

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores a ser emitidos conforme a este Prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities to be issued pursuant to this Prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

OFERTA PÚBLICA MIXTA DE ACCIONES, CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE 114,573,661 (CIENTO CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNA) ACCIONES (INCLUYENDO 16,614,477 (DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE) 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 DEL CAPITAL SOCIAL DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V. (“VESTA” O LA “EMISORA”). Y UNA OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE VENTA DE 12,804,000 (DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL) ACCIONES SUSCRITAS REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LA EMISORA.



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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA MIXTA EN MÉXICO
\$1,216,421,640.00

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA EN MÉXICO

Emisora:	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
Accionista Vendedor:	DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH.
Precio de Colocación:	\$22.50 por Acción.
Monto Total de la Oferta Global:	\$2,492,171,640.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$2,865,997,372.50, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$1,216,421,640.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,398,884,872.50, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Primaria en México:	\$928,331,640.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,110,794,872.50, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Secundaria en México:	\$288,090,000.00.
Monto Total de la Oferta Internacional:	\$1,275,750,000.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$1,467,112,500.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Primaria en México:	41,259,184 (cuarenta y un millones doscientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cuatro) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y 49,368,661 (cuarenta y nueve millones trescientos sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y un) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Secundaria en México:	12,804,000 (doce millones ochocientos cuatro mil) Acciones.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Internacional:	56,700,000 (cincuenta y seis millones setecientos mil) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y 65,205,000 (sesenta y cinco millones doscientos cinco mil) 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 del capital social de la Emisora.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública Mixta:	24 de junio de 2013.
Fecha de Cierre del Libro:	25 de junio de 2013.
Fecha de la Oferta:	25 de junio de 2013.
Fecha de Registro en la BMV:	26 de junio de 2013.
Fecha de Liquidación:	1 de julio de 2013.
Recursos Netos para la Emisora:	La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$893,718,057.67, como recursos netos de la Oferta en México, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,070,572,370.40 considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,126,768,701.67 como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y \$2,489,914,408.15, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación. La Emisora pagará el porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción primaria de la Oferta Global. La Emisora no recibirá recurso alguno de la venta de las Acciones por el Accionista Vendedor. La Emisora estima que los recursos que el Accionista Vendedor recibirá como resultado de la Oferta Secundaria en México serán de aproximadamente \$277,348,335.60. 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.
Capital Social de la Emisora:	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 392,878,351 (trescientas noventa y dos millones ochocientos setenta y ocho mil trescientas cincuenta y una) Acciones. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 507,452,012 (quinientos siete millones cuatrocientos cincuenta y dos mil doce) Acciones, considerando las 16,614,477 (dieciséis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 490,837,535 (cuatrocientos noventa millones ochocientos treinta y siete mil quinientos treinta y cinco) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación. 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, 12% y 13%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 25% 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, 11% y 12%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 23% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.

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

Restricciones a la Adquisición de Acciones:

Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20.0% 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 75.0% 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 20.0% 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 100.0% 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 20.0% 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.

La Emisora ofrece para suscripción y pago 41,259,184 (cuarenta y un millones doscientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cuatro) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México) y 49,368,661 (cuarenta y nueve millones trescientos sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y un) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México), en oferta pública primaria (la “Oferta Primaria en México”), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”). El Accionista Vendedor ofrece para su venta 12,804,000 (doce millones ochocientos cuatro mil) Acciones, en oferta pública secundaria, a través de la BMV (la “Oferta Secundaria en México”; la Oferta Secundaria en México, conjuntamente con la Oferta Primaria en México, la “Oferta en México”). 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 56,700,000 (cincuenta y seis millones setecientos mil) 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 65,205,000 (sesenta y cinco millones doscientos cinco mil) (considerando las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional), en oferta primaria, mediante una oferta 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 países de conformidad con 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 y el Accionista Vendedor con Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México (conjuntamente, los “Intermediarios Colocadores Líderes en México”), y las Acciones objeto de la Oferta Internacional se liquidarán conforme al contrato de colocación celebrado por Credit Suisse Securities (USA) LLC y Santander Investment Securities 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, y el Accionista Vendedor ofrece en venta, en la Oferta Global, 110,763,184 (ciento diez millones setecientos sesenta y tres mil ciento ochenta y cuatro) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación) y 127,377,661 (ciento veintisiete millones trescientos setenta y siete mil seiscientos sesenta y una) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación).

La Oferta Global ascenderá a la cantidad de \$2,492,171,640.00, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y de \$2,865,997,372.50, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora (pero no el Accionista Vendedor) ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para colocar 16,614,477 (dieciséis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones adicionales, 8,109,477 (ocho millones ciento nueve mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones para los Intermediarios Colocadores Líderes en México (la “Opción de Sobreasignación en México”) y 8,505,000 (ocho millones quinientos cinco mil) Acciones para 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 treinta (30) días contados a partir de la Fecha de 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.

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 Global está sujeta a diversas condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en los respectivos contratos de colocación celebrados por la Emisora y el Accionista Vendedor 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.

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 24, 60, 109, fracción XXVI, 154, 190 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

La Emisora es considerada desde julio de 2012 como una sociedad de inversión inmobiliaria (“SIBRA”) según lo dispuesto por el Artículo 224-A de la Ley del Impuesto sobre la Renta y, en consecuencia, la Emisora goza del régimen especial aplicable a estas sociedades y de todos los beneficios fiscales correspondientes al mismo. Para mayor información respecto de dichos beneficios fiscales, ver la sección “2. La Emisora – b) Descripción del Negocio – v) Legislación aplicable y situación tributaria – Impuesto sobre la renta” en el Reporte Anual.

A partir de la Fecha de Registro en la BMV, las Acciones podrán ser objeto de intermediación en la BMV. Los títulos que amparan las Acciones objeto de la Oferta Global estarán depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES EN MÉXICO



**Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo
Financiero Credit Suisse (México)**



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

INTERMEDIARIO COLOCADOR CO-LÍDER



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

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 el número 3393-1.00-2013-002, 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.

México, D.F., a 25 de junio de 2013

Autorización de publicación de la CNBV número 153/6946/2013 de fecha 24 de junio de 2013.

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1.1. Glosario de Términos y Definiciones.....	1
1.2. Resumen Ejecutivo.....	6
1.3. Factores de Riesgo	28
(a) Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio	28
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 inciso c) del Reporte Anual.</i>	28
(b) Riesgos Relacionados con México	28
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 inciso c) del Reporte Anual.</i>	28
(c) Riesgos Relacionados con Nuestras Acciones y con Nuestros Accionistas Principales	28
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 inciso c) del Reporte Anual.</i>	28
1.4. Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores	29
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 incisos d) y e) del Reporte Anual.</i>	29
1.5. Documentos de Carácter Público	30
II. LA OFERTA.....	31
2.1. Características de la Oferta.....	31
2.2. Destino de los Recursos	39
2.3. Plan de Distribución	40
2.4. Gastos Relacionados con la Oferta.....	45
2.5. Estructura del Capital Después de la Oferta	46
2.6. Dilución.....	47
2.7. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	48
2.8. Accionista Vendedor	Error! Bookmark not defined.
2.9. Información del Mercado de Valores	50
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 5 inciso b) del Reporte Anual.</i>	50
2.10. Formador de Mercado	51
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 5 inciso c) del Reporte Anual.</i>	51
III. LA EMISORA.....	52
3.1. Historia y Desarrollo de la Emisora	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso a) del Reporte Anual.</i>	52
3.2. Descripción del Negocio	52
(a) Actividad Principal	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso i) del Reporte Anual.</i>	52
(b) Canales de Distribución	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso ii) del Reporte Anual.</i>	52
(c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso iii) del Reporte Anual.</i>	52
(d) Principales Clientes	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso iv) del Reporte Anual.</i>	52
(e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso v) del Reporte Anual.</i>	52

(f) Recursos Humanos.....	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso vi) del Reporte Anual.</i>	<i>52</i>
(g) Desempeño Ambiental.....	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso vii) del Reporte Anual.</i>	<i>52</i>
(h) Información de Mercado.....	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso viii) del Reporte Anual.</i>	<i>52</i>
(i) Estructura Corporativa.....	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso ix) del Reporte Anual.</i>	<i>52</i>
(j) Descripción de Principales Activos.....	52
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso x) del Reporte Anual.</i>	<i>53</i>
(k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	53
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso xi) del Reporte Anual.</i>	<i>53</i>
(l) Acciones Representativas del Capital Social.....	53
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso xii) del Reporte Anual.</i>	<i>53</i>
(m) Dividendos.....	53
IV. INFORMACIÓN FINANCIERA.....	54
4.1. Información Financiera Seleccionada.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso a) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	<i>54</i>
4.2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso b) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	<i>54</i>
4.3. Informe de Créditos Relevantes.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso c) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	<i>54</i>
4.4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	<i>54</i>
(a) Resultados de Operación.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) subinciso (i) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	<i>54</i>
(b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) subinciso (ii) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	<i>54</i>
(c) Control Interno.....	54

<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) subinciso (iii) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	54
4.5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	54
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso e) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.</i>	54
V. ADMINISTRACIÓN	55
5.1. Auditores Externos	55
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso a) del Reporte Anual.</i>	55
5.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés	55
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso b) del Reporte Anual.</i>	55
5.3. Administradores y Accionistas.....	55
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso c) del Reporte Anual.</i>	55
5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios	55
<i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso d) del Reporte Anual.</i>	55
VI. PERSONAS RESPONSABLES.....	56
VII.ANEXOS	63
Anexo A Estados Financieros Consolidados Auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 <i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Anexo B del Reporte Anual</i>	
Anexo B Estados Financieros Consolidados Considerados Intermedios No Auditados con Revisión Limitada al 31 de marzo de 2013 y 2012	
Anexo C Opiniones del Comité de Auditoría <i>La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Anexo A del Reporte Anual</i>	
Anexo D Opinión Legal	
Anexo E Título	
Anexo F Presentación a Inversionistas	
Los anexos forman parte integrante de este Prospecto.	

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 Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) o Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO

Información Financiera

El presente Prospecto incorpora por referencia del Reporte Anual y de nuestros estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexos a este Prospecto, nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, conjuntamente con las notas a los mismos, así como nuestros estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada al 31 de marzo de 2013 y 2012, 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. 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 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 e impuesto sobre la renta de amortización y depreciación. 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.

Divisas y Otra Información

Salvo que se mencione expresamente lo contrario, la información financiera que aparece en este Prospecto o en los documentos que se incorporan por referencia al mismo 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 \$12.3546 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio FIX publicado por el Banco de México el día 27 de marzo de 2013, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de la República Mexicana al último día hábil de dicho mes.

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 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 de mercado 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 de mercado. 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 o en los documentos que se incorporan por referencia al mismo 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 y en los documentos que se incorporan por referencia al mismo, 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 o incorporadas por referencia al mismo 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 y en los documentos que se incorporan por referencia al mismo 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 y en la documentación que se incorpora por referencia al mismo, 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: la Asociación Mexicana de Parques Industriales (www.ampip.org.mx), IHS Global Insight (www.ihs.com) e Integra Realty Resources (www.irr.com), la revista Mexico Now, en su publicación respecto del Sector Inmobiliario Industrial en México en 2012 y 2013. 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. Aún 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 incorpora por referencia 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, incluyendo la información que se incorpora por referencia al mismo, 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 “intenta”, “anticipa”, “cree”, “considera”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “pretende”, “puede”, “planea”, “potencial”, “predice”, “busca”, “debería”, “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 y la condición económica de nuestros arrendatarios;
- 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 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;
- 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 las que afecten a las sociedades inmobiliarias de bienes raíces o “SIBRAs”, 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;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México;
- 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 modificaciones a las leyes que son aplicables a nuestro negocio o el de nuestros clientes, cambios a los principios de contabilidad, nueva legislación, la intervención de autoridades gubernamentales o cambios a la política monetaria en México; y
- los factores de riesgo que se incluyen en la sección “Factores de Riesgo”.

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”, así como las secciones correspondientes del Reporte Anual que se incorporan por referencia en cada una de dichas secciones, 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. Aún 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 descansar 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.

“Acción” o “Acciones”	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.
“Accionista Vendedor”	DEG
“AIQ”	Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V.
“American Axle”	AAM Maquiladora México, S. de R.L. de C.V.
“Bombardier”	Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“BRCP”	BRCP Mexico Industrial LLC
“BRP”	BRP México, S.A. de C.V., una subsidiaria de Bombardier Recreational Products, Inc.
“CalPERS”	California Public Employee’s Retirement System.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Consejo de Administración”	El Consejo de Administración de la Emisora.
“Contrato de Fideicomiso”	El contrato de fideicomiso de fecha 12 de julio de 2007, celebrado por el estado de Querétaro, como fideicomitente “A”, AIQ, como participante para efectos de otorgar su consentimiento, Bombardier, como fideicomisario “A” y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer como fiduciario, para la creación del PAQ.
“CPW”	CPW México, S. de R.L. de C.V., una asociación entre General Mills y Nestlé
“DEG”	DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH.
“DEKA”	Conjuntamente, InterAssets e International Assets, subsidiarias de fondos de inversión inmobiliarios manejados por DEKA Immobilien Investment GmbH.
“Disposiciones de Carácter General”	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas periódicamente por la CNBV.
“Durr”	DÜRR de México, S.A. de C.V., una subsidiaria de

DÜRR AG

<i>“Edificios a la Medida”</i>	Edificios diseñados y contruidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.
<i>“Edificio Inventario”</i>	Edificios contruidos conforme a especificaciones estándar de la industria, con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un Edificio a la Medida.
<i>“Edificios Multi-inquilinos”</i>	Edificios diseñados y contruidos con especificaciones generales, que pueden ser adaptados a dos o más inquilinos, cada uno con espacios segregados y con instalaciones específicas.
<i>“EMISNET”</i>	Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores, de la BMV.
<i>“Emisora”, “Sociedad” o “Vesta”</i>	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
<i>“Estados Unidos” o “E.U.A.”</i>	Estados Unidos de América.
<i>“E.U.\$” o “dólares”</i>	Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
<i>“Fecha de Cierre de Libro”</i>	25 de junio de 2013.
<i>“Fecha de Liquidación”</i>	1 de julio de 2013.
<i>“Fecha de la Oferta”</i>	25 de junio de 2013.
<i>“Fecha de Registro en la BMV”</i>	26 de junio de 2013.
<i>“General Electric”</i>	G.E. Real Estate de México, S. de R.L. de C.V.
<i>“IACNA”</i>	IACNA MÉXICO, S. de R.L. de C.V.
<i>“Indeval”</i>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>“Intermediarios Colocadores”</i>	Los Intermediarios Colocadores Líderes en México en conjunto con los Intermediarios Colocadores Internacionales.
<i>“Intermediarios Colocadores Líderes en México”</i>	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
<i>“Intermediarios Colocadores Internacionales”</i>	Credit Suisse Securities (USA) LLC y Santander Investment Securities Inc.
<i>“InterAssets”</i>	InterAssets Belgium BVBA.
<i>“International Asset”</i>	International Asset Management Belgium BVBA.
<i>“LEED”</i>	Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>).

