado en la información financiera contenida en el presente Prospecto, o que la percepción del mercado respecto de los resultados que se contengan en nuestros estados financieros correspondientes al primer trimestre de 2021, no afectará negativamente el precio de cotización de nuestras Acciones.

1.4. Factores de Riesgo

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida en este Prospecto antes de realizar una decisión de inversión en las Acciones. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Emisora. Las operaciones de Vesta también pueden enfrentarse a riesgos desconocidos o que actualmente no se consideran importantes y que pudieren ser importantes en el futuro o a juicio de terceros. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegare a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de las Acciones. En dicho supuesto, el precio de mercado de las Acciones podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.

(a) Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(b) Riesgos Relacionados con México

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con México”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(c) Riesgos Relacionados con Nuestras Acciones y con Nuestros Accionistas Principales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con México”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

Adicionalmente, deberán considerarse los siguientes factores de riesgo relacionados con nuestras Acciones:

Si los analistas de valores o de la industria no publican análisis o reportes sobre el negocio de Vesta, o publican reportes negativos sobre el negocio de Vesta, el precio de las Acciones y el volumen de cotización podrían disminuir.

El mercado de cotización de nuestras Acciones depende en parte de los análisis y reportes que los analistas de valores o de la industria publican sobre la Emisora o su negocio. Si uno o más de los analistas que cubren a la Emisora califican a la baja las Acciones o publican investigaciones imprecisas, desfavorables o con matices que afecten la percepción pública sobre el negocio de la Emisora, el precio de las Acciones podría disminuir. A su vez, si uno o más de dichos analistas dejan de cubrir a la Emisora o no publica reportes sobre la misma con regularidad, la demanda por nuestras Acciones podría también disminuir. Cualquiera de los eventos anteriores podría causar que el precio de nuestras Acciones y la liquidez y el volumen de cotización disminuyan.

La baja liquidez y alta volatilidad relativas del mercado de valores mexicano podría tener como consecuencia que los precios y volúmenes de operaciones de las Acciones fluctúen significativamente.

La BMV es una de las bolsas más grandes en Latinoamérica en términos de capitalización de mercado total de las compañías listadas en la misma, pero tiene una baja liquidez y alta volatilidad en comparación con otros mercados de valores extranjeros. Aunque el público participa en el intercambio de valores en la BMV, una parte

significativa de la actividad en la BMV es realizada por o en representación de grandes inversionistas institucionales y no de inversionistas parte del mercado al menudeo. El volumen de compraventa de valores emitidos por compañías de mercados emergentes, tal como las compañías mexicanas, tiende a ser menor al volumen de compraventa de valores emitidos por compañías en países con mercados de valores más activos o importantes, en términos de capitalización y número de participantes. Estas características de mercado podrían limitar la capacidad de un tenedor de las Acciones de la Emisora de vender sus Acciones y podrían asimismo afectar el precio de mercado de las Acciones y la liquidez de las Acciones.

Las protecciones otorgadas a los accionistas minoritarios en México, no son tan extensas como aquellas otorgadas en otras jurisdicciones.

Conforme a la legislación mexicana, las protecciones otorgadas a accionistas minoritarios y los deberes de lealtad y diligencia de los principales funcionarios y de los consejeros son, en ciertos aspectos, distintos o no están tan desarrollados como aquellos que existen en los Estados Unidos y en otras jurisdicciones. Aunque la legislación mexicana ha sido modificada para reducir (a 5%) el porcentaje necesario para presentar una acción de responsabilidad e impone deberes específicos de diligencia y lealtad a nuestros consejeros, el régimen legal mexicano relativo a dichos deberes de los consejeros y principales funcionarios, no es tan extenso como en otras jurisdicciones, no ha sido objeto de interpretación judicial y no se desarrolla detalladamente en la legislación mexicana. Adicionalmente, el ejercicio de la acción de responsabilidad, es para beneficio de la propia sociedad, no de los accionistas que hubieren iniciado la acción (es una acción de carácter derivado), el hecho de tratarse de una acción derivada puede desincentivar a que los tenedores de Acciones inicien una acción en contra de nuestros funcionarios o consejeros por violación de los deberes de diligencia o lealtad.

Adicionalmente, en la práctica puede ser más difícil para nuestros accionistas minoritarios u otros hacer valer sus derechos en contra de nosotros o nuestros consejeros o directores de lo que lo sería para los accionistas de compañías que operan en otros mercados u obtener una resolución judicial, que normalmente demora.

Cualquier incumplimiento de nuestra parte para cumplir con los requerimientos establecidos por las autoridades respectivas en relación con el mantenimiento del listado de nuestras acciones en la BMV, podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, en la terminación de la intermediación pública respecto de nuestras acciones.

No podemos garantizar que nos mantendremos en cumplimiento con todos los requerimientos aplicables para mantener el listado para cotización de nuestras Acciones en la BMV en el futuro y, en consecuencia, no podemos garantizar que nuestras acciones se mantendrán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte con cualquier requerimiento aplicable en relación con el listado para cotización de nuestras Acciones en la BMV, podría resultar en la suspensión o terminación de la inscripción de nuestras Acciones y su listado en la BMV, lo que tendría un efecto adverso y significativo en el precio y liquidez de nuestras acciones.

Adicionalmente, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de violaciones serias o repetidas a la LMV. En dichos casos o en caso de una violación a los requerimientos establecidos en el párrafo anterior, estaríamos obligados a realizar una oferta pública para adquirir nuestras acciones en un plazo máximo de 180 días, en caso que sea requerido por la CNBV.

Los precios de negociación de las Acciones pueden fluctuar significativamente después de la Oferta Global.

El precio de mercado y la liquidez de nuestras Acciones pueden verse afectados negativamente por una serie de factores, incluyendo, entre otros, el grado de participación de los inversionistas en nosotros, el atractivo de nuestras Acciones en comparación con otros valores de mercado, nuestro desempeño financiero, las condiciones generales del mercado y los análisis publicados respecto de nuestras Acciones por analistas financieros. Ciertos factores adicionales que podrían afectar negativamente, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestras Acciones incluyen:

- variaciones en nuestros resultados operativos respecto de lineamientos u otros ejercicios;
- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos reales y los esperados por los inversionistas;
- las percepciones de los inversionistas sobre nuestras perspectivas y las perspectivas de nuestro sector;

- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo lineamientos fiscales, aplicables al sector inmobiliario y/o a nuestras Acciones;
- promulgación de legislación u otros desarrollos regulatorios que nos afecten negativamente a nosotros o a nuestra industria.
- las tendencias y riesgos económicos generales en las economías o mercados financieros de los Estados Unidos, América Latina o el mundo, incluidos los derivados de guerras, incidentes de terrorismo o respuestas a tales acontecimientos;
- cambios en las estimaciones de utilidades o en la publicación de informes de investigación sobre nosotros o sobre la industria inmobiliaria mexicana;
- especulación en la prensa o en la comunidad inversionista;
- los cambios en las calificaciones o perspectivas crediticias asignadas a los países de América Latina, en particular México, a las entidades del sector inmobiliario y a la Emisora, y
- condiciones o acontecimientos políticos en México, Estados Unidos y otros países.

Los mercados de valores experimentan fluctuaciones de precios y volúmenes que a menudo no han estado relacionadas o han sido desproporcionadas con el desempeño operativo de las empresas involucradas. No podemos asegurar que los precios de nuestras Acciones se mantendrán. Estos factores del mercado y de la industria pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestras Acciones, independientemente de nuestro desempeño operativo. Las fluctuaciones del mercado, así como las condiciones políticas y económicas generales en los mercados en los que operamos, tales como la recesión o las fluctuaciones en el tipo de cambio de divisas, también pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestras Acciones.

Las ventas sustanciales de nuestras Acciones después de la oferta podrían hacer que el precio de nuestras Acciones disminuya.

El precio de mercado de nuestras Acciones puede disminuir como resultado de las ventas de un volumen importante de Acciones en el mercado después de esta oferta o de la percepción de que estas ventas pueden ocurrir.

Nuestros accionistas o entidades controladas por ellos o sus cesionarios autorizados podrán vender sus acciones en el mercado público de vez en cuando, sujeto a ciertas limitaciones. Si cualquiera de los accionistas, las entidades afiliadas controladas por ellos o sus respectivos cesionarios autorizados vendieran un volumen importante de sus Acciones, el precio de mercado de nuestras Acciones podría disminuir significativamente. Además, la percepción en los mercados públicos de que las ventas de las Acciones pueden tener un efecto adverso y significativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

1.5. Otros Valores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “413000-N—Información General—Otros Valores”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

1.6. Documentos de Carácter Público

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “413000-N—Información General—Documentos de Carácter Público”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

II. LA OFERTA

2.1. Características de la Oferta

<i>Emisora</i>	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
<i>Clave de Pizarra</i>	“VESTA”.
<i>Tipo de Valor</i>	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, representativas del capital social de Vesta.
<i>Tipo de Oferta</i>	Oferta pública primaria de suscripción y pago realizada de manera simultánea en México, y en los Estados Unidos y otros mercados del extranjero de conformidad con las disposiciones aplicables en cada uno de los mercados distintos de México. La Oferta en México se realizará a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizará en Estados Unidos conforme a la Regla 144A (<i>Rule 144A</i>) de la Ley de Valores, y en otros mercados del extranjero al amparo de la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de la Ley de Valores y conforme a la legislación aplicable en los mercados correspondientes. La Oferta en México y la Oferta Internacional se llevarán a cabo en los mismos términos, al mismo precio por Acción y en las mismas fechas, conforme a lo previsto en el presente Prospecto, el Contrato de Colocación y el Contrato de Compra de Valores, respectivamente; lo anterior en el entendido, sin embargo, que las únicas diferencias entre la Oferta en México y la Oferta Internacional consisten (i) en que la Oferta Internacional tendrá un componente secundario, a diferencia de la Oferta en México, y (ii) por su naturaleza, los documentos aplicables a la Oferta Internacional han sido y serán preparados en idioma inglés.
<i>Monto Total de la Oferta Global</i>	\$3,977,300,028.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$4,573,894,962.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Monto Total de la Oferta en México</i>	\$899,543,502.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,034,475,000.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<i>Monto Total de la Oferta Internacional</i>	\$3,077,756,526.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$3,539,419,962.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.
<i>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global</i>	117,279,358 (ciento diecisiete millones doscientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones, incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, conforme al siguiente desglose: (i) 26,525,000 (veintiséis millones quinientos veinticinco mil) Acciones, corresponden a la Oferta en México; y (ii) 90,754,358 (noventa millones setecientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones, corresponden a la Oferta Internacional. 101,982,052 (ciento un millones novecientos ochenta y dos mil cincuenta

y dos) Acciones, sin incluir las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, conforme al siguiente desglose:

(i) 23,065,218 (veintitrés millones sesenta y cinco mil doscientos dieciocho) Acciones, corresponden a la Oferta en México; y

(ii) 78,916,834 (setenta y ocho millones novecientos dieciséis mil ochocientos treinta y cuatro) Acciones, corresponden a la Oferta Internacional.