“Leyes Ambientales”	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 numerosas NOMs, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales en material 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.
“m ² ”	Metros cuadrados
“México”	Estados Unidos Mexicanos.
“NIIF”	Normas internacionales de información financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i> o “ <i>IFRS</i> ”).
“NISSAN”	Nissan Mexicana, S.A. de C.V.
“NOI”	Ingreso operativo neto (<i>net operating income</i>).
“NOMs”	Normas oficiales mexicanas.
“Oferta” u “Oferta en México”	La Oferta Primaria en México conjuntamente con la Oferta Secundaria en México.
“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 de la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de dicha Ley de Valores y las demás disposiciones legales aplicables.
“Oferta Primaria en México”	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a que se refiere este Prospecto.
“Oferta Secundaria en México”	La oferta pública secundaria de venta de Acciones en México a que se refiere este Prospecto.
“Opción de Sobreasignación”	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para adquirir 16,614,477 (dieciséis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones adicionales, 8,109,477 (ocho millones ciento nueve mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones para los Intermediarios Colocadores Líderes en México y 8,505,000 (ocho millones quinientos cinco mil)

	Acciones para los Intermediarios Colocadores Internacionales), las cuales representan aproximadamente el 15% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global (excluyendo aquellas Acciones sobreasignadas) para cubrir las asignaciones en exceso realizadas por los Intermediarios Colocadores, si las hubiere.
<i>“Opción de Sobreasignación en México”</i>	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para vender 8,109,477 (ocho millones ciento nueve mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.
<i>“Opción de Sobreasignación Internacional”</i>	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Internacionales para vender 8,505,000 (ocho millones quinientos cinco mil) Acciones adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.
<i>“OXXO”</i>	Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V., empresa que forma parte de Grupo FEMSA
<i>“Parques a la Medida”</i>	Son parques industriales diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.
<i>“Parque Secuenciado de Nissan”</i>	El parque de proveedores de NISSAN que se ubica dentro de la nueva planta de ensamble en Aguascalientes, México.
<i>“PAQ”</i>	El Parque Aeroespacial de Querétaro, creado conforme al Contrato de Fideicomiso.
<i>“PIQ”</i>	El Parque Industrial Querétaro.
<i>“pesos” o “\$”</i>	Moneda de curso legal de México.
<i>“PIB”</i>	Producto Interno Bruto.
<i>“Precio de Colocación”</i>	El precio de colocación de las Acciones, según se indica en la sección “La Oferta – Características de la Oferta” en este Prospecto.
<i>“Principales Accionistas”</i>	DEKA, DEG, Lorenzo Manuel Berho Corona y BRCP, ninguno de los cuales ejerce influencia significativa, control o poder de mando en la Emisora.
<i>“Prospecto”</i>	El presente prospecto de colocación.
<i>“Reporte Anual”</i>	El reporte anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado a la CNBV y a la BMV, de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General, con fecha 13 de junio de 2013, y que puede ser consultado en las direcciones www.bmv.com.mx y www.vesta.com.mx

<i>“Reporte Trimestral”</i>	El reporte trimestral de Vesta presentado a la BMV y la CNBV, correspondiente al primer trimestre del año 2013, de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General, el día 25 de abril de 2013, el cual puede ser consultado en las direcciones www.bmv.com.mx y www.vesta.com.mx .
<i>“RNV”</i>	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
<i>“SBA”</i>	Superficie bruta arrendable.
<i>“SIBRA”</i>	Sociedad inmobiliaria de bienes raíces, o sociedad de inversión inmobiliaria a que se refiere el Artículo 224-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<i>“Subcolocadores”</i>	Los otros intermediarios que participan 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>“TLCAN”</i>	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
<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.

1.2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un breve resumen de cierta información contenida en el presente Prospecto, el cual 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” contenidas o incorporadas por referencia a este Prospecto así como nuestros estados financieros anuales auditados y las notas a los mismos, incorporados por referencia a este Prospecto 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 desarrolladora especializada en el arrendamiento y administración de naves industriales y centros de distribución en México, con presencia en varios mercados estratégicos incluyendo los principales corredores logísticos y de comercio del país. Al 31 de diciembre de 2012, nuestra cartera estaba compuesta por 87 naves industriales y centros de distribución con una superficie bruta arrendable o “SBA” total de 1,119,286 metros cuadrados, que ha crecido a una tasa compuesta anual de 24.6% desde nuestro inicio de operaciones en 1998. Nuestros edificios están situados en zonas industriales y de distribución estratégicas, incluyendo el Estado de México, Querétaro, Baja California, Jalisco, San Luis Potosí, Guanajuato, Chihuahua, Puebla, Tlaxcala, Sinaloa y Quintana Roo. Consideramos que la calidad y ubicación geográfica de nuestras propiedades son clave para la optimización de las operaciones de nuestros clientes y son un eslabón importante en la cadena de suministro industrial y logístico en estas regiones. Nuestra base de arrendatarios es amplia y diversificada, compuesta principalmente por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias.

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, y destaca los mercados clave y el porcentaje de SBA total que cada mercado representa.



A través de nuestras naves industriales y centros de distribución ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a otras tendencias de la industria que son identificadas por nosotros (o que son generadas por nuestros clientes). Como ejemplos de nuestras soluciones a la medida, desarrollamos naves industriales y centros de distribución a través de “Edificios a la Medida” y “Parques a la Medida”, que son inmuebles, según el caso, construidos para responder a las

necesidades específicas de nuestros clientes o para una industria determinada. Un ejemplo de un Parque a la Medida que hemos desarrollado es el Parque Aeroespacial Querétaro (“PAQ”), diseñado para satisfacer las especificaciones de ingeniería, infraestructura e instalaciones requeridas por la industria aeroespacial y por varios participantes en la cadena de suministro aeroespacial. Además de las soluciones a la medida descritas anteriormente, también desarrollamos “Edificios Multi-inquilinos”, con el fin de atender la demanda inmediata de inmuebles de nuestros clientes actuales y futuros.

Tenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada, que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas en las que operamos a lo largo de todo México. Nuestros clientes incluyen, entre otros, a BMW, Nestlé, Bombardier, Grupo Safran, Bonafont (Danone), Delphi, Lear, Kraft, Ryder, Wilson Sporting Goods, Sabritas (subsidiaria de PepsiCo), Flextronics, Daewoo, CAT Logistics (subsidiaria de Caterpillar) y Kimberly Clark. Al 31 de diciembre de 2012, teníamos 78 arrendatarios, y ninguno de ellos representaba más de 6.1% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2012, salvo Nestlé, que actualmente representa el 20.8%. Derivado de la calidad y ubicación de nuestras propiedades, así como de nuestro enfoque de servicio al cliente, hemos construido relaciones fuertes y duraderas con muchos de ellos, lo que se ha traducido en una alta tasa de retención de arrendatarios, ya que solamente el 18.1% del total de nuestra SBA no ha sido renovada con el arrendatario al que originalmente se arrendó. La renta en la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestros clientes está denominada en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación (en Estados Unidos con referencia al *Consumer Price Index*, si están denominados en dólares, o en México con referencia al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), si están denominados en pesos), o con base en una tasa de incremento anual acordada en el contrato. Al 31 de diciembre de 2012, 91.0% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 72.8% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2012, y 75.0% de nuestros contratos estaban garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o similares.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocado al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros.

La siguiente tabla muestra nuestra cartera inmobiliaria por estado del país al 31 de diciembre de 2012, número de inmuebles, SBA, el porcentaje de la SBA que representa cada estado, la renta anual y el porcentaje de la renta anual que aporta cada ubicación.

Propiedades	Estado	Año de inicio de operaciones	Número de Edificios	SBA Total (metros cuadrados) ⁽¹⁾	SBA Total (pies cuadrados) ⁽¹⁾	Porcentaje de la cartera (SBA)	Valor de avalúo ⁽²⁾ (E.U.\$)	Renta anual en 2012 (E.U.\$)	Porcentaje de la renta anual total
1. Toluca Vesta Park ⁽³⁾	Estado de México	2006	5	93,276	1,004,015	8.3%	57,796,900	4,769,532	9.2%
2. El Coecillo Vesta Park ⁽⁴⁾	Estado de México	2007	3	134,291	1,445,500	12.0%	93,405,500	7,859,049	15.2%
3. Parque Industrial Lagos de Moreno	Jalisco	2003	2	91,060	980,162	8.1%	70,567,200	5,891,848	11.4%
4. Querétaro Aerospace Park	Querétaro	2007	10	144,791	1,558,517	12.9%	98,596,900	7,217,796	13.9%
5. La Mesa Vesta Park	Baja California	2005	15	74,311	799,874	6.6%	40,695,200	3,464,748	6.7%
6. Parque Industrial Querétaro	Querétaro	2006	8	122,107	1,314,350	10.9%	74,998,100	4,359,088	8.4%
7. Parque Industrial Tres Naciones	San Luis Potosí	1999	7	42,628	458,845	3.8%	24,653,000	1,975,061	3.8%
8. Parque Industrial Las Colinas	Guanajuato	2008	4	33,641	362,106	3.0%	17,245,784	1,552,559	3.0%
9. Parque Industrial Bernardo Quintana y Finsa Qro.	Querétaro	1998	9	72,169	776,821	6.4%	37,398,607	2,203,791	4.2%
10. Parque Industrial Exportec	Estado de México	1998	4	29,216	314,478	2.6%	13,929,900	1,027,742	2.0%
11. Parque Industrial Toluca 2000	Estado de México	1998	3	89,422	962,530	8.0%	45,217,200	3,900,742	7.5%
12. Parque Industrial Los Bravos	Chihuahua	2007	4	32,891	354,041	2.9%	17,919,800	1,032,821	2.0%
13. El Potrero Vesta	Baja	2012	2	26,368	283,823	2.4%	11,611,400	0 ⁽⁵⁾	0%

Propiedades	Estado	Año de inicio de operaciones	Número de Edificios	SBA Total (metros cuadrados) ⁽¹⁾	SBA Total (pies cuadrados) ⁽¹⁾	Porcentaje de la cartera (SBA)	Valor de avalúo ⁽²⁾ (E.U.\$)	Renta anual en 2012 (E.U.\$)	Porcentaje de la renta anual total
Park.....	California								
14. Parque Industrial Nordika.....	Baja California	2007	1	30,252	325,630	2.7%	13,972,901	1,507,794	2.9%
	California, Tlaxcala, Puebla, Sinaloa, Chihuahua, Estado de México, Baja California								
15. Otras propiedades ⁽³⁾	California	1998-2008	10	102,863	1,107,204	9.2%	50,121,309	4,124,386	8.0%
								976,639	1.9%
Total			87	1,119,286	12,047,896	100.0%	668,129,700	51,863,597 ⁽⁶⁾	100.0% ⁽⁶⁾

⁽¹⁾ SBA Total representa la superficie bruta total arrendable de las propiedades en pies cuadrados y metros cuadrados al 31 de diciembre de 2012.

⁽²⁾ El valor de avalúo excluye las reservas territoriales para desarrollos futuros con un valor de mercado de E.U.\$50.2 millones al 31 de diciembre de 2012.

⁽³⁾ Parques Industriales desarrollados o adquiridos por Vesta.

⁽⁴⁾ Incluye otra propiedad adyacente al Parque Industrial El Coecillo.

⁽⁵⁾ El Potrero Vesta Park estuvo desocupado durante la mayor parte del ejercicio de 2012. El 22 de abril de 2012 y el 3 de diciembre de 2012, se celebraron dos contratos de arrendamiento respecto de los edificios que conforman el Potrero Vesta Park por plazos de 5 y 6 años respectivamente. Dichas propiedades no generaron ingresos por renta durante el 2012 debido a que construimos ciertas mejoras específicas de los arrendatarios y otorgamos a los arrendatarios un período de gracia en el pago de renta durante dicho año.

⁽⁶⁾ Incluye Otros Ingresos por E.U.\$976,639, que representan el 1.9% del porcentaje de la renta anual total.

La siguiente tabla presenta información respecto de los edificios de nuestra cartera inmobiliaria en proceso construcción sobre nuestras propiedades existentes al 31 de diciembre de 2012:

Propiedades	Estado	Año de inicio de operación es ⁽³⁾	Número de Edificios	SBA Total (metros cuadrados)	SBA Total (pies cuadrados)	Porcentaje de la cartera ⁽⁴⁾ (SBA)	Valor de avalúo ⁽¹⁾ (E.U.\$)
PAQ.....	Querétaro	2013	1	10,000	107,639	0.9%	6,467,900
PIQ.....	Querétaro	2013	4	55,048	592,534	4.9%	30,196,100
Parque Industrial Tres Naciones	San Luis Potosí	2013	1	8,851	95,273	0.8%	4,292,100
Parque Industrial Las Colinas	Guanajuato	2013	1	6,351	68,362	0.6%	2,914,200
Total			7	80,250	863,808	7.2%	43,870,300
Gran Total ⁽²⁾							712,000,000

⁽¹⁾ El valor de avalúo excluye las reservas territoriales para desarrollos futuros con un valor de mercado de E.U.\$50.2 millones al 31 de diciembre de 2012.

⁽²⁾ El Gran Total representa la suma de (x) el valor total de avalúo para nuestra cartera inmobiliaria industrial al 31 de diciembre de 2012 y (y) el valor total de avalúo de los proyectos de nuestra cartera inmobiliaria industrial que se encuentran en construcción al 31 de diciembre de 2012.

⁽³⁾ Se estima que comience operaciones en el segundo semestre de 2013.

⁽⁴⁾ El porcentaje de la cartera (SBA) representa el porcentaje de nuestro portafolio inmobiliario total que representan nuestros proyectos de la cartera inmobiliaria en construcción.

Desde el inicio de nuestras operaciones en 1998 hasta el 31 de diciembre de 2012, nuestros activos inmobiliarios han crecido a una tasa compuesta anual de 24.6% calculada en términos de nuestra SBA. A esa misma fecha, 66.4% de este crecimiento derivó del desarrollo de nuevos proyectos y el resto de adquisiciones. De los 1,119,286 metros cuadrados de nuestra SBA total, al 31 de diciembre de 2012, el 89.1% estaba arrendado. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, nuestros ingresos ascendieron a E.U.\$51.86 millones, nuestro NOI ascendió a E.U.\$48.37 millones y nuestro UAFIDA fue de E.U.\$41.12 millones. Para la definición de UAFIDA y NOI y una reconciliación de UAFIDA y NOI a utilidad bruta de operación, ver la sección “Resumen de Información Financiera Consolidada” del presente Prospecto.

Continuamente exploramos nuevos proyectos de desarrollo y adquisiciones de carteras inmobiliarias industriales, edificios, reservas territoriales y operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*) que cumplan con nuestros criterios de desarrollo y adquisición. En el último trimestre de 2012 terminamos dos Edificios a la Medida, uno en el Parque Industrial Querétaro (“PIQ”), dicho parque fue desarrollado en 1997 y se encuentra sobre la carretera federal 57 denominada “*NAFTA Highway*”, de un total de 37,557 metros cuadrados, y otro en el PAQ de un total de 21,207 metros cuadrados. Los arrendamientos celebrados respecto de dichos edificios tienen una vigencia de 10 y 15 años, respectivamente.

Durante el segundo semestre de 2012, comenzamos la construcción de 5 edificios en el PIQ cuya SBA es de 55,048 metros cuadrados y una inversión total de E.U.\$24.6 millones.

También esperamos obtener un mayor crecimiento en el desarrollo de Edificios a la Medida en otras regiones del país y en adquisiciones estratégicas, que nos ayudarán a fortalecer nuestra presencia en determinadas regiones y participar en nuevos proyectos.

Nuestras Fortalezas

Consideramos que nuestras fortalezas principales son las siguientes:

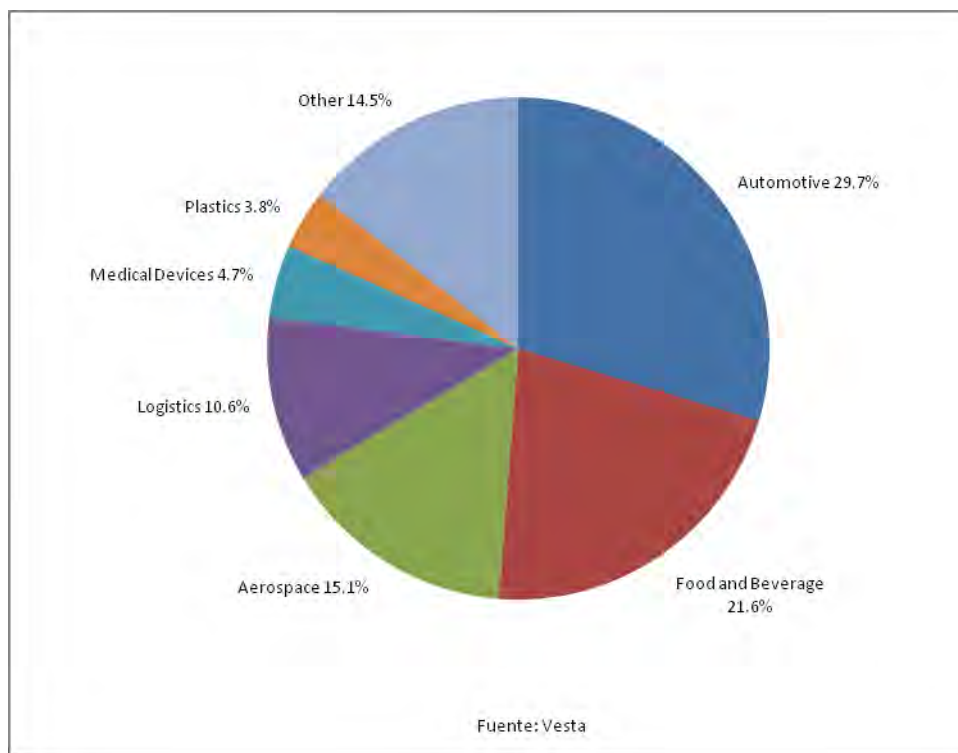
Tamaño y escala de nuestra cartera

Nuestra cartera inmobiliaria industrial es una de las más grandes en México en términos de la SBA, conforme a datos publicados por la revista Mexico Now, y se encuentra estratégicamente ubicada en los principales corredores logísticos y de comercio que generan grandes flujos de mercancías entre Estados Unidos y México, y conectan diversos agrupamientos industriales. El número de propiedades en nuestra cartera diversifica nuestra fuente de ingresos entre mercados regionales con diferentes ritmos de crecimiento. Al 31 de diciembre de 2012, nuestra cartera tenía un valor de avalúo de mercado de E.U.\$744.8 millones, cifra que incluye nuestra cartera inmobiliaria con un valor un valor de avalúo E.U.\$712.0 millones, incluyendo la cartera inmobiliaria en construcción con un valor de avalúo de mercado de aproximadamente E.U.\$43.9 millones, nuestras reservas territoriales para futuros desarrollos con un valor de avalúo de mercado de E.U.\$50.2 millones y el costo estimado para terminar la cartera inmobiliaria en construcción de aproximadamente E.U.\$17.5 millones. Esta valuación fue realizada por Integra Realty Resources, en diciembre 2012, y se encuentra reflejada en nuestros estados financieros anuales consolidados auditados, preparados conforme a las NIIF, como se detalla en la Nota 8 de los mismos. Al 31 de marzo de 2013, nuestra cartera tenía un valor de avalúo de mercado de aproximadamente E.U.\$782.7 millones, cifra que incluye nuestra cartera inmobiliaria con un valor de avalúo de E.U.\$749.0 millones, nuestras reservas territoriales para futuros desarrollos con un valor de avalúo de mercado de E.U.\$48.1 millones y el costo estimado para terminar la cartera inmobiliaria en construcción de aproximadamente E.U.\$14.4 millones como se detalla en la Nota 8 de nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Esta valuación fue realizada por la firma International Realty Valuation de México, Inc. en marzo de 2013 y las cifras resultantes de la misma se encuentran reflejadas en nuestros estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. El tamaño de nuestra cartera genera economías de escala importantes, lo que nos permite obtener las mejores condiciones de proveedores y contratistas. Además, nos da una ventaja frente a nuestros competidores para atraer nuevos clientes y capturar las necesidades de expansión de nuestros actuales arrendatarios.

Base de arrendatarios de alta calidad y diversificada que genera flujos de efectivo estables

Nuestra cartera se compone de una amplia base de arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias como la aeroespacial, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, logística, productos de papel, plásticos, alimentos y bebidas. Consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

El siguiente gráfico presenta la distribución de nuestros clientes por sector industrial, de conformidad con el porcentaje de la SBA ocupada al 31 de diciembre de 2012. La categoría “Otros” está compuesta de industrias tales como la electrónica, enseres domésticos, metal y productos de papel:



Nuestros clientes incluyen, entre otros, a BMW, Nestlé, Bombardier, Grupo Safran, Bonafont (Danone), Delphi, Lear, Kraft, Ryder, Wilson Sporting Goods, Sabritas (subsidiaria de PepsiCo), Flextronics, Daewoo, CAT Logistics (subsidiaria de Caterpillar) y Kimberly Clark. Al 31 de diciembre de 2012, teníamos celebrados contratos de arrendamiento con 78 clientes, y ningún arrendatario representaba más de 6.1% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2012, salvo Nestlé, que representó 20.8%. Tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de arrendatarios y de fortalecer nuestro portafolio a través de la inversión en los sectores estratégicos que hemos definido como prioritarios: automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas, logística y electrónica.

Nuestros arrendatarios se encuentran geográficamente distribuidos en los 11 estados en los que se ubican nuestros inmuebles. En consecuencia, nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas es baja.

Relaciones de largo plazo con los clientes caracterizado por altas tasas de retención

Consideramos que nuestro compromiso de alta calidad en el servicio y de satisfacción de nuestros clientes ha contribuido al desarrollo de “Vesta” como un fuerte nombre comercial en el mercado inmobiliario industrial. En consecuencia, hemos creado una red de relaciones de largo plazo con nuestra amplia base de clientes, que se caracteriza por una alta tasa de retención de nuestros arrendatarios, ya que solamente el 18.1% del total de nuestra SBA no ha sido renovada con el arrendatario al que originalmente se arrendó. Consideramos que esta tasa de retención se debe, en gran parte, a nuestro enfoque de servicio al cliente personalizado y único, que prestamos a través de nuestros directores regionales que cuentan con conocimiento específico del sector inmobiliario industrial de su zona y quienes proporcionan una atención integral a nuestros clientes. Como muestra de la lealtad de los arrendatarios, 59.4% de nuestro crecimiento en términos de SBA en los últimos 14 años, derivó de operaciones con clientes existentes que rentaron espacio adicional con nosotros.

Así mismo, asistimos a nuestros clientes en la adaptación de los inmuebles que les arrendamos para ajustarlos a sus necesidades específicas. En consecuencia, nos beneficiamos de contratos de arrendamiento a largo plazo con nuestros clientes. El plazo inicial promedio de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2012 es 10.5 años y el plazo promedio de vigencia de nuestros contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2012 es de 5.6 años. Debido a que muchos de nuestros clientes realizan inversiones significativas en la adaptación

de las propiedades, creemos que muchos de ellos tienen un fuerte desincentivo para dar por terminados sus contratos de arrendamiento anticipadamente y/o para no renovar sus contratos de arrendamiento a su vencimiento.

Plataforma de operaciones integrada y diseñada para el crecimiento

Tenemos una plataforma de operaciones integrada, que nos permite realizar todas las funciones fundamentales de la empresa y adquirir nuevos activos.

Dentro de nuestro equipo, contamos con personal altamente calificado especializado en cada fase de nuestras operaciones, incluyendo la identificación de nuevas oportunidades, desarrollo, administración de las propiedades, selección rigurosa de los arrendatarios, auditoría y arrendamiento de espacios vacantes. Nuestro equipo de adquisiciones tiene un historial probado de selección de propiedades de alta calidad y ha desarrollado una amplia experiencia en el cierre de estas adquisiciones y la integración de las mismas en nuestras operaciones.

Además de nuestras oficinas corporativas en la ciudad de México, contamos con cuatro oficinas regionales ubicadas en Toluca, Querétaro, Tijuana y Ciudad Juárez, que nos permiten monitorear continuamente la dinámica de los mercados y las oportunidades en los mismos. Consideramos que nuestra presencia regional representa una ventaja competitiva respecto de nuestros competidores ya que nos permite identificar y satisfacer las necesidades de nuestros clientes en forma rápida, fortalecer la generación de ingresos e identificar inmuebles industriales estratégicamente ubicados que puedan tener una alta rentabilidad y potencial de apreciación, así como sinergias con nuestra cartera actual.

Crecimiento histórico constante con importantes oportunidades de crecimiento futuro

Nuestro posicionamiento en la industria inmobiliaria en México ha crecido significativamente. En enero de 2004, teníamos 243,239 metros cuadrados de SBA de propiedades industriales y la décima primera cartera más importante de propiedades industriales en México (calculada con base en los metros cuadrados de nuestras propiedades). Al 31 de diciembre de 2012, nuestra SBA era de 1,119,286 metros cuadrados, que nos posicionó como la séptima mayor empresa en el mercado mexicano de propiedades industriales, de conformidad con datos publicados por la revista Mexico Now. Desde el inicio de nuestras operaciones en 1998 hasta el 31 de diciembre de 2012, hemos mantenido una tasa de crecimiento compuesto anual promedio de 24.6% (calculado con base en nuestra SBA) a través del desarrollo de los Edificios a la Medida, Edificios Multi-inquilinos, Parques a la Medida y la adquisición de carteras inmobiliarias, edificios individuales y operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*). Por otra parte, nuestros clientes existentes representan un mercado potencial de desarrollo. Por ejemplo, en el último trimestre de 2012 terminamos la construcción de dos Edificios a la Medida, para clientes existentes y empresas afiliadas de ellos, uno en el PIQ de un total de 37,557 metros cuadrados de SBA y el otro en el PAQ de un total de 21,207 metros cuadrados de SBA, dichos edificios representan 5.2% de nuestra cartera existente.