El número de Acciones 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. Hasta antes de la Fecha de Liquidación, los Intermediarios Colocadores, de conformidad con el contrato entre sindicatos que han celebrado, podrán traspasarse acciones dependiendo de la demanda existente en los diferentes mercados.

Para una descripción más detallada ver “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” de este Prospecto.

Suponiendo que la Opción de Sobreasignación no sea ejercida, la Oferta Global representa 14.92% del capital social de Vesta; suponiendo que se ejerza en su totalidad la Opción de Sobreasignación, la Oferta Global representa 16.78% del capital social de Vesta.

Los porcentajes han sido calculados sobre bases totalmente diluidas, es decir, dando efectos a la colocación de todas las Acciones que se comprenden en la Oferta Global y todas las Acciones que se comprenden en la Opción de Sobreasignación, según corresponda.

Precio de Colocación El precio de colocación es de \$39.00 por Acción.

Bases para la determinación del Precio de Colocación..... El Precio de Colocación por Acción se determinará en su momento, considerando (i) la situación financiera y operativa de Vesta, (ii) el comportamiento del precio de las acciones de Vesta en la Bolsa Mexicana de Valores en días anteriores a la Oferta Global, (iii) la valuación aplicable a otras sociedades listadas en el mercado mexicano y otros mercados que participen en el sector en el que Vesta desarrolla sus actividades, (iv) las expectativas de los sectores en los que opera Vesta, (v) los niveles de oferta y demanda por parte de los inversionistas, y (vi) las condiciones generales de los mercados de capitales mexicanos y extranjeros.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública 21 de abril de 2021.

Fecha de Cierre de Libro 22 de abril de 2021.

Fecha de la Oferta..... 22 de abril de 2021.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación: 23 de abril de 2021.

<i>Fecha de Registro en la BMV</i>	23 de abril de 2021.
<i>Fecha de Liquidación</i>	27 de abril de 2021.
<i>Fecha de Canje del Certificado Provisional</i>	22 de abril de 2021
<i>Periodo de vigencia de la Oferta</i>	El periodo de vigencia de la Oferta fue de 1 (un) día hábil, comprendiendo desde la fecha de publicación del aviso de oferta pública, hasta la fecha de cierre de libro.
<i>Forma de Liquidación</i>	Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán en efectivo a través de Indeval, en pesos, en la Fecha de Liquidación.
<i>Opción de Sobreasignación</i>	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir hasta 15,297,306 (quince millones doscientos noventa y siete mil trescientos seis) Acciones adicionales, hasta 3,459,782 (tres millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y dos) Acciones ejercibles por los Intermediarios Colocadores Líderes en México y hasta 11,837,525 (once millones ochocientos treinta y siete mil quinientos veinticinco) Acciones ejercibles por los Intermediarios Colocadores Internacionales. 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 y en los términos descritos en la Sección “II. LA OFERTA – Plan de Distribución” de este Prospecto.
<i>Acciones Representativas del Capital Social antes y después de la Oferta</i>	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 581,457,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y siete mil setenta y ocho Acciones, compuesto por 581,452,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y dos mil setenta y ocho) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta y 5,000 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 698,736,436 (seiscientos noventa y ocho millones setecientos treinta y seis mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones, compuesto por 698,731,436 (seiscientos noventa y ocho millones setecientos treinta y un mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta considerando las 15,297,306 (quince millones doscientos noventa y siete mil trescientos seis) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 683,434,130 (seiscientos ochenta y tres millones cuatrocientos treinta y cuatro mil ciento treinta) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación y 5,000 acciones en circulación, 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, 3.79% y 12.98%, respectivamente, del capital social total suscrito y

pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 16.78% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de 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 Sobreasignación Internacional), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 3.37% y 11.54%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 14.92% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.

- Título Representativo*..... Las Acciones están representadas por uno o más títulos definitivos de acciones que serán depositados en Indeval.
- Restricciones de Venta*..... La Emisora y ciertos de nuestros accionistas han acordado, sujeto a ciertas excepciones, no emitir, ofertar, vender, contratar para vender, pignorar o disponer de, directa o indirectamente, cualesquier valores, valores convertibles o intercambiables en acciones u otros valores de la Emisora, o celebrar operaciones similares, o celebrar swaps, coberturas o cualquier otro contrato por virtud del cual se transfieran, total o parcialmente, los derechos económicos de las Acciones, ya sea que dichas operaciones se lleven a cabo mediante entrega de nuestras Acciones u otros valores, en efectivo o especie, o públicamente divulgar su intención de llevar a cabo una oferta, venta, compromiso o disposición, o celebrar cualquier otra operación, sin contar, en cada caso, con el previo consentimiento por escrito de UBS Securities LLC y Citigroup Global Markets Inc., hasta que hayan transcurrido 90 días después de la Fecha de la Oferta. Ver la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” de este Prospecto.
- Destino de los Recursos*..... La Emisora recibirá aproximadamente \$3,868,709,077.48 (sin considerar la Opción de Sobreasignación) y \$4,451,394,871.06 (considerando la Opción de Sobreasignación) como recursos netos de la Oferta Global, después de deducir los descuentos y demás comisiones que deba pagar. La totalidad de los gastos correspondientes a la Oferta Global, equivalentes a un monto de \$122,500,090.95, serán pagados por la Emisora con los recursos de la colocación de las Acciones de la Oferta Global.
- Nuestra intención es utilizar los recursos netos de la Oferta Global como se describe en la sección “II. LA OFERTA – Destino de los Recursos” del presente Prospecto.
- 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 y Transmisión 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 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 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, 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% de nuestras Acciones, 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 CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto 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. Ver la sección “V. ADMINISTRACIÓN – 5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios” de este Prospecto.

Régimen Fiscal El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los Artículos 7, 22, 56, 129, numeral 2, 126, 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 de la adquisición, tenencia y enajenación de las Acciones.

Estructura del Capital Social **Antes de la Oferta Global:**

Capital social suscrito y pagado:	\$5,814,570,780.00
Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
Capital variable:	\$5,814,520,780.00
Acciones suscritas y pagadas:	581,457,078
Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
Acciones del capital variable:	581,452,078

Después de la Oferta Global (sin considerar la Opción de Sobreasignación):

Capital social suscrito y pagado:	\$6,834,391,300.00
Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
Capital variable:	\$6,834,341,300.00
Acciones suscritas y pagadas:	683,439,130
Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
Acciones del capital variable:	683,434,130

Después de la Oferta Global (considerando que se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación):

Capital social suscrito y pagado:	\$6,987,364,360.00
Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
Capital variable:	\$6,987,314,360.00

Acciones suscritas y pagadas:	698,736,436
Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
Acciones del capital variable:	698,731,436

Aprobación de la Oferta Global por los accionistas de la Emisora..... Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación (i) la actualización de la inscripción de las Acciones en el RNV y en el listado de valores de la BMV, y (ii) el aumento en la parte variable del capital social de la Emisora mediante la correspondiente emisión de las Acciones objeto de la Oferta Global, fueron aprobados por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de marzo de 2021, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.

Derechos de Voto..... Todos los tenedores de las Acciones tendrán los mismos derechos de voto. Cada Acción da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto de manera íntegra y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de nuestras Asambleas Generales de Accionistas.

Principales Accionistas Después de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, nuestros principales accionistas tendrán 4.97% de nuestras Acciones en circulación considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.

Política de Dividendos..... Ver la sección “III. LA EMISORA – 3.2. Descripción del Negocio – (m) Dividendos” de este Prospecto.

Intermediarios Colocadores Líderes en México..... Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Intermediarios Colocadores Internacionales..... UBS Securities LLC, Citigroup Global Markets Inc., BTG Pactual US Capital, LLC y Scotia Capital (USA) Inc.

Múltiplos de la Emisora antes y después de la Oferta

Múltiplos de la Emisora ¹		Múltiplos del Sector ²	Múltiplos del Mercado ³
Antes de la Oferta Global	Después de la Oferta Global	Promedio	IPC
-	-	-	-

Precio / Utilidad (x)	15.3x	18.0x	11.3x	34.5x
Precio / Valor en Libros (x)	1.0x	1.0x	0.8x	2.3x
Valor de la Emisora / UAFIDA (x)	14.7x	14.8x	13.5x	9.4x

1. Calculado considerando (i) el precio de colocación por Acción de \$39.00, (ii) un número de Acciones en circulación igual a 581,452,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y dos mil setenta y ocho) Acciones y, después de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y (iii) la información financiera de la Sociedad por los 12 (doce) meses al y terminados el 31 de diciembre de 2020.
2. Calculado de acuerdo a los reportes financieros de los vehículos que integran la muestra por los doce (12) meses al y terminados el 31 de diciembre de 2020, y que son Fibra Uno, Fibra Macquarie, Terrafina y Fibra Prologis.
3. Calculado con base en la información disponible en Bloomberg al 8 de abril de 2021.

Inscripción y Listado La totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran registradas en el 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 y 3393-1.00-2021-008. Las Acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “VESTA”.