Administración profesional y experimentada

La mayoría de nuestros directores y funcionarios han trabajado en el mismo equipo durante más de 10 años y tienen un profundo y especializado conocimiento del mercado inmobiliario industrial en México. Lorenzo Manuel Berho Corona, nuestro fundador, Presidente y Director General, tiene 34 años de experiencia en el sector inmobiliario. Contamos con un equipo de administración altamente profesional y con experiencia en todas las áreas clave del desarrollo industrial de inmuebles y su operación, incluyendo, entre otras: selección de terreno, adquisición de tierras y de propiedades, diseño e ingeniería, desarrollo, licencias y relaciones gubernamentales, administración de proyectos, marketing, ventas y negociación de contratos. Nuestros funcionarios poseen un conocimiento valioso en lo que respecta a la operación de empresas inmobiliarias industriales y tienen una reconocida trayectoria multidisciplinaria en el desarrollo y adquisición de tierras, propiedades y carteras. Nuestros funcionarios son titulares de una porción significativa de nuestro capital, aproximadamente 13.7% previo a dar efecto a la Oferta y aproximadamente 10.5% después de dar efecto a la Oferta y considerando el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

Sólida base de accionistas con experiencia significativa en la industria

Además de nuestro equipo de administración, históricamente nos hemos beneficiado de la experiencia de exitosos empresarios del sector inmobiliario y de inversionistas institucionales de Estados Unidos y Alemania que han invertido en Vesta, incluyendo los siguientes:

- En 2000, Warren (Ned) Spieker Jr., fundador de Spieker Properties, uno de los fideicomisos de inversión inmobiliaria (*real estate investment trust o REIT*) de mayor éxito en la costa oeste de Estados Unidos, invirtió en Vesta y desde entonces ha compartido su visión inmobiliaria y conocimientos con nosotros.
- En 2004, nos asociamos con CalPERS y Jones Lang LaSalle, quienes colectivamente eran titulares de 49.0% de las Acciones, hasta su salida en el 2006.
- En 2006, DEG, uno de los mayores bancos de desarrollo de mercados emergentes basado en Europa y parte del banco estatal KFW Bankengruppe, adquirió una participación en nuestro capital y ha sido nuestro socio desde entonces.
- En 2007, un fondo de inversión inmobiliario denominado Broadreach (formado por un equipo de ex directores de Spieker Properties), adquirió una participación en nuestro capital social y ha sido nuestro socio desde entonces.
- En 2007, DEKA, un fondo de inversión inmobiliario en Alemania, adquirió una participación en nuestro capital y ha sido nuestro socio desde entonces.

Estos socios estratégicos han participado y participan en forma activa en la Emisora. A su vez, DEG, Broadreach y DEKA actúan como miembros de nuestro Consejo de Administración.

Nuestra estrategia

El principal objetivo de nuestro negocio es continuar siendo uno de los principales proveedores de soluciones en materia de propiedades industriales para las corporaciones multinacionales que operan en México y empresas mexicanas, con fuertes calificaciones crediticias y un historial de éxito probado. Continuaremos implementando las siguientes estrategias que consideramos mejorarán nuestro negocio, maximizarán la tasa de retorno de nuestros accionistas y fortalecerán nuestras ventajas competitivas:

Aprovechamiento de las tendencias favorables de la industria que mantienen la creciente demanda de inmuebles industriales

Tenemos la intención de seguir aprovechando las diversas tendencias de la industria que nos posicionan estratégicamente para un crecimiento sostenido. Estas tendencias en la industria incluyen: (i) el acercamiento de la proveeduría de servicios de manufactura de productos destinados a Estados Unidos, a ubicaciones en o cercanas a Norteamérica (*near sourcing trend*), (ii) el fortalecimiento de los corredores comerciales, tales como el Corredor del Tratado de Libre Comercio de Norteamérica, o el TLCAN, y el Corredor Fronterizo con E.U.A., (iii) el surgimiento de agrupamientos industriales y la integración de cadenas de suministro industrial y (iv) la mejora en las condiciones macroeconómicas de México y la creciente clase media.

Tendencia de acercamiento de la proveeduría a Norteamérica (Near sourcing)

Se ha producido un cambio en la estrategia de tercerización de servicios desde el extranjero (*off shore outsourcing*) de un enfoque de bajos costos de la mano de obra a uno que enfatiza la proximidad geográfica, a la que hacemos referencia en el presente como “acercamiento de la proveeduría a Norteamérica” (*near sourcing*). Esta tendencia es el resultado de varios factores convergentes, incluido el aumento de los costos de transportación de mercancías, el aumento de los costos de la mano de obra (en particular en China), junto con la apreciación de varias monedas frente al dólar. Estos factores han llevado a los proveedores de empresas estadounidenses a revisar el análisis costo-beneficio de sus políticas de subcontratación. En consecuencia, esta tendencia ha otorgado a México una clara ventaja competitiva debido a su proximidad a Estados Unidos que permite el flujo de mercancías de México a Estados Unidos en tan sólo unos días por ferrocarril o camión, a diferencia de las importaciones de Asia, que pueden tardar varias semanas.

Corredores Comerciales

Nuestras propiedades industriales están ubicadas estratégicamente en las zonas geográficas donde existen importantes corredores comerciales, incluidos el Corredor del TLCAN y el Corredor Fronterizo con E.U.A. El Corredor del TLCAN conecta la parte central de México con Estados Unidos y con varios agrupamientos industriales en el interior del país, debido a que incluye el área geográfica que comunica los centros de producción de bienes en México y el flujo de mercancías procedentes de ciertos puertos mexicanos con Estados Unidos. La actividad económica en esta zona constituye una fuente importante de demanda de nuestras propiedades industriales. El Corredor Fronterizo con E.U.A. es el área geográfica ubicada dentro y alrededor de las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez, en la frontera con Estados Unidos, en donde históricamente se han ubicado centros de producción y maquiladoras dedicadas a ensamblar productos a ser exportados al mercado de Estados Unidos, a precios competitivos. Consideramos que la concentración de nuestras propiedades industriales en estas áreas geográficas es una estrategia de negocios que nos permite estar bien posicionados para ofrecer soluciones inmobiliarias a los distintos fabricantes y distribuidores de mercancías que son transportadas de estas ciudades a Estados Unidos.



Fuente: www.nascocorridor.com

Surgimiento de agrupamientos industriales

Existe también una tendencia cada vez mayor hacia la formación de concentraciones industriales por región o agrupamientos industriales y a la integración de cadenas de suministro. Ejemplos de esta tendencia son el corredor industrial aeroespacial que se ha desarrollado en Querétaro, el corredor industrial de electrodomésticos en Ciudad Juárez y el corredor industrial de dispositivos médicos en Baja California Norte. Consideramos que podemos aprovechar estratégicamente esta tendencia, ofreciendo Parques a la Medida a las multinacionales que actualmente operan en agrupamientos industriales en México o que lo harán en el futuro.

Mejora de las condiciones macroeconómicas de México y una creciente clase media

Como resultado de la crisis financiera mundial, en 2009, el producto interno bruto ("PIB") en México disminuyó aproximadamente 6.2%. Sin embargo, este indicador mostró una rápida recuperación, con un crecimiento de 5.4% en 2010 y 3.9% en 2011. El crecimiento en el PIB, al término de 2012, finalizó en 3.9% y la inflación fue de 3.5%. Para 2013, se espera un crecimiento en el PIB de 3.4% según lo estimado por el Fondo Monetario Internacional y una tasa de inflación de 3.6% según las estimaciones del Banco de México. La clase media es ahora el mayor grupo socio-económico en el país, la cual se caracteriza por un creciente ingreso disponible. La clase

media en expansión representa un mercado atractivo para las empresas multinacionales y nacionales y consideramos que la estabilidad macroeconómica generará las condiciones para que esto siga sucediendo.

Consideramos que las actuales tendencias demográficas de la población mexicana contribuyen a una mayor demanda de propiedades industriales en la medida en que más empresas extranjeras y mexicanas amplíen o inicien operaciones en México para atender la creciente demanda de productos y servicios en México.

Tenemos la intención de seguir reforzando y haciendo crecer nuestra cartera inmobiliaria en los principales corredores comerciales y en las ciudades donde existen agrupamientos industriales o iniciativas para integrar cadenas de suministro.

Continuar ampliando nuestra cartera de activos y fortalecer nuestro liderazgo en el mercado

Tenemos la intención de continuar creciendo a través del desarrollo de Edificios a la Medida, Parques a la Medida y Edificios Multi-inquilinos. Como parte de nuestro plan de desarrollo buscamos crecer mediante (i) la identificación de planes de expansión de las naves industriales de nuestros arrendatarios existentes (por ejemplo, Bombardier, Grupo Safran, Durr, IACNA); (ii) el desarrollo de Parques a la Medida como lo es el Parque de Secuenciado de Nissan, dentro de su nuevo complejo en Aguascalientes; y (iii) el desarrollo de las reservas territoriales que poseemos, a través de la construcción de Edificios a la Medida (por ejemplo, American Axle y Oxxo) y de Edificios Multi-inquilinos que se construyen como reserva para empresas que no tienen tiempo de hacer Edificios a la Medida. Monitoreamos continuamente los planes de expansión de nuestros arrendatarios en las ciudades donde operan actualmente y en nuevas ciudades dentro de México para fortalecer nuestra posición de liderazgo en los mercados en los que ya tenemos presencia.

Estamos explorando activamente oportunidades de adquisición que cumplan con nuestros criterios de inversión. Dentro de nuestra estrategia de adquisiciones planeamos aumentar el número de operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*). A pesar de que las operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento históricamente no han constituido una parte importante de nuestras operaciones, recientemente hemos experimentado una mayor demanda por este producto. Consideramos que las empresas multinacionales y nacionales gradualmente están identificando los beneficios asociados con las operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento, como lo son las ventajas fiscales y la liquidez que se puede obtener de la venta de inmuebles, el pago de rentas mensuales y la liberación de fondos que pueden ser aplicados para financiar sus operaciones. Esperamos continuar adquiriendo reservas territoriales en las regiones de alta demanda con el fin de continuar desarrollando en el futuro. Consideramos que nuestra reputación, experiencia y extensa red de relaciones personales, nos proporciona ventajas competitivas frente a nuestros competidores para adquirir propiedades que no son ampliamente comercializadas o publicitadas.

Hacer énfasis en el servicio al cliente y aumentar su satisfacción

Tenemos la intención de continuar fortaleciendo nuestras relaciones a largo plazo con nuestros clientes existentes y garantizar que nuestros productos y servicios superen sus expectativas en cada etapa del proceso, lo cual, creemos que se traduce en mayores tasas de retención. Pretendemos seguir diseñando nuestra estrategia en función de las necesidades de nuestros clientes. Con este objetivo presente, hemos diseñado nuestra estructura organizacional con un enfoque regional que nos permite ofrecer un servicio personalizado. También hemos desarrollado encuestas de satisfacción a través de las cuales pretendemos evaluar el nivel de satisfacción de nuestros clientes con respecto a la calidad, el diseño y el desempeño de las propiedades arrendadas, y al servicio y la capacidad de respuesta de nuestros empleados. Esta estrategia no sólo nos permitirá satisfacer sus necesidades específicas, sino también identificar oportunidades de crecimiento. Estas encuestas nos darán información valiosa respecto de los planes de expansión de nuestros clientes, nuevas líneas de negocio y su demanda por servicios de valor agregado relacionados con las propiedades que rentan.

Enfoque en proporcionar soluciones inmobiliarias a sectores industriales clave

Nuestro objetivo es continuar proporcionando soluciones inmobiliarias industriales a empresas multinacionales y nacionales dedicadas a (i) la distribución dentro y fuera de México y (ii) manufactura para exportación o para el mercado nacional. Debido a la cercanía de México con el mercado estadounidense, el fortalecimiento de los corredores comerciales clave y el crecimiento de la clase media mexicana, ha surgido la necesidad de contar con una

red logística de clase mundial. Estamos apoyando a las cadenas de suministro al proporcionar instalaciones modernas en corredores comerciales clave. En manufactura, hemos identificado los siguientes sectores industriales que creemos tienen un fuerte potencial de crecimiento: (i) aeroespacial, (ii) automotriz, (iii) dispositivos médicos y (iv) electrónica y electrodomésticos.

En el periodo comprendido entre 1990 y 2009, México fue el mayor receptor de inversión extranjera directa en la industria aeroespacial de todo el mundo, de conformidad con Aero Strategy Management Consulting. La producción y la exportación de vehículos ligeros en México ha regresado a niveles previos a la crisis económica de 2008 y 2009 y se pronostica que incrementarán 54.0% entre 2010 y 2015, conforme a datos publicados por IHS Global Insight. La creciente demanda por servicios de salud en Estados Unidos tendrá un impacto positivo en la industria de dispositivos médicos en México, la cual se concentra principalmente en el norte del estado de Baja California. También creemos que la industria de electrónica y electrodomésticos tienen un gran potencial debido a la competitividad de nuestro país y a la cercanía con los Estados Unidos. Actualmente, México es el mayor fabricante a nivel mundial de televisiones de pantalla plana.

Continuar el desarrollo de Parques a la Medida

Una de nuestras estrategias consiste en identificar posibles agrupamientos industriales, industrias o empresas que pueden tener la necesidad de un parque industrial específicamente diseñado a sus necesidades. En 2007, fuimos seleccionados entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales para desarrollar el PAQ. Este parque industrial es el resultado de los esfuerzos combinados del Gobierno Federal, Bombardier y el Estado de Querétaro para crear el primer corredor industrial aeroespacial en México. Nuestra participación en el desarrollo del PAQ ha sido altamente exitosa y es un factor importante de nuestra estrategia de crecimiento.

Derivado de nuestra exitosa participación en el PAQ, adquirimos conocimiento respecto de las necesidades de construcción específicas de la industria aeroespacial, incluyendo diseños y estándares de ingeniería especializados, y nos hemos posicionado como un proveedor confiable de la industria de servicios inmobiliarios de Parques a la Medida.

Mediante nuestra participación en el desarrollo del PAQ identificamos la necesidad que tienen ciertas industrias de operar en un parque industrial hecho a la medida que atienda sus necesidades específicas. Consideramos que en forma gradual, las empresas reconocerán los beneficios asociados con la operación de los parques industriales y, especialmente, dentro de agrupamientos industriales (de empresas del mismo sector). Los parques industriales fomentan la integración de cadenas de suministro industriales. Por ejemplo, el PAQ ha reunido a los proveedores de fuselajes de avión, sistemas de frenado, trenes de aterrizaje, estructuras, arneses y piezas de motores, entre otros. La integración de las cadenas de suministro genera importantes ventajas de eficiencia y productividad. En consecuencia, estamos enfocados en la identificación de posibles agrupamientos industriales, sectores o empresas que puedan tener la necesidad de un parque industrial adaptado a sus necesidades. Ver la sección “Acontecimientos Recientes – Carta de Intención con Nissan”.