2.2. Destino de los Recursos

Con base en el precio de colocación de las Acciones, el 22 de abril de 2021, de \$39.00, estimamos que los recursos netos que obtendremos de la venta de las Acciones en la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, serán de aproximadamente \$3,868,709,077.48 o aproximadamente \$4,451,394,871.03, considerando que los Intermediarios Colocadores ejerzan la Opción de Sobreasignación en su totalidad, después de deducir los descuentos estimados por intermediación, las comisiones, y otros gastos que debamos pagar en relación con la Oferta Global. La totalidad de los gastos correspondientes a la Oferta Global, equivalentes a un monto de \$122,500,090.95, serán pagados por la Emisora con los recursos de la colocación de las Acciones de la Oferta Global.

Los recursos netos que recibamos de la Oferta Global serán utilizados para los siguientes proyectos, con los montos y porcentaje aproximados que se describen a continuación:

- (i) 35.0%, equivalente a aproximadamente \$1,354,048,177.12, para la construcción y desarrollo de edificios BTS en las cuales opera la Emisora
- (ii) 35.0%, equivalente a aproximadamente \$1,354,048,177.12, para la construcción y desarrollo de Edificios de Inventarios en las regiones en las cuales opera la Emisora,
- (iii) 20.0%, equivalente a aproximadamente \$773,741,815.50, para la adquisición de otros bienes raíces y portafolios de propiedades, y
- (iv) 10.0%, equivalente a aproximadamente \$386,870,907.75, para capital de trabajo.

Los porcentajes incluidos anteriormente no son de carácter definitivo, por lo que los porcentajes anteriormente descritos podrán variar, en el entendido, sin embargo, que la totalidad de los recursos netos serán destinados a proyectos de bienes raíces de la Emisora.

Según se describe anteriormente, los recursos netos de la Oferta Global no serán utilizados, directa o indirectamente, para adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio de la Emisora, ni para financiar la adquisición de otros negocios o realizar amortizaciones, sean parciales o totales, de deuda.

2.3. Plan de Distribución

Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, Vesta celebró con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, es decir, Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., un contrato de colocación para la colocación, a través de la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de 26,525,000 (veintiséis millones quinientas veinticinco mil) Acciones (el “Contrato de Colocación”), que corresponden a la Oferta en México, de las cuales 23,065,218 (veintitrés millones sesenta y cinco mil doscientas dieciocho) Acciones corresponden a la Oferta en México y 3,459,782 (tres millones cuatrocientas cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y dos) Acciones corresponden a la Opción de Sobreasignación en México. La Opción de Sobreasignación en México fue otorgada por el Emisor a los Intermediarios Colocadores Líderes en México, en los términos descritos más adelante en este Plan de Distribución.

Además, la Emisora celebró con los Intermediarios Colocadores Internacionales, un contrato de compra de valores (*purchase agreement*) regido por la legislación del Estado de Nueva York, Nueva York, Estados Unidos, con respecto a la Oferta Internacional, para la colocación de 78,916,834 (setenta y ocho millones novecientos dieciséis mil ochocientos treinta y cuatro) Acciones que corresponden a la Oferta Internacional que llevará a cabo la Emisora, y 11,837,525 (once millones ochocientos treinta y siete mil quinientas veinticinco Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación Internacional (que fue otorgada exclusivamente por la Emisora) (el “Contrato de Compra de Valores”).

Vesta otorgó tanto a los Intermediarios Colocadores Líderes en México, como a los Intermediarios Colocadores Internacionales, la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, que podrán ejercerse de manera independiente, pero coordinada.

Sindicación

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, no celebraron contratos de sindicación con otros intermediarios para la colocación de las Acciones en la Oferta en México.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México), que fueron distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México en la Oferta en México:

Intermediario Colocador Líder en México	Acciones Ofertadas en México	Acciones Opcionales en México
Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex	7,377,693	0
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	3,000,000	0
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	850,000	0
UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	11,837,525	3,459,782

Subtotal	23,065,218	3,459,782
Total	26,525,000	

Distribución

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempló distribuir las Acciones objeto de la Oferta en México (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana, cuando la legislación aplicable y su régimen de inversión lo prevea expresamente, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores Líderes en México tuvieron la intención de distribuir las Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro o fondos de inversión especializados de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que, conforme a su régimen autorizado, puedan adquirir las Acciones. Los Intermediarios Colocadores tuvieron la intención de lograr la mayor distribución posible de las Acciones, entre el mayor número de inversionistas.

Promoción

La Oferta en México se promovió a través de reuniones privadas o conferencias telefónicas, video conferencias o a través de grabaciones de presentaciones de funcionarios, con posibles inversionistas en forma individual o grupal.

La Oferta en México también pudo promoverse a través de reuniones y presentaciones. Las reuniones y presentaciones se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta en México.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con Vesta y sus afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado a Vesta y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta en México). Los Intermediarios Colocadores Líderes en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con la Emisora en relación con los servicios que prestaron con motivo de la Oferta en México, no obstante la existencia de las relaciones de negocios antes citadas.

La Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México no tienen conocimiento que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo hayan presentado, cada una de ellas, órdenes de compra de Acciones en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, pudo ser mayor al 5% de la Oferta Global los cuales pudieron ser o no personas relacionadas (según el término se define en la LMV) o alguno de los accionistas que tuvieron una participación mayor al 5% del capital social, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora. Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores Líderes en México otorgaron preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino que fueron considerados como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona participante en la Oferta en México, participó en igualdad de condiciones. En caso de haberse llevado a cabo dichas adquisiciones y la Emisora o los Intermediarios Colocadores Líderes en México tuvieron conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se daría a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta en México a través del formato para revelar el número de adquirentes en la oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General.

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores Líderes en México promovieron la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México recibieron

posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes hasta las 15:00 horas de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones. La fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones fue precisamente en la Fecha de la Oferta en la BMV y un día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV. El Precio de Colocación se dio a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores Líderes en México ingresaron al sistema Emisnet de la BMV, el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta.

Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir Acciones, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidieron presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibiría dichas órdenes de su clientela y podría presentar posturas de compra en relación con la Oferta en México, así como cualquier otro aspecto que consideraren relevante relacionado con la Oferta en México. A más tardar en la fecha de determinación del Precio de Colocación y una vez que se determinó la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores Líderes en México celebraron el Contrato de Colocación de Acciones con Vesta.

El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, o a más tardar en la Fecha de Registro en la BMV pero con anterioridad a que tuviera lugar el registro de las Acciones objeto de la Oferta en México en la BMV, los Intermediarios Colocadores Líderes en México publicaron el aviso de colocación en el sistema Emisnet de la BMV.

Asignación

El día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV, se determinó el Precio de Colocación por cada Acción y el Precio de Colocación respecto de la totalidad de las Acciones materia de la Oferta en México, mismo que se dio a conocer a través del sistema Emisnet por medio del aviso de oferta pública definitivo que publicó la Emisora. En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México asignaron las Acciones objeto de la Oferta en México (incluyendo, en su caso, Acciones hasta por el número de Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México), de manera discrecional, al precio de oferta a sus clientes, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta en México y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones que los clientes propios presenten a los Intermediarios Colocadores Líderes en México. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México tuvieron la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones a aquellos clientes que hubieren ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación pudieron variar una vez conocida la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se generó. Todas las Acciones (incluyendo Acciones hasta por el número de Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México) se colocaron al mismo precio, y en las mismas condiciones, entre todos los participantes.

El Precio de Colocación de cada Acción se determinó considerando, entre otros factores (i) el comportamiento del precio de cotización de la Acción de la Emisora en la BMV en los días previos a la Fecha de la Oferta, (ii) la situación financiera y operativa de la Emisora, (iii) las expectativas de los sectores en los que opera la Emisora, (iv) las condiciones generales de los mercados de capitales mexicanos y extranjeros y (v) la valuación aplicable a otras sociedades listadas en el mercado mexicano y otros mercados, las cuales desarrollan sus actividades en el mismo sector. Los inversionistas interesados en adquirir Acciones en la Oferta en México, por el solo hecho de presentar sus órdenes de compra, se consideró que aceptan los mecanismos y métodos de valuación empleados por los Intermediarios Colocadores para la determinación del Precio de Colocación de las Acciones, así como el Precio de Colocación determinado para la adquisición de Acciones hasta por el número de Acciones objeto de la Oferta en México.

El Emisor pagará a los Intermediarios Colocadores Líderes en México una comisión por colocación en los términos previstos en el Contrato de Colocación suscrito respecto de la Oferta en México.

Contrato entre Sindicatos

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales celebraron un contrato denominado contrato entre sindicatos (*intersyndicate*

agreement) que prevé, entre otros acuerdos, que desde la Fecha de la Oferta y hasta la Fecha de Liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales podrán realizar operaciones adicionales a efecto de distribuir adecuadamente las Acciones entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda que se presente en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de Acciones efectivamente colocadas en cada uno de dichos mercados pudo ser distinto del número de Acciones colocadas en México o colocadas en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta Global estuvo sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias previstas en el Contrato de Colocación y en el contrato de compra (*purchase agreement*) celebrados por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales, respectivamente. La conclusión de la Oferta en México se encontró condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encontró condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de las Acciones, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores Líderes en México ofrecieron y vendieron las Acciones únicamente a inversionistas domiciliados en México, y los Intermediarios Colocadores Internacionales ofrecieron y vendieron las Acciones únicamente a inversionistas domiciliados en los Estados Unidos y otros mercados distintos de México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable.

El contrato entre sindicatos contiene, además, disposiciones que regulan la forma en que los diferentes sindicatos colocadores coordinaron sus esfuerzos de venta, los términos conforme a los cuales los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales ejercerán la Opción de Sobreasignación en los diferentes mercados, los términos conforme a los cuales se llevarán a cabo operaciones de estabilización y la forma en la que se repartirán, entre los diferentes sindicatos colocadores, las utilidades y pérdidas resultantes de dichas operaciones de estabilización y del ejercicio de la Opción de Sobreasignación (incluyendo las comisiones correspondientes).

Condiciones Suspensivas y Resolutorias

El Contrato de Colocación suscrito por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México prevé que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- (a) que se hayan obtenido todas las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta en México, incluyendo las autorizaciones de la CNBV, y que las mismas estén en vigor en sus términos;
- (b) que se hayan celebrado los contratos relativos a las restricciones de venta de Acciones a los que se refiere la Cláusula Octava (a) del Contrato de Colocación; y
- (c) que se haya llevado a cabo la Oferta Internacional.