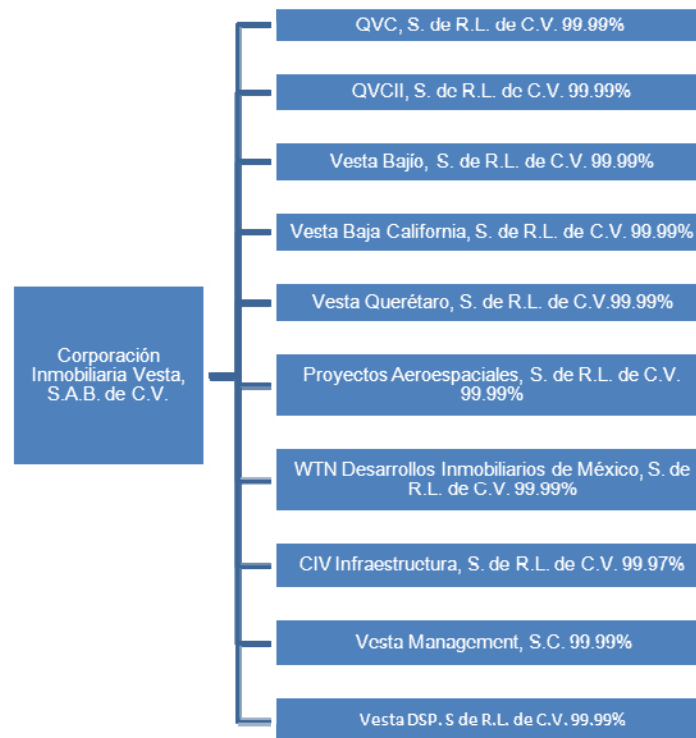
Continuar el desarrollo de nuestras prácticas corporativas enfocadas en los estándares de la responsabilidad social corporativa

Consideramos que mediante la administración y mejora de nuestras prácticas corporativas y el impacto social y ambiental de nuestras operaciones diarias, seremos capaces de mejorar la calidad de nuestros servicios y aumentar la confianza y satisfacción de nuestros clientes. Hemos desarrollado un plan que refleja nuestros objetivos corporativos y las expectativas de nuestros clientes actuales y potenciales, y que incorpora a las comunidades en y alrededor de las zonas geográficas en que operamos, a nuestros empleados y a nuestros accionistas. Dicho plan se complementa y se relaciona con las políticas y estrategias organizacionales existentes, como las relaciones de trabajo y ética, la conciencia ambiental y los servicios comunitarios dentro un marco que nos permite un desempeñarnos mejor y administrar y evaluar nuestro impacto corporativo, ambiental, social y económico.

Como parte de nuestro plan de responsabilidad social corporativa, (i) hemos obtenido en dos ocasiones el certificado de Empresa Socialmente Responsable (ESR) otorgado por el Centro Mexicano de la Filantropía, A.C. en el primer trimestre de 2012 y en el primer trimestre de 2013 y (ii) estamos en proceso de obtención de la Certificación LEED para algunos de nuestros edificios, empezando por las naves LJ-1 y MA-2 para Bombardier ubicadas dentro del PAQ y el edificio BRP ubicado en PIQ.

Nuestra Estructura Corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Prospecto se presenta a continuación:



Proyectos en Proceso, Desarrollos y Adquisiciones Potenciales, y Reservas Territoriales

Contamos con varios proyectos que tenemos intención de realizar y completar en el futuro, pero cuya ejecución y terminación no podemos garantizar. Algunos de dichos proyectos se encuentran en distintas etapas de desarrollo y otros son aún proyectos que tenemos intenciones de llevar a cabo pero que aún no se ha concertado. Estos proyectos consisten en: (i) nuevos edificios en proceso de construcción, (ii) ampliación de edificios existentes, (iii) nuevos edificios en proceso de negociación con nuestros clientes, (iv) nuevos edificios para nuestro inventario (todos ellos a ser construidos en nuestras reservas territoriales existentes), (v) la posible adquisición de propiedades que generan ingresos, y (vi) la posible adquisición de reservas territoriales.

Para completar los nuevos edificios que están en proceso de construcción a la fecha de este Prospecto, estimamos que requeriremos de una inversión total de aproximadamente E.U.\$129 millones. Así mismo para completar las ampliaciones de edificios existentes, los nuevos edificios en proceso de negociación con nuestros clientes, los nuevos edificios para nuestro inventario, las posibles adquisiciones de propiedades que generan ingresos y reservas territoriales que tenemos contemplados realizar estimamos que requeriremos de una inversión de aproximadamente E.U.\$200 millones. No podemos garantizar que cualquiera de dichos proyectos se desarrollará o completará en las fechas actualmente estimadas por la Emisora, o en cualquier fecha, que contaremos con los recursos necesarios para iniciar y/o terminar dichos proyectos, que los proyectos vayan a ejecutarse observándose los montos de inversión estimados, o que los términos de los arrendamientos serán los que esperamos o similares a los de otros contratos de arrendamiento que hemos celebrado con otros clientes, ni podemos asegurar que otros factores fuera del control de la Emisora vayan a afectar los plazos de construcción y montos necesarios para completar las construcciones.

Nuevos Edificios o Edificios en Proceso de Construcción

La siguiente tabla contiene un resumen de los proyectos en proceso de construcción en los que estamos trabajando actualmente. Estos proyectos están siendo financiados con nuestros flujos de operación, y con los recursos obtenidos de la oferta pública inicial de nuestras Acciones realizada en julio de 2012.

Nombre de la Propiedad	Ubicación	Fecha de Inicio de Construcción	Fecha Estimada de Terminación (1)	Fecha Estimada de Inicio del Arrendamiento (2)	Fecha Estimada de Terminación del Arrendamiento	Inversión Total Estimada (E.U.\$) (3)	Superficie Total a la Terminación (m2)
Edificio a la Medida BRP II	Querétaro	Diciembre 2012	Junio 2013	Junio 2013	Enero 2028	4,520,000	8,919
Edificio a la Medida Oxxo	Querétaro	Diciembre 2012	Junio 2013	Junio 2013	Junio 2028	7,051,000	17,004
Edificio a la Medida PIQ N – Ryder ⁽⁵⁾	Querétaro	Noviembre 2012	Mayo 2013	Mayo 2013	Mayo 2018	5,842,000	11,164
Edificio a la Medida Durr	Querétaro	Noviembre 2012	Junio 2013	Junio 2013	Junio 2020	4,652,000	12,361
Edificio a la Medida AAM	Guanajuato	Febrero 2013	Noviembre 2013	Noviembre 2013	Noviembre 2023	12,355,000	26,899
Edificios a la Medida Nissan F1	Aguascalientes	Enero 2013	Febrero 2014	Febrero 2014	⁽⁴⁾	56,796,000	147,828
Edificio Inventario PIQ S	Querétaro	Noviembre 2012	Julio 2013	Octubre 2013	Octubre 2018	4,436,000	14,519
Edificio Inventario PAQ	Querétaro	Octubre 2012	Julio 2013	Octubre 2013	Octubre 2023	3,588,000	10,000
Edificio Inventario Colinas	Guanajuato	Noviembre 2012	Julio 2013	Noviembre 2013	Noviembre 2018	2,006,000	6,351
Edificio Inventario SLP 3N	San Luis Potosí	Diciembre 2012	Julio 2013	Noviembre 2013	Noviembre 2018	2,485,000	8,851
Edificio Inventario Toluca S3	Toluca	Febrero 2013	Diciembre 2013	Diciembre 2013	Diciembre 2018	9,466,000	16,982
Edificio Inventario Toluca S4A	Toluca	Febrero 2013	Diciembre 2013	Diciembre 2013	Diciembre 2018	<u>15,500,000</u>	28,137
Total						E.U.\$128,697,000	309,015

- (1) La fecha estimada de terminación corresponde a la fecha en que nuestra administración considera que habrá terminado la construcción y la propiedad estará disponible para ser ocupada por un arrendatario.
- (2) La fecha estimada del inicio del arrendamiento corresponde a la fecha que nuestra administración considera que comenzará el arrendamiento después de terminar la construcción.
- (3) Representa el costo total de desarrollo para Vesta. Las estimaciones están basadas en nuestras estimaciones de planeación y proyecciones actuales y están, por ende, sujetas a cambios.
- (4) A la fecha del presente no se han firmado los documentos que contienen las condiciones finales de la transacción relacionada con los Edificios a la Medida Nissan F1, por lo que no es posible determinar la fecha estimada de terminación del arrendamiento.
- (5) La construcción de este edificio inició como un edificio inventario pero fue completada y arrendado en mayo de 2013 a Ryder como un Edificio a la Medida.

Ampliación de Edificios Existentes

La siguiente tabla contiene un resumen de los proyectos de expansión que nos han solicitado algunos de nuestros clientes y que nos encontramos obligados a realizar de conformidad con los términos de la opción que les fue otorgada a dichos clientes al amparo de los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con ellos. Puesto que nos encontramos definiendo junto con nuestros clientes las especificaciones de estos proyectos, los términos de los proyectos, incluyendo la superficie estimada a la terminación, el monto total estimado de la inversión, la fecha estimada de inicio de la obra, y la fecha estimada del inicio del arrendamiento están sujetos a cambios. Ninguno de dichos proyectos requiere la adquisición de nuevos terrenos. La tabla siguiente contiene un resumen de nuestros actuales acuerdos con estos clientes:

Nombre de la Propiedad	Ubicación	Fecha de Inicio de Construcción	Fecha Estimada de Terminación ⁽¹⁾	Fecha Estimada de Inicio del Arrendamiento ⁽²⁾	Fecha Estimada de Terminación del Arrendamiento	Inversión Total Estimada ⁽³⁾ (E.U.\$)	Superficie Total a la Terminación (m2)
PAQ Expansión II.....	Querétaro	Septiembre 2013	Abril 2014	Abril 2014	Abril 2029	2,900,000	5,068
PAQ Expansión III	Querétaro	Octubre 2013	mayo 2014	Mayo 2014	Mayo 2029	2,427,000	4,100
Total.....						E.U.\$8,005,000	9,168

- (1) La fecha estimada de terminación corresponde a la fecha en que nuestra administración considera que habrá terminado la construcción y la propiedad estará disponible para ser ocupada por un arrendatario.
- (2) La fecha estimada del inicio del arrendamiento corresponde a la fecha que nuestra administración considera que comenzará el arrendamiento después de terminar la construcción.
- (3) Representa el costo total de desarrollo para Vesta. Las estimaciones están basadas en nuestras estimaciones de planeación y proyecciones actuales y están, por ende, sujetas a cambios.

Nuevos Edificios en Proceso de Negociación

La siguiente tabla contiene un resumen de los nuevos proyectos que nos han solicitado algunos de nuestros clientes. Puesto que estamos negociando con dichos clientes las especificaciones de estos nuevos proyectos, los términos de los proyectos, incluyendo la superficie estimada a la terminación, el monto total estimado de la inversión, la fecha estimada de inicio de la obra, y la fecha estimada del inicio del arrendamiento están sujetos a cambios. Estos proyectos, en su mayoría, se desarrollarán sobre nuestras reservas territoriales existentes, y las especificaciones y montos de inversión serán sometidas a la aprobación de nuestro Comité de Inversión o de nuestro Consejo de Administración, según sea el caso. Tenemos intención de financiar estos nuevos proyectos con los recursos de la Oferta Global. La tabla siguiente contiene un resumen de nuestros actuales acuerdos con estos clientes:

Nombre de la Propiedad	Ubicación	Fecha Estimada de Inicio de Construcción	Fecha Estimada de Terminación ⁽¹⁾	Inversión Total Estimada ⁽²⁾ (E.U.\$)	Superficie Total a la Terminación (m2)
Edificio a la Medida Tijuana 2	Tijuana	Junio 2013	Febrero 2014	6,703,000	15,670
Edificio a la Medida LM 2.....	Jalisco	Octubre 2013	Mayo 2014	2,442,000	7,600
Edificio a la Medida PAQ K.....	Querétaro	Agosto 2013	Marzo 2014	5,500,000	9,290
Edificio a la Medida SLP 4.....	San Luis Potosí	Octubre 2013	Mayo 2014	4,320,000	11,148
Edificio a la Medida Silao TP.....	Guanajuato	Junio 2013	Enero 2014	4,080,000	11,148
Edificio a la Medida PIQ 3	Querétaro	Diciembre 2013	Julio 2014	9,288,000	18,557
Edificio a la Medida Tijuana 3	Tijuana	Diciembre 2013	Julio 2014	5,325,000	13,935
Edificio a la Medida Juarez 2	Cd. Juarez	Junio 2013	Febrero 2014	5,562,000	11,613
Edificio a la Medida Juarez 3	Chihuahua	Septiembre 2013	Abril 2014	7,307,000	17,187
Edificios a la Medida en Nissan Fase 2	Aguascalientes	Marzo 2014	Diciembre 2014	50,245,000	120,774
Total.....				100,772,000	236,923

- (1) La fecha estimada de terminación corresponde a la fecha en que nuestra administración considera que habrá terminado la construcción y la propiedad estará disponible para ser ocupada por un arrendatario.
- (2) Representa el costo total de desarrollo para Vesta. Las estimaciones están basadas en nuestras estimaciones de planeación y proyecciones actuales y están, por ende, sujetas a cambios.

Propiedades en Inventario

La siguiente tabla contiene un resumen de los proyectos que tenemos en nuestro inventario de operaciones futuras y que tenemos intención de financiar con los recursos provenientes de la Oferta Global. Estos proyectos han sido aprobados por nuestro Comité de Inversión el 7 de junio de 2013 y en su mayoría se desarrollarán sobre nuestras reservas territoriales existentes, y se describen a continuación.

Nombre de la Propiedad	Ubicación	Fecha Estimada de Inicio de Construcción	Fecha Estimada de Terminación ⁽¹⁾	Inversión Total Estimada ⁽²⁾ (E.U.\$)	Superficie Total a la Terminación (m2)
Edificio Inventario S 1	Toluca	Enero 2014	Agosto 2014	4,520,000	12,949
Edificio Inventario S 2	Toluca	Enero 2014	Agosto 2014	5,150,000	14,765
Edificio Inventario S 4b	Toluca	Octubre 2013	Mayo 2014	5,374,000	15,581
Edificio Inventario S 5	Toluca	Marzo 2014	Octubre 2014	8,873,000	26,070
Edificio Inventario S 6	Toluca	Diciembre 2013	Julio 2014	6,713,000	19,249
Edificio Inventario BRP Suppliers	Querétaro	Junio 2013	Enero 2014	12,516,000	27,685
Total				43,146,000	116,299

(1) La fecha estimada de terminación corresponde a la fecha en que nuestra administración considera que habrá terminado la construcción y la propiedad estará disponible para ser ocupada por un arrendatario.

(2) Representa el costo total de desarrollo para Vesta. Las estimaciones están basadas en nuestras estimaciones de planeación y proyecciones actuales y están, por ende, sujetas a cambios.

Adquisición Potencial Propiedades que generan Ingresos

La siguiente tabla contiene un resumen de una adquisición potencial en Querétaro que estamos contemplando realizar en futuro, misma que no podemos asegurar que seremos capaces de finalizar.

Cliente	Ubicación	Operación	Superficie (m2)	Inversión Estimada (E.U.\$)	Fecha de Adquisición
Basque ⁽¹⁾	Querétaro	Adquisición	40,180	19,462,500	Noviembre 2013

(1) Para el caso de Basque los documentos se encuentran en proceso de negociación y, en su oportunidad, será presentado a los órganos internos de la Emisora para su aprobación.

Adquisición Potencial Reservas Territoriales

La siguiente tabla contiene un resumen una potencial adquisición de reservas territoriales que estamos contemplando realizar en el futuro. Sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de finalizar la adquisición. Este proyecto ha sido aprobado por nuestro Comité de Inversión:

Terreno	Ubicación	Operación	Superficie (m2)	Inversión (E.U.\$)	Fecha de Adquisición
VM 1	Edo Mex	Adquisición	177,000	14,415,080	Agosto 2013

Reservas Territoriales

Actualmente tenemos 87.5 hectáreas de reservas territoriales ubicadas en Toluca, Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Chihuahua y Baja California, en las que planeamos desarrollar aproximadamente 384,474 metros cuadrados de naves industriales. A la fecha del presente Prospecto, hemos iniciado en las reservas territoriales de Toluca, la construcción de dos edificios con un área total de aproximadamente 45,119 metros cuadrados.

Estado	Reservas Territoriales Totales (m2)	Porcentaje del Total de Reservas Territoriales		SBA a desarrollar (m2)
Baja California.....	123,000	14.0%		52,467
Chihuahua.....	150,098	17.2%		72,678
San Luis Potosí.....	60,204	6.9%		24,000
Guanajuato.....	18,000	2.1%		8,100
Querétaro.....	312,961	35.8%		140,850
Toluca.....	211,224	24.1%		86,379
Total.....	875,487	100.0%		384,474

Riesgos relacionados con nuestro negocio

Para mayor información respecto de los riesgos relacionados con nuestros proyectos y los requerimientos de éstos, ver la Sección “I. Información General – 1.3 Factores de Riesgo – a) Riesgos Relacionados con nuestro Negocio” del presente Prospecto.

Oficinas Principales

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Bosque de Ciruelos 304, piso 7, Col. Bosques de las Lomas, en la ciudad de México, Distrito Federal. Nuestro número telefónico es +52 55-5950-0070. Nuestra página de internet es www.vesta.com.mx. La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Prospecto.

Acontecimientos Recientes

Carta de intención con Nissan

El 20 de diciembre de 2012, firmamos una carta de intención no vinculante con Nissan, en la cual se establecen los términos y condiciones principales de conformidad con los cuales podremos desarrollar una serie de edificios industriales para la cadena de suministro de Nissan en el Parque Secuenciado de Nissan.

Adquisición una reserva territorial adicional en Toluca

En mayo de 2013, completamos la adquisición de una reserva territorial adicional a ser adicionada a la reserva territorial adquirida previamente en Toluca. La siguiente tabla presente un breve resumen de dicha operación:

Nombre de la Propiedad	Ubicación	Superficie (m2)	SBA aproximado a ser desarrollado (m2)	Precio de Adquisición (E.U.\$)	Fecha de Adquisición
Reserva territorial adicional.....	Toluca	96,275	45,318	5,488,134	Mayo 2013

Adquisición del inmueble Nordika

El 4 de junio de 2013 completamos la adquisición del inmueble Nordika. La siguiente tabla presenta un breve resumen de dicha operación:

Cliente	Ubicación	Operación	Superficie (m2)	Inversión Estimada (E.U.\$)	Fecha de Adquisición
Nórdika	Tijuana	Adquisición	14,476	6,785,230	Junio 4, 2013

Conclusión de la Expansión Italika

El 26 de abril de 2013 completamos la expansión del inmueble Italika, un edificio existente que se encontraba en construcción en el Parque Toluca 2000. La siguiente tabla presenta un breve resumen de dicha expansión:

Nombre de la Propiedad	Ubicación	Fecha de Inicio de Construcción	Fecha de Terminación	Fecha de Inicio del Arrendamiento	Fecha Estimada de Terminación del Arrendamiento	Inversión Total (E.U.\$)	Superficie Total a la Terminación (m2)
Expansión Italika.....	Toluca	Diciembre 2012	Abril 2013	Mayo 2013	Abril 2018	2,678,000	9,483

Resultados del Trimestre terminado el 31 de marzo de 2012

Las siguientes tablas contienen información financiera y operativa intermedia no auditada de la Emisora por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2013 y 2012. Dichas tablas deben leerse en conjunto con nuestros estados financieros anuales auditados que se incorporan por referencia a este Prospecto del Reporte Anual y nuestros estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este Prospecto, y las notas a cada uno de los mismos incluidos en el Reporte Anual y en el anexo referido, así como por la información contenida en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora” del Reporte Anual. El estado consolidado de posición financiera al 31 de marzo de 2013 y el estado de utilidad integral por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2013 y 2012, con revisión limitada derivan de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada que se incluyen como anexo a este Prospecto.

Las cifras en pesos que se presentan en las columnas de la derecha únicamente han sido incluidas 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. Las conversiones se han realizado usando como base un tipo de cambio de \$12.3546 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio FIX publicado por el Banco de Mexico el día 27 de marzo de 2013, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de la República Mexicana al último día hábil de dicho mes.

Para tomar una decisión de inversión, los inversionistas deben basarse en nuestra información financiera que se presenta en dólares, ya que el dólar es la moneda funcional de Vesta y en la cual se elaboran sus estados financieros.

					<i>Cifras en pesos para fines informativos</i>	
					Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de	
					2013	2012
					2013	2012
					(miles de dólares)	(miles de pesos)
Estado de Utilidad (Pérdida) Integral:						
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	E.U.\$	13,916.06	E.U.\$	13,269.75	\$ 171,927.35	\$ 163,942.45
Costo de operación de las propiedades		(1,665.27)		(1,902.76)	(20,573.74)	(23,507.84)
Utilidad bruta		12,250.80		11,367.00	151,353.73	140,434.74
Gastos de Administración		(1,339.46)		(398.88)	(16,548.49)	(4,928.00)
Depreciación		(12.05)		(12.66)	(148.87)	(156.41)
Otros ingresos y gastos:						
Ingreso por intereses		1,499.65		7.12	18,527.58	87.96
Otros gastos.....		1.39		(2.40)	17.17	(29.65)
Gasto por intereses.....		(5,884.42)		(6,082.78)	(72,699.66)	(75,150.31)
Ganancia (pérdida) cambiaria.....		8,882.53		3,688.37	109,740.11	45,568.34
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión.....		22,465.41		8,246.70	277,551.15	101,884.68
Total otros (gastos) ingresos		26,964.56		5,857.01	333,136.35	72,361.02
(Pérdida) utilidad antes de impuestos.....		37,863.86		16,812.47	467,792.84	207,711.34
Impuestos a la utilidad		(862.41)		(623.78)	(10,654.73)	(7,706.55)
(Pérdida) utilidad del ejercicio		37,001.44		16,188.69	457,137.99	200,004.79
Otro resultado integral:						
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		(4,139.84)		(3,830.83)	(51,146.07)	(47,328.37)
(Pérdida) utilidad integral del ejercicio.....	E.U.\$	32,861.60	E.U.\$	12,357.86	\$ 405,991.92	\$ 152,676.42

				<i>Cifras en pesos para fines informativos</i>	
				Al 31 de marzo de 2013	
				(miles de dólares)	(miles de pesos)
Estados de Situación Financiera:					
Activos					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	E.U.\$	38,917.08		\$	480,804.96
Activos financiero en negociación.....		103,115.89			1,273,955.57
Impuestos por recuperar.....		14,014.03			173,137.74
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativo – Neto.....		4,311.71			53,269.45
Pagos anticipados.....		373.06			4,609.01
Total del activo circulante.....		160,731.77			1,985,776.73
Activo no circulante:					
Propiedades de inversión		782,718.71			9,670,176.57
Equipo de oficina – Neto		326.20			4,030.07
Depósitos en garantía		2,775.15			34,285.87
Total del activo no circulante.....		785,820.06			9,708,492.51
Total	E.U.\$	946,551.83		\$	11,694,269.24

	<u>Al 31 de marzo de 2013</u>	<u>Cifras en pesos para fines informativos</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	E.U.\$ 8,729.41	\$ 107,848.37
Intereses acumulados	2,554.32	31,557.60
Cuentas por pagar	358.73	4,431.97
Impuesto sobre la renta por pagar.....	265.24	3,276.93
Gastos acumulados.....	347.58	4,294.21
Dividendos por pagar.....	10,468.17	129,330.05
Total del pasivo circulante	22,723.45	280,739.14
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	315,796.41	3,901,538.33
Depósitos en garantía recibidos.....	5,177.95	63,971.50
Impuestos a la utilidad diferidos.....	63,232.41	781,211.13
Total del pasivo a largo plazo	384,206.78	4,746,721.08
Total del pasivo.....	406,930.23	5,027,460.22
Capital contable:		
Capital social.....	286,868.22	3,544,142.11
Prima en suscripción de acciones.....	101,900.96	1,258,945.60
Utilidades retenidas.....	151,832.96	1,875,835.49
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(980.54)	(12,114.18)
Total del capital contable	539,621.60	6,666,809.02
Total.....	E.U.\$ 946,551.83	\$ 11,694,269.24

	<u>Al y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de</u>		<u>Cifras en pesos para fines informativos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otra información	(miles de dólares)		(miles de pesos)	
NOI ⁽¹⁾	12,500.37	11,540.81	154,437.12	142,582.14
UAFIDA ⁽²⁾	10,911.34	10,968.12	134,805.28	135,506.78
Total SBA, Metros cuadrados	1,119,661	1,055,833	1,119,661	1,055,833
Tasa de Desocupación	9.89%	10.0%	9.89%	10.0%

- (1) NOI son 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. 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.
- (2) UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades menos los gastos administrativos. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades totales o ingreso total del período 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 la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, ISR, amortización y depreciación.

La siguiente tabla muestra la reconciliación entre UAFIDA, NOI y utilidad bruta, que es la razón financiera de IFRS directamente comparable, por los periodos que se indica.

	<u>Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de</u>		<u>Cifras en pesos para fines informativos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(miles de dólares)		(miles de pesos)	
Ingresos por Arrendamiento	13,916.06	13,269.75	171,927.35	163,942.45
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas	1,415.69	1,728.93	17,490.28	21,360.24
NOI (1)	12,500.37	11,540.81	154,437.12	142,582.14
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos	249.58	173.82	3,083.46	2,147.48

	Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Cifras en pesos para fines informativos	
	2013	2012	2013	2012
	(miles de dólares)		(miles de pesos)	
Utilidad Bruta	12,250.79	11,367.00	151,353.61	140,434.73
Gastos de Administración	1,339.46	398.88	16,548.49	4,928.00
UAFIDA (2)	E.U.\$ 10,911.34	E.U.\$ 10,968.12	\$ 134,805.28	\$ 135,506.78

- (1) NOI son 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. 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.
- (2) UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades menos los gastos administrativos. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades totales o ingreso total del período 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 la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, ISR, amortización y depreciación.

La siguiente tabla contiene la información financiera por zona geográfica de la Emisora por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2013 y 2012:

Estado	Ingresos Totales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de		Porcentaje de Ingresos Totales por el período de tres meses terminado el al 31 de marzo de	
	2012	2013 (E.U.\$)	2012	2013 %
1 Edo Mexico	4,866,058	4,802,963.55	36.7%	34.5%
2 Querétaro	3,229,517	4,180,031	24.3%	30.0%
3 Guanajuato	399,999	405,165	3.0%	2.9%
4 San Luis Potosí	541,278	433,044	4.1%	3.1%
5 Baja California	1,610,053	1,039,322	12.1%	7.5%
6 Cd. Juárez	283,706	392,151	2.1%	2.8%
7 Jalisco	1,455,653	1,556,183	11.0%	11.2%
8 Quintana Roo	51,615	52,523	0.4%	0.4%
9 Puebla	127,467	136,597	1.0%	1.0%
10 Tlaxcala	175,715	179,229	1.3%	1.3%
11 Sinaloa	103,564	112,122	0.8%	0.8%
99 Otros	-	-	0	0
Subtotal E.U.\$	12,844,624.34	13,289,331	96.8%	95.5%
Reembolso	425,124	626,730	3.2%	4.5%
Total	13,269,748	13,916,061	100.0%	100.0%

Resumen de Información Financiera Consolidada

Las siguientes tablas contienen información financiera y operativa histórica consolidada de la Emisora por los periodos indicados en las mismas. Dichas tablas deben leerse en conjunto con la sección titulada “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora” del Reporte Anual, así como con los estados financieros consolidados y las notas a los mismos que se incorporan por referencia a este Prospecto del Reporte Anual. Los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, 2011, y 2010, y los estados consolidados de utilidad integral por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, derivan de los estados financieros anuales consolidados auditados que se incorporan por referencia al presente Prospecto del Reporte Anual.