El Contrato de Colocación suscrito por Vesta y los Intermediarios Colocadores Líderes en México, prevé que, si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del Contrato de Colocación y en cualquier momento antes de la Fecha de Liquidación de la Oferta en México y de la Fecha de Liquidación de las Acciones Opcionales en México (cuando fuere aplicable), se cumplieran cualquiera de las condiciones resolutorias que se indican a continuación, entre otras, las obligaciones de los Intermediarios Colocadores Líderes en México conforme al Contrato de Colocación, se resolverán sin ninguna responsabilidad para cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, como si dichas obligaciones no hubieran existido, quedando, a partir de ese momento, sin efecto la totalidad de las obligaciones de la Emisora, salvo por las que expresamente se deban mantener en vigor en términos del Contrato de Colocación:

(1) que antes de las 8:00 am (hora de la Ciudad de México) de la Fecha de Liquidación y en la Fecha de Liquidación de las Acciones Opcionales en México (en caso de ejercicio de la Opción), los Intermediarios Colocadores Líderes en México no hayan recibido de los asesores legales independientes de la Emisora y del director jurídico de la Emisora, una o varias opiniones legales en y a la Fecha de Liquidación y en la Fecha de Liquidación de las Acciones Opcionales en México, cuyo contenido sea satisfactorio, actuando razonablemente, para los Intermediarios Colocadores Líderes en México, respecto de, entre otras cosas, la constitución y existencia de la Emisora y de sus subsidiarias relevantes, la existencia y validez de las Acciones, la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la legislación aplicable para llevar a cabo la Oferta en México, la no contravención con la legislación aplicable, en México y otros aspectos usuales y acostumbrados en operaciones similares;

(2) que en la Fecha de la Oferta, cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no haya recibido de los auditores externos de la Emisora, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como “*comfort letter*”) y actualizada antes de las 8:00 am (hora de la Ciudad de México) de y a la Fecha de Liquidación, y, a la Fecha de Ejercicio, y en la Fecha de Liquidación de las Acciones Opcionales en México;

(3) (A) que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados incluidos en este Prospecto hubieren sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si éste se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en el capital social o deuda de largo plazo de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación de la Emisora o de sus subsidiarias, excepto si estos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el Contrato de Colocación;

(4) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV o en la Bolsa de Valores de Nueva York o en alguna de las bolsas de valores importantes europeas, (B) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, México o el continente europeo, (C) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, (D) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos o México u otros países relevantes para la Oferta Global, o (E) el inicio de cualquier procedimiento legal, administrativo o judicial, o una amenaza fundada por escrito, que afecte o tenga como propósito afectar la validez y eficacia de las resoluciones adoptadas por los accionistas de la Emisora en relación con la Oferta en México, si los eventos a los que hacen referencia los incisos (C), (D) o (E) anteriores, en la opinión razonable de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

(5) si la inscripción de las Acciones en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de las Acciones para cotización fuere cancelado por la BMV;

(6) si cualquiera de los Intermediarios Colocadores Líderes en México no pudiere colocar las Acciones como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden expresa de una autoridad competente;

(7) si los Intermediarios Colocadores Internacionales dieren por terminado el contrato de compraventa internacional;

(8) si la Emisora no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores Líderes en México los títulos que evidencien las Acciones materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas en el Contrato de Colocación;

(9) en caso de que se inicie por un tercero un procedimiento de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación, o cualquier otro evento similar respecto de la Emisora o respecto cualquiera de sus subsidiarias, o si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias presenta una solicitud de concurso mercantil o quiebra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, y

(10) si la Emisora incumple con los términos del Contrato de Colocación de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la Oferta en México.

(11) si las declaraciones de la Emisora contenidas en el Contrato de Colocación dejaren de ser correctas y completas en todos sus aspectos relevantes, tal y como si se hubieren efectuado en dichas fechas;

(12) si, en o con anterioridad a la Fecha de Liquidación o a la Fecha de Ejercicio (de ser el caso), según corresponda, no se llevan a cabo teleconferencias o llamadas telefónicas con los funcionarios de la Emisora que tengan información para responder aquellas preguntas o cuestionamientos de los Intermediarios Colocadores Líderes en México respecto a que, por lo que respecta a la Fecha de Liquidación, no existan eventos que afecten de manera adversa y significativa la situación financiera o de operación de negocios (o la situación general) de la Emisora que, en cada caso, sea relevante y afecte o pueda llegar afectar de manera adversa y significativa la liquidación de las Acciones Ofertadas en México y/o la Liquidación de las Acciones Opcionales en México y/o el ejercicio de la Opción; y respecto a la Fecha de Ejercicio, que no se hayan presentado cambios relevantes en la información divulgada en este Prospecto, que afecten o puedan afectar de manera adversa y significativa la situación financiera o de operación de negocios (o la situación general) de la Emisora.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrán dispensar o renunciar a cualquiera de las condiciones mencionadas anteriormente, sin que se pierda su derecho respecto de las mismas en adelante; en el entendido que el hecho de que los Intermediarios Colocadores Líderes en México renuncien a alguna condición, no significa que han renunciado a alguna otra.

Opción de Sobreasignación

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para adquirir hasta 15,297,306 (quince millones doscientas noventa y siete mil trescientas seis) Acciones adicionales, 3,459,782 (tres millones cuatrocientas cincuenta y nueve mil setecientos ochenta y dos) Acciones para los Intermediarios Colocadores Líderes en México y 11,837,525 (once millones ochocientos treinta y siete mil quinientas veinticinco) Acciones para los Intermediarios Colocadores Internacionales), las cuales representan, en conjunto, aproximadamente hasta el 15% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global, para cubrir las sobreasignaciones, si las hubiere, en la Oferta Global por los Intermediarios Colocadores. La Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional estarán vigentes durante un plazo de 30 días calendario contados a partir de la Fecha de la Oferta, en los términos abajo descritos, y podrán ejercerse en una sola ocasión, a un precio igual al Precio de Colocación, por (i) los Intermediarios Colocadores Líderes en México en el caso de la Oferta en México (conforme a los términos aprobados por la CNBV), y (ii) por los Intermediarios Colocadores Internacionales en el caso de la Oferta Internacional.

UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México podrá llevar a cabo asignaciones en exceso para atender la demanda adicional de inversionistas de la Oferta en México, usando para ello Acciones que hubiere recibido de la Emisora y que sean parte de la Opción de Sobreasignación en México. En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México colocaron la totalidad de las Acciones, incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, mismas que serán liquidadas a la Emisora (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de las Acciones inicialmente colocadas, y (ii) a través de UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., respecto de las Acciones objeto de las Opciones de Sobreasignación que efectivamente han sido colocadas, en su caso, en cualquier fecha que ocurra 3 Días Hábiles posteriores a la fecha de ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, que deberá ocurrir dentro del plazo de 30 días calendario contados a partir de la Fecha de la Oferta. En la Fecha de la Oferta, se cruzará en la BMV la totalidad de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, en el entendido, que la Opción de Sobreasignación en México se entenderá ejercida únicamente respecto de las Acciones efectivamente colocadas una vez transcurridos los 30 días calendario de vigencia de la Opción de Sobreasignación en México.

Los montos en efectivo recibidos por UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a cambio de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México asignados en la Fecha de la Oferta, los mantendrá UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, en una cuenta que la Emisora mantenga abierta con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V. al amparo de cierto contrato de depósito en custodia y administración y de comisión mercantil (la "Cuenta de la Emisora"), respecto de la cual la Emisora ha instruido irrevocablemente por escrito a UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., para que, hasta antes de la fecha de liquidación de las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., pueda retirar montos y usarlos, hasta donde alcancen, para llevar a cabo operaciones de estabilización conforme a lo dispuesto en la presente y pueda, adicionalmente, traspasar recursos y depositarlos en dicha cuenta.

A más tardar 30 días calendario posteriores a la Fecha de la Oferta, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México (i) entregará a la Emisora Acciones hasta en un número igual a las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, que hubiera adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización referidas en esta Sección durante el plazo de 30 días calendario señalado anteriormente, (ii) liquidará a la Emisora las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México efectivamente colocadas, o (iii) entregará y liquidará a la Emisora una combinación de Acciones y efectivo considerando lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores.

Operaciones de Estabilización

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de Acciones que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de las Acciones, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., por cuenta de los Intermediarios Colocadores Líderes en México, podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo operaciones de estabilización a través de la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días de vigencia para el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización que realice en México UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., se llevarán a cabo de manera coordinada con los Intermediarios Colocadores Internacionales de acuerdo al contrato entre sindicatos y de conformidad con la legislación aplicable. Así mismo, UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en coordinación con los Intermediarios Colocadores Internacionales conforme al contrato entre sindicatos, también podrá, a través de UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., realizar operaciones de estabilización relacionadas con las Acciones materia de la Oferta Internacional, lo que igualmente llevará a cabo en México, a través de la BMV, por ser éste el único mercado de cotización de las Acciones, y de conformidad con la legislación mexicana. Los Intermediarios Colocadores han convenido en compartir las utilidades o pérdidas y los gastos relacionados con las operaciones de estabilización. UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuará como agente coordinador respecto de actos u omisiones relacionados con el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y las operaciones de estabilización a través de la BMV.

Las operaciones de estabilización que inicien UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en México y UBS Securities LLC, en el extranjero podrán ser interrumpidas en cualquier momento. Una vez que se ejerza o no la Opción de Sobreasignación en México o que se lleven a cabo operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores Líderes en México lo harán del conocimiento del público inversionista a través de un comunicado enviado por medio del sistema electrónico de envío y difusión que la BMV señale para tales efectos.

De conformidad con ciertos contratos celebrados por la Emisora y ciertos de nuestros accionistas con los Intermediarios Colocadores, la Emisora y ciertos de nuestros accionistas han acordado, sujeto a ciertas excepciones, no emitir, ofertar, vender, contratar para vender, pignorar o disponer de, directa o indirectamente, ningún valor, valores convertibles o intercambiables en acciones u otros valores de la Emisora, o celebrar operaciones similares, o celebrar swaps, coberturas o cualquier otro contrato por virtud del cual se transfieran, total o parcialmente, los derechos económicos de las Acciones, ya sea que dichas operaciones se lleven a cabo mediante entrega de nuestras Acciones u otros valores, en efectivo o especie, o públicamente divulgar su intención de llevar a cabo una oferta, venta, compromiso o disposición, o celebrar cualquier otra operación, sin contar, en cada caso el previo consentimiento por escrito de UBS Securities LLC, hasta que hayan transcurrido 90 días después de la Fecha de la Oferta.