Para un resumen de la información financiera y operativa de la Emisora por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2013 y 2012 ver la sección “Resumen Ejecutivo – Acontecimientos Recientes” y el Reporte Trimestral.

Las cifras en pesos que se presentan en las columnas de la derecha únicamente han sido incluidas 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. Las conversiones se han realizado usando como base un tipo de cambio de \$12.9880 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio publicado por el Banco de Mexico en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 2012, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de la República Mexicana.

Para tomar una decisión de inversión, los inversionistas deben basarse en nuestra información financiera que se presenta en dólares, ya que el dólar es la moneda funcional de Vesta y en la cual se elaboran sus estados financieros.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			Cifras en pesos para fines informativos		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
	(miles de dólares)			(miles de pesos)		
Estado de utilidad (pérdida) integral						
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento.....	E.U.\$51,863.59	E.U.\$50,235.28	E.U.\$50,220.86	\$673,604.31	\$652,455.82	\$652,268.53
Costo de operación de las propiedades	(4,106.94)	(6,815.61)	(6,024.38)	(53,340.94)	(88,521.14)	(78,244.65)
Utilidad bruta	47,756.66	43,419.67	44,196.48	620,263.37	563,934.67	574,023.88
Gastos de administración	(6,641.44)	(3,056.95)	(2,057.56)	(86,259.02)	(39,703.67)	(26,723.59)
Depreciación	(56.33)	(56.69)	(59.92)	(731.61)	(736.29)	(778.24)
Otros ingresos y gastos:						
Ingreso por intereses	3,446.01	27.45	388.32	44,756.78	356.52	5,043.50
Otros ingresos	35.38	69.00	682.57	459.52	896.17	8,865.22
Gasto por intereses	(24,955.27)	(24,778.82)	(25,189.04)	(324,119.05)	(321,827.31)	(327,155.25)
Ganancia (pérdida) cambiaria	7,289.07	(6,232.63)	2,509.27	94,670.44	(80,949.40)	32,590.40
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	21,835.29	23,708.28	(38,343.10)	283,596.75	307,923.14	(498,000.18)
Total otros (gastos) ingresos	7,650.49	(7,206.72)	(59,951.99)	99,364.43	(93,600.88)	(778,656.32)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	48,709.40	33,099.32	(17,872.99)	632,637.17	429,893.84	(232,134.26)
Impuestos a la utilidad	(7,865.55)	(19,805.73)	10,393.72	(102,157.76)	(257,236.82)	134,993.64
(Pérdida) utilidad del año	40,843.84	13,293.59	(7,479.27)	530,479.40	172,657.02	(97,140.63)
Otro resultado integral:						
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	822.17	5,696.31	(7,029.42)	10,678.34	73,983.67	(91,298.11)
(Pérdida) utilidad integral del año	E.U.\$ 41,666.01	E.U.\$ 18,989.90	E.U.\$(14,508.69)	\$541,157.75	\$246,640.69	\$(188,438.74)

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de						Cifras en pesos para fines informativos					
	2012		2011		2010		2012		2011		2010	
	(miles de dólares)						(miles de pesos)					
Estados de Situación Financiera:												
Activos												
Activo circulante:												
Efectivo y equivalentes de efectivo.....	E.U.\$	36,947.09	E.U.\$	4,848.25	E.U.\$	5,306.09	\$	479,868.80	\$	62,969.72	\$	68,915.63
Activos financieros de negociación.....		120,345.02		-		-		1,563,040.86		-		-
Impuestos por recuperar		10,412.49		4,480.17		5,829.82		135,237.42		58,188.84		75,717.44
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativo – Neto.....		4,285.00		5,869.60		7,976.00		55,653.58		76,234.36		103,592.29
Pagos anticipados.....						279.73		-		-		3,632.74
Total del activo circulante.....		171,989.61		15,198.03		19,391.64		2,233,800.92		197,391.62		251,858.10
Activo no circulante:												
Propiedades de inversión		744,761.767		658,900.00		623,124.31		9,672,964.96		8,557,793.20		8,093,138.41
Equipo de oficina – Neto		297.84		78.76		184.29		3,867.83		1,023.45		2,393.69
Depósitos en garantía.....		2,773.83		2,772.12		2,857.34		36,026.11		36,004.03		37,110.61
Total del activo no circulante.....		747,833.34		661,750.87		626,165.94		9,712,858.90		8,594,820.69		8,132,642.71
Total.....	E.U.\$	919,822.94	E.U.\$	676,948.90	E.U.\$	645,557.58	\$	11,946,659.83	\$	8,792,212.31	\$	8,384,502.11
Pasivo y capital contable												
Pasivo circulante:												
Porción circulante del pasivo a largo plazo	E.U.\$	9,834.50	E.U.\$	13,066.85	E.U.\$	8,099.78	\$	127,730.49	\$	169,712.90	\$	105,200.20
Intereses acumulados.....		3,371.48		3,465.55		3,571.14		43,789.04		45,009.91		46,381.45
Cuentas por pagar		1,037.04		953.46		120.53		13,468.56		12,384.06		1,565.05
Impuesto sobre la renta por pagar		2,429.10		896.93				31,549.15		11,648.94		-
Gastos acumulados		300.52		176.43		269.03		3,902.89		2,291.08		3,493.77
Dividendos por pagar.....		-		1,078.88		2,017.55		-		14,012.75		26,203.29
Cuentas por pagar a partes relacionadas.....		-		2,302.22		2,810.84		-		29,900.97		36,506.67
Total del pasivo circulante.....		16,972.65		21,940.32		16,888.86		220,440.13		284,960.62		219,353.03
Pasivo a largo plazo:												
Deuda a largo plazo		318,027.75		322,077.55		326,921.40		4,130,543.77		4,183,142.57		4,246,055.14
Depósitos en garantía recibidos.....		5,077.93		4,766.15		4,191.41		65,951.77		61,902.11		54,437.90
Impuestos a la utilidad diferidos.....		62,516.44		63,600.79		47,149.24		811,964.30		826,047.19		612,373.81
Total del pasivo a largo plazo		385,622.13		390,444.48		378,262.05		5,008,459.83		5,071,093.17		4,912,866.86
Total del pasivo		402,594.77		412,384.80		395,150.91		5,228,899.96		5,356,053.78		5,132,219.89
Capital contable:												
Capital social		286,868.22		167,975.68		27,538.89		3,725,844.18		2,181,668.39		357,675.23
Aportación adicional de capital		101,900.96		-		140,432.47		1,323,490.19		-		1,823,937.31
Utilidades retenidas		125,299.68		94,251.29		85,794.49		1,627,392.50		1,224,135.88		1,114,298.97
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		3,159.30		2,337.14		(3,359.18)		41,032.99		30,354.25		(43,627.99)
Total del capital contable.....		517,228.17		264,564.10		250,406.67		6,717,759.86		3,436,158.53		3,252,282.22
Total.....	E.U.\$	919,822.94	E.U.\$	676,948.90	E.U.\$	645,557.58	\$	11,946,659.83	\$	8,792,212.31	\$	8,384,502.11

Otra Información	Al y por el año terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
	(miles de dólares)			(miles de pesos)		
NOI ⁽¹⁾	E.U.\$48,365.16	E.U.\$44,436.73	N/A	\$ 628,166.70	\$ 577,144.25	N/A
UAFIDA ⁽²⁾	41,115.24	40,362.82	E.U.\$42,138.88	534,004.61	524,230.99	547,299.77
Total SBA, Metros cuadrados	1,119,286	1,055,833	1,036,272	1,119,286	1,055,833	1,036,272
Tasa de Desocupación	10.9%	9.7%	12.7%	10.9%	9.7%	12.7%

- (1) Para los años 2011 y 2012 NOI son 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. 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. Para el 2010 Vesta no segregaba los Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que generaron ingresos y Costos de operación directo sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos. Por lo anterior, no se puede determinar el NOI para este período.

- (2) Montos en miles de dólares. UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades menos los gastos administrativos. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades netas 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 la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, ISR, amortización y depreciación. No auditado.

La siguiente tabla muestra la reconciliación entre UAFIDA, NOI y utilidad bruta, que es la razón financiera de IFRS directamente comparable, por los periodos que se indica.

	Al y por el año terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
	(miles de dólares)			(miles de pesos)		
Ingresos por Arrendamiento	E.U.\$ 51,863.60	E.U.\$ 50,235.28	E.U.\$ 50,220.86	\$ 673,604.44	\$ 652,455.82	\$652,268.53
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas	3,498.44	5,798.55		45,437.74	75,311.57	
NOI (1)	48,365.16	44,436.73	N/A	628,166.70	577,144.25	N/A
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos	608.51	1,017.06		7,903.33	13,209.59	
Costo de operación de las propiedades			6,024.38			78,244.65
Utilidad Bruta	47,756.66	43,419.67	44,196.48	\$ 620,263.37	\$ 563,934.66	\$ 574,023.88
Gastos de Administración	6,641.42	3,056.95	2,057.60	86,258.76	39,703.67	26,724.11
UAFIDA (2)	41,115.24	40,362.72	42,138.88	534,004.61	524,230.99	547,299.77

- (1) Para los años 2011 y 2012 NOI son 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. 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. Para el 2010 Vesta no segregaba los Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que generaron ingresos y Costos de operación directo sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos. Por lo anterior, no se puede determinar el NOI para este período.
- (2) Montos en miles de dólares. UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades menos los gastos administrativos. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades netas 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 la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, ISR, amortización y depreciación. No auditado.

1.3. Factores de Riesgo

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida o incorporada por referencia a 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. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase 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 de la Sección 1 inciso c) del Reporte Anual.

(b) Riesgos Relacionados con México

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 inciso c) del Reporte Anual.

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

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 inciso c) del Reporte Anual.

1.4. Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 1 incisos d) y e) del Reporte Anual.

1.5. Documentos de Carácter Público

La documentación presentada por Vesta y el Accionista Vendedor a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener la actualización de la inscripción de las Acciones en el RNV y la autorización de la Oferta en México, podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en su página de internet, www.bmv.com.mx. Adicionalmente, este Prospecto se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet www.vesta.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior, incluyendo del presente Prospecto, solicitándola por escrito a la atención de Juan Sottit, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Bosque de Ciruelos 304, piso 7, Col. Bosques de las Lomas, ciudad de México, Distrito Federal, en el teléfono +52 55-5251-2828 o mediante correo electrónico a la dirección investor.relations@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>Accionista Vendedor.....</i>	DEG.
<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 mixta (primaria y secundaria) realizada de manera simultánea en México, en los Estados Unidos y otros mercados. 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 países de conformidad con la Regulación S (<i>Regulation S</i>) de la Ley de Valores y conforme a la legislación aplicable en los mercados correspondientes.
<i>Monto Total de la Oferta Global.....</i>	\$2,492,171,640.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$2,865,997,372.50, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Monto Total de la Oferta en México.....</i>	\$1,216,421,640.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,398,884,872.50, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<i>Monto Total de la Oferta Primaria en México</i>	\$928,331,640.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$1,110,794,872.50, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<i>Monto Total de la Oferta Secundaria en México</i>	\$288,090,000.00.
<i>Monto Total de la Oferta Internacional</i>	\$1,275,750,000.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$1,467,112,500.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.

Número de Acciones Ofrecidas en la
Oferta Global.....

127,377,661 (ciento veintisiete millones trescientos setenta y siete mil seiscientos sesenta y una) Acciones, incluyendo las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, conforme al siguiente desglose:

(i) 49,368,661 (cuarenta y nueve millones trescientas sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y una) Acciones, corresponden a la Oferta Primaria en México;

(ii) 12,804,000 (doce millones ochocientos cuatro mil) Acciones, corresponden a la Oferta Secundaria en México; y

(iii) 65,205,000 (sesenta y cinco millones doscientos cinco mil) Acciones, corresponden a la Oferta Internacional.

110,763,184 (ciento diez millones setecientos sesenta y tres mil ciento ochenta y cuatro) Acciones, sin incluir las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, conforme al siguiente desglose:

(i) 41,259,184 (cuarenta y un millones doscientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cuatro) Acciones, corresponden a la Oferta Primaria en México;

(ii) 12,804,000 (doce millones ochocientos cuatro mil) Acciones, corresponden a la Oferta Secundaria en México; y

(iii) 56,700,000 (cincuenta y seis millones setecientos mil) 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. Para una descripción más detallada ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

Suponiendo que la Opción de Sobreasignación no sea ejercida, la Oferta Global representa 23% del capital social de Vesta; suponiendo que se ejerza en su totalidad la Opción de Sobreasignación, la Oferta Global representa 25% 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 Parte Primaria de la Oferta Global y todas las Acciones que se comprenden en la Opción de Sobreasignación, según corresponda.