2.4. Gastos Relacionados con la Oferta

Los principales gastos relacionados con la Oferta Global (sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación) son:

GASTO	MONTO EN MÉXICO	MONTO EN EL EXTRANJERO
Estudio y trámite CNBV.....	\$24,831.00	---
Cuota de listado en la BMV	\$0.00	---
Derechos de inscripción en el RNV	\$0.00 ⁽⁴⁾	---
Comisiones por intermediación y colocación ⁽¹⁾⁽³⁾	\$23,478,084.38	\$69,249,521.84
Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex	\$4,911,498.81	---
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$10,380,752.87	---
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	\$1,637,165.93	---
UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$6,548,666.78	---
UBS Securities LLC	---	\$30,150,298.91
Citigroup Global Markets Inc.	---	\$22,612,723.97
BTG Pactual US Capital, LLC	---	\$8,948,924.89
Scotia Capital (USA) Inc.	---	\$7,537,574.07
Asesores legales ⁽¹⁾	\$6,053,213.30	\$8,035,300.00
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	\$5,000,000.00	---
Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.	\$1,053,213.30	---
Davis Polk & Wardwell LLP	---	\$4,000,000.00
Simpson Thacher & Bartlett LLP	---	\$4,035,300.00
Audidores externos (Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C.).....	\$1,750,000.00	---
Total gastos relacionados con la Oferta Global		\$108,590,950.52

(1) Para los gastos relacionados con México incluye el Impuesto al Valor Agregado.

(2) Cifras que se han convertido a pesos considerando usando como base un tipo de cambio de \$19.8865 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día 22 de abril de 2021, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de la República Mexicana al último día hábil de dicho mes.

(3) Considerando el precio por Acción de \$39.00.

(4) Considerando que la diferencia resultante entre el capital contable a inscribir y el monto previamente inscrito, es negativa, al aplicar el factor de la fracción a) del artículo 29-B de la Ley Federal de Derechos a una cifra negativa, no hay monto que resulte pagadero por la ampliación de la inscripción de las Acciones de la Emisora.

El total de los gastos relacionados con la Oferta Global es de aproximadamente \$108,590,950.52. Los gastos correspondientes a la Oferta en México ascienden a \$23,478,084.38 y los correspondientes a la Oferta Internacional ascienden a \$69,249,521.84, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

2.5. Estructura del Capital Después de la Oferta

La siguiente tabla muestra (i) nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, así como la capitalización histórica al 31 de diciembre de 2020 y (ii) nuestra capitalización ajustada para reflejar los recursos netos provenientes de la venta de las Acciones en la Oferta Global. Esta tabla debe leerse en conjunto con la información que se incluye en la sección “IV. INFORMACIÓN FINANCIERA – 4.4 Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación” y nuestros estados financieros incluidos en este Prospecto.

	Al 31 de diciembre de 2020	
	Actual	Ajustado⁽¹⁾
	<i>(millones de dólares)</i>	<i>(millones de dólares)</i>
Efectivo y equivalentes en efectivo	E.U.\$120.54	E.U.\$315.08
Activos financieros en negociación	0.68	0.68
Deuda		
Deuda a largo plazo	837.84	837.84
Porción circulante de deuda a largo plazo	1.92	1.92
Total Deuda a largo plazo	E.U.\$839.76	E.U.\$839.76
Capital contable		
Capital social y prima en suscripción de acciones	E.U.\$719.50	E.U.\$914.04
Utilidades retenidas	429.05	429.05
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44.98)	(44.98)
Reserva de pagos basados en acciones	7.99	7.99
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.89)	(2.89)
Total del capital contable	1,108.66	1,303.20
Capitalización Total	E.U.\$1,948.42	E.U.\$2,142.96

(1) La columna con información ajustada que se incluye en la tabla se presenta únicamente para fines ilustrativos y ha sido calculada utilizando el precio inicial de colocación de \$39.00 por Acción convertido a Dólares a un tipo de cambio de \$19.89 por Dólar (publicado por el Banco de México el 22 de abril de 2021). La columna con información ajustada no contempla el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

2.6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Oferta descrita en el presente Prospecto:

- Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., como Emisora.
- Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, como Intermediario Colocador en México.
- Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como Intermediario Colocador en México.
- Scotiabank Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Intermediario Colocador en México.
- UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Intermediario Colocador en México.
- UBS Securities LLC, Citigroup Global Markets Inc., BTG Pactual US Capital, LLC y Scotia Capital (USA) Inc., como Intermediarios Colocadores Internacionales.
- Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), como auditores externos de la Emisora.
- Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., como asesor legal de la Emisora.
- Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C., como asesor legal de los Intermediarios Colocadores Líderes en México.

María Fernanda Bettinger Davó es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Col. Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, CP 05120, en el teléfono +52 55-5950-0070 o mediante correo electrónico a la dirección mfbettinger@vesta.com.mx.

2.7. Dilución

Al 31 de diciembre de 2020, el valor tangible neto en libros fue de \$37.92 por Acción. El valor tangible neto por Acción representa nuestro valor en libros considerando nuestro capital contable dividido entre el número de Acciones en circulación. El valor tangible neto representa nuestro capital contable como se presenta en nuestros estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados, convertido a pesos usando el tipo de cambio FIX publicado por el Banco de México el 31 de diciembre de 2020, de \$19.89 por E.U.\$1.00.

El valor tangible neto en libros por Acción al 22 de abril de 2021 fue de \$37.92 por Acción, considerando (i) el aumento en nuestro capital social aprobado el 23 de marzo de 2021 y (ii) el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, después de haber dado efecto a la colocación de 117,279,358 (ciento diecisiete millones doscientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Global:

- al Precio de colocación por Acción de \$39.00, y
- después de deducir los descuentos y las comisiones de intermediación, y los gastos estimados asociados con la Oferta Global, la totalidad de los cuales serán pagados por la Emisora.

Este importe representa un aumento inmediato para nuestros accionistas de \$0.01 en el valor tangible neto en libros por Acción y una dilución inmediata para nuestros inversionistas de \$1.08 en el valor tangible neto en libros por Acción, después de dar efecto a la colocación de 117,279,358 (ciento diecisiete millones doscientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta en México y la Oferta Internacional, al Precio de Colocación de \$39.00⁽¹⁾.

La siguiente tabla muestra la dilución en nuestro valor neto en libros suponiendo que los Intermediarios Colocadores ejerzan la Opción de Sobreasignación en su totalidad:

	Por Acción
Precio de Colocación	\$39.00
Valor tangible neto en libros inmediatamente antes de la Oferta Global	\$37.92
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la colocación de las Acciones	\$0.01
Valor tangible neto en libros ajustado después de la Oferta Global ⁽²⁾	\$37.92
Dilución en el valor tangible neto en libros para los compradores	\$1.08

(1) Se excluyen del cálculo (i) las 364,893,613 acciones correspondientes al aumento de capital de la asamblea de accionistas de la Sociedad del 23 de marzo de 2021, que se pretendían destinar para la oferta, pero que no serán colocadas, y (ii) las 143,376,100 acciones correspondientes al aumento de capital que se pretenden destinar a una inscripción preventiva a realizarse posteriormente.

(2) Valor tangible neto después de agregar recursos netos de la colocación, es decir, deduciendo las comisiones de intermediación y gastos correspondientes a la Oferta Global.

2.8. Información del Mercado de Valores

Las Acciones solo cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “VESTA”.

La siguiente tabla muestra los precios de cierre máximos y mínimos de las Acciones de la Emisora reportados por la BMV para los períodos indicados. Dichas cotizaciones representan los precios entre los intermediarios y no reflejan ningún tipo de comisión y no representan necesariamente operaciones reales.

En los últimos tres ejercicios no se ha suspendido la negociación de los valores de la Emisora. La siguiente tabla muestra los valores históricos máximo y mínimos de la Acción.

El comportamiento de la acción al cierre del 7 de abril de 2021, se describe a continuación:

Comportamiento mensual de la acción:

Fecha	Máximo (\$)	Mínimo (\$)	Cierre	Volumen Promedio (acciones)
Octubre de 2020	34.77	32.27	36.70	1,668,074
Noviembre de 2020	36.99	33.81	39.54	1,586,382
Diciembre de 2020	37.48	35.69	40.12	1,019,405
Enero de 2021	39.65	37.41	41.88	1,129,438
Febrero de 2021	38.99	37.5	42.91	1,047,191
Marzo de 2021	42.34	39.05	45.59	1,709,241
Abril de 2021	45.00	42.91	43.90	488,506

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.

Fuente: BMV

* Información al 7 de abril de 2021.

Comportamiento semestral de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
1S 2018	22.33	19.66	25.61	1,356,767
2S 2018	24.30	20.41	27.00	1,316,948
1S 2019	25.07	22.38	27.41	1,149,669
2S 2019	28.29	24.51	32.19	1,149,158
1S 2020	30.31	22.11	34.75	1,742,594
2S 2020	34.18	30.22	40.12	1,360,195

Fuente: BMV

Comportamiento Anual de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
2016	30.0	22.0	29.4	1,582,748
2017	28.0	21.5	25.3	1,840,213
2018	30.4	23.0	26.6	1,341,723
2019	34.7	25.2	29.4	1,168,381
2020	40.6	23.5	33.4	1,616,381

Fuente: Bloomberg

La función del formador de mercado es brindar liquidez a la Emisora con posturas de compra y venta con un *spread* pactado. En el caso particular de Vesta, este *spread* es de máximo 2.0% (a un precio por Acción de 39.00 equivale a una diferencia de \$0.78) y el importe mínimo de posturas es de \$250,000.00 (equivalente aproximadamente a 6,410

Acciones). Para más información respecto de la actuación del Formador de Mercado, ver la sección “II. LA OFERTA – 2.9 Formador de Mercado” de este Prospecto.

Al 23 de marzo de 2021, la Emisora tiene aproximadamente 1,236 tenedores. De los cuales las siguientes personas tienen una participación mayor al 5% del capital social:

Nombre	Número de Acciones	Participación
AFORE Coppel	49,583,863	8.18%
SIEFORE SURA	34,636,011	5.71%
JREP I Mexico Holdings I, LLC	30,566,561	5.04%

Para mayor información respecto de los Accionistas de la Emisora, ver la sección “V. ADMINISTRACIÓN – 5.3. Administradores y Accionistas” de este Prospecto.

2.9. Formador de Mercado

La única firma con la que Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V., tiene un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado es con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., suscrito con fecha 30 de junio de 2020 (el “Contrato de Prestación de Servicios”), y con una vigencia de 12 meses a partir del 1 de julio de 2020.

La función del formador de mercado es brindar liquidez a la Emisora con posturas de compra y venta con un *spread* pactado. En el caso particular de Vesta, este *spread* es de máximo 2.0% (a un precio por Acción de \$39.00 equivale a una diferencia de \$0.78) y el importe mínimo de posturas es de \$250,000.00 (equivalente aproximadamente a 6,410 Acciones).

Del periodo que abarca del 1 de julio de 2020 al 31 de diciembre de 2020, el formador de mercado operó un total de 11,199,437 Acciones, equivalente al 9.0% del monto total de acciones negociadas (excluyendo cruces), y contribuyó con una liquidez adicional de \$789,793,740 en seis meses. Adicionalmente, desde su contratación el *spread* promedio de precios de las Acciones ha mejorado, pasando de 0.376% para el periodo de enero a junio de 2020, a 0.236% para el periodo de julio a diciembre de 2020, lo que implica una disminución del *spread* promedio del 37%. Así mismo, el precio de las acciones del 1 de julio de 2020 al 30 de diciembre de 2020 pasó de \$33.80 a \$38.79, lo que representa un incremento del 14.76%.

El monto promedio operado diario en Vesta por BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como formador de mercado, del 1 de julio de 2020 al 31 de diciembre de 2020 fue de \$5,958,171 (E.U.\$278,787), mientras que el promedio operado mensual en el mercado, durante el mismo periodo fue de \$127,107,654 (E.U.\$5,947,459).

A continuación se presenta una tabla que muestra los movimientos registrados por nuestra acción y por el Formador de Mercado:

Periodo	Spread	Volumen de Acciones
Julio de 2020	0.259%	10%
Agosto de 2020	0.228%	10%
Septiembre de 2020	0.224%	10%
Octubre de 2020	0.199%	7%
Noviembre de 2020	0.280%	7%
Diciembre de 2020	0.228%	8%
Promedio	0.236%	9%

Los valores se identifican con las siguientes características:

- Tipo de valor: Acciones
- Clave de cotización (emisora y serie): VESTA (Serie Única)
- Código ISIN / CUSIP:MX01VE0M0003
- Bursatilidad: Alta

El Contrato de Prestación de Servicios tiene como objeto, la prestación de servicios de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios. Conforme al Contrato de Prestación de Servicios, el formador de mercado se compromete a tener una permanencia en los corros de la BMV del 80%, durante cada sesión de remate. El contrato se encuentra sujeto a la legislación aplicable en México.

El Contrato de Prestación de Servicios tiene una vigencia de 1 año, siendo los primeros 6 meses forzoso para ambas partes. El Contrato de Prestación de Servicios podrá darse por terminado de manera anticipada por cualquiera de las partes mediante notificación por escrito a la otra, entregada con una antelación de al menos 30 días hábiles. La parte

solicitante de la terminación se compromete a notificar dicha terminación por escrito a la BMV, al menos 15 días hábiles bursátiles previos a la fecha en que dejará de tener efecto el Contrato de Prestación de Servicios.

III. LA EMISORA

3.1. Historia y Desarrollo de la Emisora

Información General

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de marzo de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Historia y desarrollo de Vesta”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

3.2. Descripción del Negocio

(a) Actividad Principal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Actividad Principal”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(b) Canales de Distribución

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Canales de Distribución”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(d) Principales Clientes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Principales Clientes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Legislación Aplicable y Situación Tributaria”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(f) Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Recursos Humanos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(g) Desempeño Ambiental

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Desempeño Ambiental”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(h) Información de Mercado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Información de Mercado”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(i) Estructura Corporativa

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Estructura Corporativa”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(j) Descripción de los Principales Activos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Descripción de los Principales Activos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(l) Acciones Representativas del Capital Social

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Acciones Representativas del Capital Social”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(m) Dividendos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Dividendos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

4.1. Información Financiera Seleccionada

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera Seleccionada”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.3. Informe de Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Informe de Créditos Relevantes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora—Resultados de la Operación”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora—Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

CONTROL INTERNO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora—Control Interno”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “424000-N—Información Financiera—Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

V. ADMINISTRACIÓN

5.1. Auditores Externos de la Administración

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Auditores Externos de la Administración”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.3. Administradores y Accionistas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Administradores y Accionistas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Estatutos Sociales y Otros Convenios”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

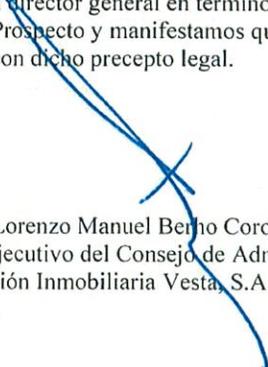
5.5. Otras Prácticas de Gobierno Corporativo

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, presentado a la CNBV y BMV el 15 de abril de 2021, en la sección “427000-N—Administración—Otras Prácticas de Gobierno Corporativo”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

VI. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente Prospecto y la documentación que se incorpora por referencia al mismo fueron revisados por el Consejo de Administración con base en la información que fue presentada por directivos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., y, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el Consejo de Administración no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el director general en términos de la Ley del Mercado de Valores presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el Prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.



Lorenzo Manuel Berho Corona
Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

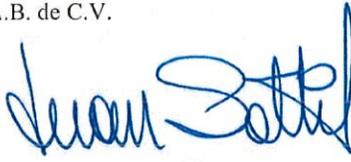


José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
Miembro Propietario del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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


Lorenzo Dominique Benho Carranza
Director General


Juan Felipe Sottit Achutegui
Director de Finanzas


Alejandro Pucheu Romero
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Así mismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Su representada ha participado con Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
integrante del Grupo Financiero Citibanamex



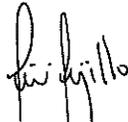
Alejandro Vázquez Bettinger
Apoderado

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Así mismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Su representada ha participado con Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.
Grupo Financiero BBVA Bancomer



Irina Trujillo Ortiz
Apoderado



Alejandra González Canto
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Así mismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Su representada ha participado con Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



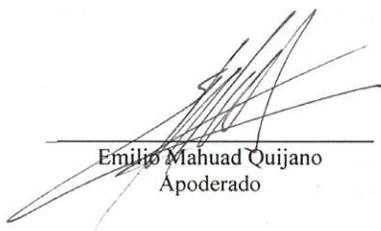
Carlos Alejandro De Luna Morales
Apoderado

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada en su carácter de intermediario colocador ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Vesta, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Así mismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Vesta el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

Su representada ha participado con Vesta, en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública mixta, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las Acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Emilio Mahuad Quijano
Apoderado

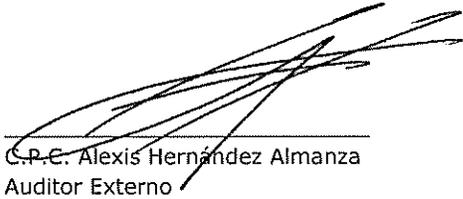


Luis Oyanguren Ballesteros
Apoderado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Prospecto de Colocación, fueron dictaminados con fecha 15 de febrero de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto Colocación y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y compilación realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 de la Emisora señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realizó, procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto de Colocación que no provenga de los estados financieros básicos consolidados dictaminados, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 de la Emisora por él revisados.



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Paulina Curiel
Apoderado Legal
Socio de Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.,
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

* * * * *



En términos del numeral 6, literal m), fracción I, artículo 2 de las Disposiciones de Carácter General, conforme al cual el licenciado en derecho, exclusivamente para efectos de la opinión legal a que hace referencia el Artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, así como de la información jurídica que fue revisada por éste e incorporada en el Prospecto:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de las Acciones cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Así mismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información jurídica que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez', is written over a faint circular stamp or watermark.

Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez
Socio

VII. ANEXOS

Anexo A - Estados Financieros Consolidados Auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, presentados a la CNBV y la BMV el 15 de abril de 2021, 19 de marzo de 2020 y 19 de marzo de 2019, mismos que pueden ser consultados en las siguientes direcciones: <http://www.gob.mx/cnbv> y <http://www.bmv.com.mx> y la página de internet de Vesta en www.vesta.com.mx.

Anexo B - Opinión Legal

RITCH MUELLER

Ciudad de México, México, a 21 de abril de 2021

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
Paseo de Tamarindos 90
Torre 2
Piso 28
Col. Bosques de las Lomas
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos
05120 Ciudad de México, México

Señoras y señores:

Hacemos referencia a (i) la oferta pública primaria de suscripción y pago en México de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal (conjuntamente, las "Acciones") representativas del capital social de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), que la Sociedad llevará a cabo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Oferta en México"), y la oferta primaria de suscripción y pago de Acciones a realizarse en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero de manera simultánea con la Oferta en México (la "Oferta Internacional"; la Oferta Internacional, conjuntamente con la Oferta en México, la "Oferta Global"), y (ii) la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la totalidad de las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal representativas del capital de la Sociedad.

En relación con la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

(a) copia certificada de la escritura pública número 70,704, de fecha 18 de julio de 1996, otorgada ante el Lic. Vicente Lechuga Manternach, notario público No. 4 de la ciudad de Toluca, Estado de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de Toluca, Estado de México, en el libro primero, en la partida número trescientos siete guión doscientos noventa y ocho, del volumen treinta y tres, página ciento cinco, con fecha 20 de marzo de 1997, en la que consta la constitución de la Sociedad con la denominación QVC III, S. de R.L. de C.V.;

(b) copia certificada de la escritura pública número 36,918, de fecha 16 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Miguel Limón Díaz, notario público No. 97 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el

RITCH

M U E L L E R

Registro Público de Comercio de Toluca, Estado de México, en el libro primero, sección comercio, en la partida doscientos sesenta y seis, del volumen cuarenta, con fecha 18 de junio de 2001, y en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 28 de septiembre de 2001, en la que consta el cambio de denominación de la Sociedad por el de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V.;

(c) copia certificada de la escritura pública número 22,704, de fecha 6 de junio de 2011, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 4 de julio de 2011, en la que consta la transformación de la Sociedad, de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima de capital variable, y la reforma integral de los estatutos de la Sociedad;

(d) copia certificada de la escritura pública número 23,239, de fecha 9 de septiembre de 2011, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 14 de octubre de 2011, en la que consta la fusión de Espacios Inteligentes, S.A. de C.V., Operadora Vesta, S.A. de C.V. y la Sociedad;

(e) copia certificada de la escritura pública número 24,002, de fecha 22 de enero de 2012, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 23 de abril de 2012, que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la que, entre otras cosas, se resolvió aprobar que la Sociedad adoptara la modalidad de una sociedad anónima bursátil de capital variable, modificara integralmente sus estatutos sociales, e hiciera la oferta pública inicial de Acciones y la inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

(f) copia certificada de la escritura pública número 24,320, de fecha 2 de marzo de 2012, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 24 de abril de 2012, que contiene la protocolización del acta de la

RITCH

M U E L L E R

asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la que, entre otras cosas, se resolvió aprobar la modificación de la cláusula octava de los estatutos de la Sociedad;

(g) copia certificada de la escritura pública número 27,093, de fecha 3 de junio de 2013, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 30 de mayo de 2013, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar un aumento en el capital de la Sociedad, la oferta pública de las Acciones emitidas con motivo de dicho aumento, y la inscripción de las Acciones representativas de la totalidad del aumento de capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

(h) copia certificada de la escritura pública número 28,962, de fecha 28 de abril de 2014, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 7 de mayo de 2014, que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 10 de abril de 2014, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar la cancelación de 5,426,339 (cinco millones cuatrocientas veintiséis mil trescientas treinta y nueve) Acciones, que no fueron colocadas en la oferta pública previa de Acciones de la Sociedad referida en el inciso (g) anterior;

(i) copia certificada de la escritura pública número 30,621, de fecha 23 de enero de 2015, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 27 de enero de 2015, que contiene la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 21 de enero de 2015, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar un aumento en el capital de la Sociedad, la oferta pública de las Acciones emitidas con motivo de dicho aumento y la inscripción de las Acciones representativas de la totalidad del aumento de capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

(j) copia certificada de la escritura pública número 31,060, de fecha 9 de abril de 2015, otorgada ante el licenciado Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 25 de marzo de

RITCH

M U E L L E R

2015, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar la cancelación de 5,675,889 (cinco millones seiscientos setenta y cinco mil ochocientos ochenta y nueve) Acciones, que no fueron colocadas en la oferta pública previa de Acciones de la Sociedad referida en el inciso (i) anterior;

(k) copia certificada de la escritura pública número 31,277, de fecha 18 de mayo de 2015, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que contiene la ratificación de firmas respecto de una fe de erratas de fecha 6 de mayo de 2015, en virtud de la cual se hace constar la corrección al número de Acciones canceladas en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad descrita en el inciso (j) anterior, por 5,725,889 (cinco millones setecientos veinticinco mil ochocientos ochenta y nueve) Acciones, que no fueron colocadas en la oferta pública previa de Acciones de la Sociedad referida en el inciso (i) anterior;

(l) copia certificada de la escritura pública número 37,175, de fecha 14 de noviembre de 2018, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, que contiene la protocolización parcial del acta de sesión de consejo de administración de la Sociedad, celebrada con fecha 25 de octubre de 2018, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar la cancelación de 25,269,045 (veinticinco millones doscientas sesenta y nueve mil cuarenta y cinco) Acciones recompradas por la Sociedad;

(m) copia certificada de la escritura pública número 38,427, de fecha 23 de septiembre de 2019, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 279206-1, con fecha 9 de octubre de 2019, que contiene la protocolización parcial del acta de sesión de consejo de administración de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de julio de 2019, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar la cancelación de 25,000,000 (veinticinco millones) de Acciones recompradas por la Sociedad;

(n) copia certificada de la escritura pública número 39,432, de fecha 27 de marzo de 2020, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 279206-1, con fecha 12 de octubre de 2020, que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 13 de marzo de 2020, en la que se hace constar que hubo un quorum de asistencia igual al 78.70% (setenta y ocho punto setenta por ciento) de las Acciones representativas del capital de la Sociedad y que, entre otros asuntos, se hace constar que con el voto favorable del 99.17% (noventa y nueve punto diecisiete por ciento) de las Acciones

RITCH

M U E L L E R

representadas en la asamblea, se autorizó la cancelación de 10,840,000 (diez millones ochocientos cuarenta mil) Acciones representativas de la parte variable del capital de la Sociedad pendientes de suscripción y pago.

(o) copia certificada de la escritura pública 41,126, de fecha de 25 de marzo de 2021, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, por lo reciente de su otorgamiento, por virtud de la cual se hace constar la protocolización del acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 23 de marzo de 2021 (las "Resoluciones Societarias"), en la que se hace constar que hubo un quorum de asistencia igual al 85.62% (ochenta y cinco punto sesenta y dos por ciento) de las Acciones representativas del capital de la Sociedad y que, entre otros asuntos, (i) se hace constar que con el voto favorable del 98.39% (noventa y ocho punto treinta y nueve por ciento) de las Acciones representadas en la asamblea, se autorizó la Oferta Global de las Acciones emitidas con motivo del aumento de capital mencionado en el inciso (ii) siguiente, así como la inscripción de las Acciones representativas de la totalidad de dicho aumento de capital en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, (ii) se hace constar que con el voto favorable del 93.55% (noventa y tres punto cincuenta y cinco por ciento) de las Acciones representadas en la asamblea, se aprobó un aumento de capital de la Sociedad en su parte variable, y (iii) se hace constar que con el voto favorable del 87.08% (ochenta y siete punto ocho por ciento) de las Acciones representadas en la asamblea, se ratificó el nombramiento de Lorenzo Manuel Berho Corona y José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, como miembros del consejo de administración de la Sociedad, en el entendido que, conforme a la Cláusula Décima Sexta de los estatutos de la Sociedad, cualesquiera 2 (dos) miembros propietarios del consejo de administración pueden suscribir el certificado provisional representativo de las Acciones;

(p) certificación emitida por el secretario del consejo de administración de la Sociedad, de fecha 21 de abril de 2021, respecto de la integración del capital de la Sociedad;

(q) proyecto de certificado provisional que amparará las Acciones emitidas y en circulación representativas de la parte variable del capital de la Sociedad, para ser depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), y

(r) otras certificaciones relativas a eventos societarios que nos han sido proporcionadas por la Sociedad.

Para emitir esta opinión legal, hemos supuesto (i) que los órganos sociales relevantes de la Sociedad fueron o serán, según sea el

RITCH

M U E L L E R

caso, debidamente convocados y que las mayorías requeridas por los estatutos sociales y por la legislación aplicable efectivamente estuvieron o estarán, según sea el caso, presentes y resolvieron o resolverán, según sea el caso, precisamente en los términos que se describen en cada uno de los respectivos documentos revisados, (ii) que las copias certificadas, en los casos en los que revisamos copias certificadas y que han sido referidas en los incisos anteriores, o las copias, en los casos de copias referidas en, o que forman parte de, las copias certificadas de los documentos que revisamos, son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y han sido debidamente suscritos, (iii) que a la fecha de esta opinión, los estatutos de la Sociedad y sus reformas que revisamos, no han sufrido modificaciones adicionales, y tanto los estatutos sociales como sus modificaciones han sido y están debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, (iv) que las partes que suscribieron o suscribirán, según sea el caso, los documentos que revisamos estaban o estarán, según sea el caso, facultadas para hacerlo (excepto por los consejeros referidos en la opinión 2 siguiente), (v) que a la fecha de la presente opinión, la Sociedad no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a los apoderados de la Sociedad, y (vi) que el certificado provisional que represente las Acciones emitidas y en circulación, representativas de la parte variable del capital de la Sociedad, referido en el inciso (q) anterior, será suscrito por dos (2) consejeros propietarios del consejo de administración de la Sociedad conforme a la Cláusula Décima Sexta de los estatutos de la Sociedad, y en los términos del proyecto que revisamos para efectos de la presente opinión.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

1. La Sociedad es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida y existente conforme a las leyes de México, y los estatutos de la Sociedad están apegados a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

2. Lorenzo Manuel Berho Corona y José Manuel Domínguez Díaz Ceballos cuentan con facultades suficientes para firmar, conjuntamente, el certificado provisional que represente las Acciones emitidas y en circulación, representativas de la parte variable del capital de la Sociedad.

3. Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos societarios, legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la realización de la Oferta en México y la actualización de la inscripción de las Acciones representativas de la parte variable del capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, el depósito de las Acciones cuya emisión sea aprobada en

RITCH MUELLER

relación con el aumento del capital social referido en el inciso (o) anterior en Indeval, la operación de registro correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la suscripción de dichas Acciones), (i) las Resoluciones Societarias habrán sido válidamente adoptadas y estarán apegadas a los estatutos de la Sociedad y a las disposiciones legales aplicables (en particular, a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores), y (ii) las Acciones cuya emisión será aprobada en relación con el aumento de capital social referido en el inciso (o) anterior, habrán sido válidamente emitidas y el certificado provisional representativo de dichas Acciones constituirán una obligación válida de la Sociedad, y una vez que dichas Acciones hayan sido pagadas por los adquirentes iniciales, serán exigibles en contra de la Sociedad de conformidad con sus términos.

Esta opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad de las Acciones está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y quiebra, y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general, y

(b) para efectos de emitir la presente opinión, no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México correspondiente a la Sociedad), ni hemos participado directamente en los eventos societarios citados en esta opinión.

Esta opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente opinión, por lo que no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de las Acciones.

Atentamente,

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Luis A. Nicolau
Socio

Anexo C - Título

CAPITAL SOCIAL TOTAL: \$10,525,499,780.00 M.N.

vesta

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.

DOMICILIO SOCIAL: Ciudad de México, México
DURACIÓN: Indefinida.S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA
EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V.
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN
DE VALORES

22 ABR. 2021

RECIBIDO

El presente certificado provisional se emite para su depósito en administración en S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en términos y para los efectos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores y ampara 471,092,900 (cuatrocientos setenta y un millones noventa y dos mil novecientas) acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), las cuales se conservarán en tesorería en términos de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 23 de marzo de 2021, para ser puestas en circulación mediante su pago en efectivo de tal forma que las acciones que se suscriban y paguen se considerarán totalmente liberadas. El capital de la Sociedad asciende a la cantidad de \$10,525,499,780.00 (diez mil quinientos veinticinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil setecientos ochenta pesos 00/100 M.N.), de los cuales \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), corresponden a la porción fija y \$10,525,449,780.00 (diez mil quinientos veinticinco millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil setecientos ochenta pesos 00/100 M.N.) corresponden a la porción variable.

El capital de la Sociedad se encuentra integrado por un total de 1,052,549,978 (un mil cincuenta y dos millones quinientos cuarenta y nueve mil novecientos setenta y ocho) acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, con valor teórico de \$10.00 (diez pesos 00/100 M.N.) por Acción, compuesto por 5,000 (cinco mil) acciones representativas del capital fijo de la Sociedad y 1,052,544,978 (un mil cincuenta y dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil novecientos setenta y ocho) acciones representativas del capital variable de la Sociedad, de las cuales 581,452,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y dos mil setenta y ocho) acciones se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y 471,092,900 (cuatrocientos setenta y un millones noventa y dos mil novecientas) acciones se encuentran depositadas en la tesorería para ser puestas en circulación mediante su pago en efectivo de tal forma que las acciones que se suscriban y paguen se considerarán totalmente liberadas.

La Sociedad se constituyó bajo la denominación "QVC III, S. de R.L. de C.V.", mediante escritura pública número 70,704, de fecha 18 de julio de 1996, otorgada ante el Lic. Vicente Lechuga Manternach, notario público número 4 de la ciudad de Toluca, Estado de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Toluca, Estado de México, Libro Primero, bajo la partida número 307-298 del volumen 33 a páginas 105, el día 20 de marzo de 1997.

Mediante escritura pública número 36,918, de fecha 16 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Miguel Limón Díaz, notario público número 97 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), bajo el folio mercantil número 279,206, el día 28 de septiembre de 2001, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, cambiar la denominación de la Sociedad a "Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V." y la reforma de los estatutos de la Sociedad.

Mediante escritura pública número 22,704, de fecha 6 de junio de 2011, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público 222 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 4 de julio de 2011, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima de capital variable y, en consecuencia, cambiar la denominación de la Sociedad a "Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A. de C.V.", y la reforma de los estatutos de la Sociedad.

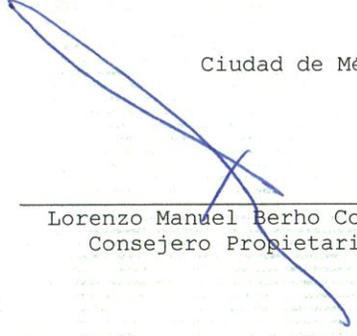
Mediante escritura pública número 24,002, de fecha 22 de enero de 2012, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 23 de abril de 2012, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable y, en consecuencia, cambiar la denominación de la Sociedad a "Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.", y la reforma de los estatutos de la Sociedad.

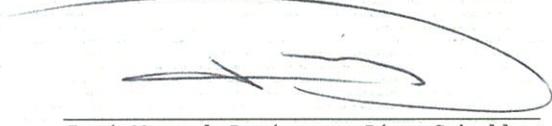
Mediante escritura pública número 24,320, de fecha 2 de marzo de 2012 otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 23 de abril de 2012, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se resolvió, entre otros asuntos, reformar la cláusula octava de los estatutos de la Sociedad.

La Sociedad es de nacionalidad mexicana. Los extranjeros que en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior adquieran acciones de la Sociedad, se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como mexicanos respecto de (a) las acciones o derechos que adquieran de la Sociedad, (b) los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, y (c) los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en los que sea parte la Sociedad, y se entenderá que renuncian a invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos y bienes que hubieren adquirido.

La Sociedad determina que el presente certificado provisional no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, las constancias que S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., expida para tal efecto.

Ciudad de México, México, a 22 de abril de 2021.


Lorenzo Manuel Berho Corona
Consejero Propietario


José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
Consejero Propietario

Principales Derechos y Obligaciones de los Accionistas

(Extracto de los Estatutos Sociales)

SEXTA. Capital Social y Acciones. El capital de la Sociedad es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro, totalmente suscrito y pagado es de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), representado por 5,000 (cinco mil) acciones. El capital social estará representado por acciones serie única, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal...Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los Estatutos Sociales, salvo por lo que se refiere al derecho de retiro estipulado en la Cláusula Décima Tercera de los Estatutos Sociales... Cada acción conferirá derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas... Las acciones distintas a las ordinarias, sin derecho de voto o con derecho de voto limitado o restringido, no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) del capital social que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores considere como colocado entre el público inversionista, en la fecha de la oferta pública. **OCTAVA. Adquisición de Acciones Propias; Disposiciones en Materia de Cambio de Control.** Cualquier y toda adquisición de Acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más Personas, Personas Relacionadas, Grupo de Personas, Grupo Empresarial o Consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración, cada vez que el número de Acciones que se pretenda adquirir, sumado a las Acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.5 (nueve punto cinco) u otro múltiplo de 9.5 (nueve punto cinco). Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier Acción, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, independientemente del porcentaje del capital social en circulación que dicha adquisición o intento de adquisición represente, por cualquier Competidor, por encima del 9.5% (nueve punto cinco por ciento) del capital social, requerirá del acuerdo favorable del Consejo de Administración conforme a lo previsto en la Cláusula Octava de los Estatutos Sociales. El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las Acciones se pretende realizar dentro o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Consejo de Administración, por escrito, para la celebración de convenios, orales o escritos, independientemente de su denominación, 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 Sociedad, una Participación del 20% (veinte por ciento) o una Influencia Significativa en la Sociedad (cada uno, un "Acuerdo de Voto" y, en conjunto, los "Acuerdos de Voto"). ...En el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de Acciones planteada o la celebración del Acuerdo de Voto propuesto, y dicha adquisición, operación o convenio implique (i) la adquisición de una Participación del 20% (veinte por ciento) o mayor, (ii) un cambio de Control, o (iii) la adquisición de Influencia Significativa, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la Persona que pretenda adquirir las Acciones en cuestión, o celebrar el Acuerdo de Voto, deberá hacer oferta pública de compra por el 100% (cien por ciento) menos una de las Acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 (trescientos sesenta y cinco) días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración; o (iii) 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 convenio, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20% (veinte por ciento), 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...En caso de contravenir lo dispuesto en la Cláusula Octava de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración de la Sociedad. **NOVENA. Registro de Acciones.** La Sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones...La Sociedad considerará como tenedor legítimo de acciones representativas del capital social de la Sociedad a quien aparezca inscrito en el Libro de Registro de Acciones. En el caso de que las acciones representativas del capital social de la Sociedad se coloquen en mercados de valores, bastará para su registro en dicho Libro, la indicación de esta circunstancia y de la institución para el depósito de valores en la que se encuentren depositados el o los títulos que las representen y, en tal caso, la Sociedad reconocerá como accionistas, a quienes acrediten dicho carácter con las constancias expedidas por la institución para el depósito de valores de que se trate, complementadas con el listado de titulares de acciones correspondiente formulado por quienes aparezcan como depositantes en las citadas constancias... **DÉCIMA. Adquisición de Acciones por Partes Relacionadas.** Las personas morales que califican como partes relacionadas conforme a la Cláusula Décima de los Estatutos Sociales, no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital de la Sociedad o de títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, salvo (a) por adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión o (b) en el caso de que las sociedades en las que la Sociedad participe como accionista mayoritario adquieran acciones de la Sociedad, para cumplir con opciones o planes de venta de acciones que se constituyan o que puedan diseñarse o suscribirse a favor de empleados o funcionarios de dichas sociedades o de la propia Sociedad, siempre y cuando, el número de acciones adquiridas con tal propósito no exceda del 25% (veinticinco por ciento) del total de las acciones en circulación de la Sociedad. **DÉCIMA PRIMERA. Aumentos de Capital.** Con excepción de (i) los aumentos del capital social mediante la emisión de acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, de conformidad con el Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores y la Cláusula Séptima de los Estatutos, (ii) los aumentos del capital social resultantes de la colocación de acciones propias a que se refiere la primera parte de la Cláusula Octava anterior, (iii) la conversión de obligaciones convertibles en acciones y las acciones que se emitan para tales efectos, y (iv) las acciones que se emitan como resultado de fusiones, independientemente del carácter que en las mismas tenga la Sociedad, los aumentos del capital social se efectuarán por resolución de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de accionistas, según sea el caso, conforme a lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles y las reglas previstas en los Estatutos Sociales... **DÉCIMA SEGUNDA. Derecho de Suscripción Preferente.** En los aumentos del capital social, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ejercerse dentro del plazo que para tal efecto establezca la Asamblea de Accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de la Sociedad... **DÉCIMA TERCERA. Reducción del Capital Social.** Con excepción de las disminuciones del capital social derivadas del derecho de separación... y las que resulten de la adquisición de acciones

propias, el capital social únicamente podrá ser disminuido por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria..
DÉCIMA CUARTA. Amortización de Acciones. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas podrá resolver la amortización de acciones con utilidades repartibles, cumpliendo lo previsto por el Artículo 136 (ciento treinta y seis) de la Ley General de Sociedades Mercantiles o por cualquier otro medio que sea equitativo para los accionistas. En el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, la amortización se llevará a cabo mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la Asamblea de Accionistas correspondiente, la cual podrá delegar en el Consejo de Administración o en delegados especiales, la facultad de determinar el sistema, precios, términos y demás condiciones para ello.