<i>Precio de Colocación</i>	El precio inicial de colocación es de \$22.50 por Acción.
<i>Bases para la determinación del Precio de Colocación.....</i>	El Precio de Colocación se determina tomando como base, entre otras cosas, el comportamiento del precio de cotización de la Acción de la Emisora en la BMV, la situación financiera de la Emisora, la valuación de empresas similares en mercados de otros países, los múltiplos aplicables a empresas similares en otros países, la situación del mercado de valores, en México y en el extranjero, al momento de la Oferta Global y otros métodos usuales de valuación.
<i>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública Mixta</i>	24 de junio de 2013.
<i>Fecha de la Oferta.....</i>	25 de junio de 2013.
<i>Fecha de Liquidación</i>	1 de julio de 2013.
<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>Fecha de Cierre de Libro</i>	25 de junio de 2013.
<i>Opción de Sobreasignación.....</i>	Para cubrir las asignaciones en exceso que, en su caso, realicen los Intermediarios Colocadores, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores, una opción para adquirir 16,614,477 (dieciséis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones adicionales al mismo Precio de Colocación. Las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación representan aproximadamente el 15.0% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global. La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha del presente Prospecto y podrá ejercerse en forma independiente, pero coordinada, en México y en el resto de los mercados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional, respectivamente, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez en México y una sola vez en el resto de los mercados, mediante notificación de ejercicio a la Emisora. Ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

<i>Acciones en circulación después de la Oferta Global.....</i>	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 392,878,351 (trescientos noventa y dos millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos cincuenta y una) Acciones. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 507,452,012 (quinientos siete millones cuatrocientos cincuenta y dos mil doce) Acciones, considerando las 16,614,477 (dieciséis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, o 490,837,535 (cuatrocientos noventa millones ochocientos treinta y siete mil quinientos treinta y cinco) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación. 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, 12% y 13%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 25% 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, 11% y 12%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 23% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.
<i>Título Representativo.....</i>	Las Acciones están representadas por uno o más títulos definitivos de acciones que serán depositados en Indeval.
<i>Restricciones de Venta.....</i>	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 Credit Suisse Securities, hasta que hayan transcurrido 90 días después de la Fecha de la Oferta. Ver “Plan de Distribución” de este Prospecto.

<i>Destino de los Recursos.....</i>	La Emisora recibirá aproximadamente \$\$2,126,768,701.67 (sin considerar la Opción de Sobreasignación) y \$2,489,914,408.15 (considerando la Opción de Sobreasignación) como recursos netos de la Oferta Global, después de deducir los descuentos, y demás comisiones que deba pagar. El porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción primaria de la Oferta Global serán pagados por la Emisora y asciende a E.U.\$6,257,826.10. El porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción secundaria de la Oferta Global serán cubiertos por el Accionista Vendedor en proporción a su participación en la misma. Nuestra intención es utilizar los recursos netos de la Oferta Global como sigue: • aproximadamente 80% de los recursos netos que recibamos serán destinados a construcción y desarrollo de Edificios a la Medida y Edificios Inventario en regiones en las que operamos; y • aproximadamente 20% de los recursos netos que recibamos serán destinados a adquisiciones de inmuebles y cartera de propiedades.
<i>Posibles Adquirentes</i>	Ver “Destino de los Recursos”. 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 20.0% 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 75.0% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueba 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 20.0% 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 100.0% 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 20.0% 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 4) inciso d) “Estatutos Sociales y Otros Convenios” del Reporte Anual que se incorpora por referencia a 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 24, 60, 109, 154 y 190 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:	\$3,928,783,510.00
	Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
	Capital variable:	\$3,928,733,510.00
	Acciones suscritas y pagadas:	392,878,351
	Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
	Acciones del capital variable:	392,873,351
	Después de la Oferta Global (sin considerar la Opción de Sobreasignación):	
	Capital social suscrito y pagado:	\$6,055,552,211.67
	Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
	Capital variable:	\$6,055,502,211.67
	Acciones suscritas y pagadas:	490,837,535
	Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
	Acciones del capital variable:	490,832,535
	Después de la Oferta Global (considerando que se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación):	
	Capital social suscrito y pagado:	\$6,418,697,918.15
	Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
	Capital variable:	\$6,418,647,918.15
	Acciones suscritas y pagadas:	507,452,012
	Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
	Acciones del capital variable:	507,447,012
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 del componente primario de la Oferta Global, fueron aprobados por la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo de 2013, quedando su eficacia sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.	

<i>Derechos de Voto</i>	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 por completo y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de nuestras Asambleas Generales de Accionistas. Ver la sección 4) inciso d) “Estatutos Sociales y Otros Convenios” del Reporte Anual que se incorpora por referencia a este Prospecto, para una discusión sobre sus derechos de voto.
<i>Principales Accionistas</i>	Después de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, nuestros Principales Accionistas tendrán 25.66% de nuestras Acciones en circulación considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Accionista Vendedor</i>	Después de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, el Accionista Vendedor tendrá 2.57% de nuestras Acciones en circulación.
<i>Política de Dividendos</i>	Ver la Sección 2 inciso b) subinciso xiii) “Dividendos” del Reporte Anual que se incorpora por referencia al Prospecto.
<i>Intermediarios Colocadores Líderes en México</i>	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
<i>Intermediarios Colocadores Internacionales</i>	Credit Suisse Securities (USA) LLC y Santander Investment Securities Inc.
<i>Múltiplos de la Emisora</i>	A la Emisora, antes de la Oferta Global, le corresponde un múltiplo de precio/utilidad de 16.0x, un múltiplo de precio/valor en libros de 1.3x y un múltiplo de precio/UAFIDA de 16.2x. Después de la Oferta Global, considerando que no se ejerce la Opción de Sobreasignación, a la Emisora le corresponderá un múltiplo de precio/utilidad de 20.0x, un múltiplo de precio/valor en libros de 1.6x y un múltiplo de precio/UAFIDA de 20.3x.
<i>Inscripción y Listado</i>	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 fue actualizado con el número 3393-1.00-2013-002. Las Acciones cotizan en la BMV.

2.2. Destino de los Recursos

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 \$2,126,768,701.67 o aproximadamente \$2,489,914,408.15, considerando que los Intermediarios Colocadores ejercen 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. El porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción primaria de la Oferta Global serán pagados por la Emisora y asciende a E.U.\$6,257,826.10. El porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción secundaria de la Oferta Global serán cubiertos por el Accionista Vendedor en proporción a su participación en la misma.

Los recursos netos que recibamos de la Oferta Global serán utilizados para los siguientes fines:

- aproximadamente 80% de los recursos netos que recibamos serán destinados a construcción y desarrollo de Edificios a la Medida y edificios inventario en regiones en las que operamos; y
- aproximadamente 20% de los recursos netos que recibamos serán destinados a adquisiciones de inmuebles y carteras de propiedades.

Para mayor información respecto de los usos esperados de los recursos de la presente Oferta, ver “Resumen Ejecutivo – Proyectos en Proceso, Desarrollos y Adquisiciones Potenciales, y Reservas Territoriales.”

El monto de nuestros recursos netos estimados que se detalla en los párrafos anteriores, ha sido calculado usando un precio inicial de colocación por Acción de \$22.50 por Acción.

La Emisora no recibirá recurso alguno de la venta de las Acciones por el Accionista Vendedor. Estimamos que los recursos que el Accionista Vendedor recibirá como resultado de la porción secundaria de la Oferta Global serán de aproximadamente \$277,348,335.60.

2.3. Plan de Distribución

A más tardar en la fecha de determinación del Precio de Colocación, Vesta y el Accionista Vendedor celebrarán con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, un contrato de colocación para la colocación, a través de la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de 62,172,661 (sesenta y dos millones ciento setenta y dos mil seiscientos sesenta y un) Acciones (el “Contrato de Colocación”), que corresponden a la Oferta en México, de las cuales 41,259,184 (cuarenta y un millones doscientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cuatro) Acciones corresponden a la Oferta Primaria en México, y 12,804,000 (doce millones ochocientos cuatro mil) Acciones corresponden a la Oferta Secundaria en México y 8,109,477 (ocho millones ciento nueve mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación en México (que será otorgada exclusivamente por la Emisora). Además, la Emisora celebrará con los Intermediarios Colocadores Internacionales, un contrato de compraventa (*purchase agreement*) regido por la legislación de Nueva York, Estados Unidos de América, con respecto a la Oferta Internacional, para la colocación de 56,700,000 (cincuenta y seis millones setecientos mil) Acciones que corresponden a la Oferta Internacional que llevará a cabo la Emisora, y 8,505,000 (ocho millones quinientos cinco mil) Acciones que corresponden a la Opción de Sobreasignación Internacional (que será otorgada exclusivamente por la Emisora). Vesta, y no el Accionista Vendedor, otorgará 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.

Los Intermediarios Colocadores Líderes en México, han celebrado contratos de sindicación con otros intermediarios que han participado en la colocación de las Acciones en la Oferta en México (los “Subcolocadores”). La siguiente tabla muestra el número de Acciones (incluyendo las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México, que podrán ejercer los Intermediarios Colocadores Líderes de conformidad con el Contrato de Colocación), que han sido distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores en la Oferta en México:

Intermediario Colocador Líder en México	Acciones Ofertadas en México	Acciones Opcionales en México
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	13,478,184,	8,109,477
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	25,085,000	--
Intermediario Colocador Co-Líder en México	Acciones Ofertadas en México	Acciones Opcionales en México
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	15,500,000	--

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempla 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 tienen 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, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en 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 tienen la intención de lograr la mayor distribución posible de las Acciones, entre el mayor número de inversionistas.

La Oferta en México se promueve a través de reuniones y presentaciones denominadas “encuentros bursátiles”

que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los “encuentros bursátiles” se celebran 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 participan en la Oferta en México.

La Oferta en México también se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

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 o con el Accionista Vendedor en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México.

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, podría ser mayor al 5.0% de la Oferta Global los cuales podrán ser o no personas relacionadas (según el término se define en la LMV) o alguno de los Principales Accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora. Ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores Líderes en México han otorgado preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino que han sido considerados como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona ha participado en igualdad de condiciones. En caso de haberse llevado a cabo dichas adquisiciones y la Emisora o los Intermediarios Colocadores Líderes en México tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará 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 período de promoción, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México recibirán posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 12:00 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 será el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública mixta que los Intermediarios Colocadores Líderes en México ingresen al sistema de Emisnet de la BMV el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta.

Se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Acciones, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. A más tardar el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores Líderes en México celebrarán un contrato de colocación de Acciones con Vesta. A su vez, los Intermediarios Colocadores Líderes en México, han celebrado contratos de sindicación con los Subcolocadores.

El día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV, se determinará 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 dará a conocer a través del sistema Emisnet por medio del aviso de oferta pública definitivo que publicará la Emisora. En ese mismo día los Intermediarios Colocadores Líderes en México asignarán las Acciones objeto de la Oferta en México (incluyendo, en su caso, las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación en México) al precio de oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, 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 o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores Líderes en México. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México tienen la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se genere. Todas las Acciones (incluyendo las Acciones

objeto de la Opción de Sobreasignación en México) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

El Precio de Colocación de cada Acción se determina considerando, entre otros factores (i) el comportamiento del precio de cotización de la Acción de la Emisora en la BMV, (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.

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores Líderes en México y los Intermediarios Colocadores Internacionales celebrarán un contrato denominado contrato entre sindicatos que prevé, entre otras cosas, que desde la Fecha de la Oferta en México 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 de registro adicionales a efecto de distribuir adecuadamente las Acciones entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda que se presenta en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de Acciones efectivamente colocadas en cada uno de dichos mercados puede ser distinto del número de Acciones colocadas en México o colocadas en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encuentra 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 ofrecerán y venderán las Acciones únicamente a inversionistas domiciliados en México, y los Intermediarios Colocadores Internacionales ofrecerán y venderán 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 de colocación suscrito por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes en México establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

- (a) que los Intermediarios Colocadores 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 cuyo contenido sea satisfactorio, actuando razonablemente, para los Intermediarios Colocadores, 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;
- (b) que cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido de los asesores legales independientes en México y en el país de constitución del Accionista Vendedor (en caso de que su país de origen no sea México y fueren personas morales), una opinión legal en y a la Fecha de Liquidación, cuyo contenido sea satisfactorio, actuando razonablemente, para los Intermediarios Colocadores;
- (c) que cada uno de los Intermediarios Colocadores 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 el Prospecto (conocida como “*comfort letter*”);
- (d) que cada uno de los Intermediarios Colocadores haya recibido del Secretario del Consejo de Administración de la Emisora, una constancia de que los miembros del Consejo de Administración de la Emisora han recibido de los Intermediarios Colocadores la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de las Acciones en el RNV que mantiene la CNBV;
- (e) que se hayan obtenido todas las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta en México, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, y la opinión probable de la BMV respecto del listado para cotización de las Acciones, y que las mismas estén en vigor es sus términos; y
- (f) que se haya llevado a cabo la Oferta Internacional.

El contrato de colocación suscrito por Vesta y los Intermediarios Colocadores Líderes en México, establece que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta en México, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes excepto, en su caso, por las obligaciones de pagar gastos e indemnizar, se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

(1) (A) que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados 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 este 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 relevantes, 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 relevantes, excepto si éstos 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;

(2) 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; si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (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;

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

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

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

(6) si la Emisora o el Accionista Vendedor no pusieren a disposición de los Intermediarios Colocadores los títulos que evidencien las Acciones materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas;

(7) en caso de concurso mercantil, quiebra, disolución o liquidación o cualquier otro evento similar que afecte a la Emisora o a cualesquiera de sus subsidiarias relevantes; y

(8) si la Emisora incumple con los términos del contrato de compraventa internacional de manera tal que se imposibilite llevar a cabo la Oferta en México.

La Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para adquirir hasta 16,614,477 (dieciséis millones seiscientos catorce mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones adicionales, 8,109,477 (ocho millones ciento nueve mil cuatrocientos setenta y siete) Acciones para los Intermediarios Colocadores Líderes en México y 8,505,000 (ocho millones quinientos cinco mil) Acciones para los Intermediarios Colocadores Internacionales), las cuales representan, en conjunto, el 15.0% del monto total de las Acciones ofrecidas en la Oferta Global, misma que serán ofrecidas dentro de su componente primario, 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 México, 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.

Credit Suisse 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. En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México colocarán la totalidad de las Acciones, incluyendo las Acciones en exceso, usando para ello Acciones que, en su caso, haya obtenido en préstamo de uno o varios accionistas de la Emisora conforme a disposiciones aplicables. El préstamo de valores será liquidado por Credit Suisse (i) utilizando las Acciones objeto de la Opción Sobreasignación en México, una vez que ejerza la Opción de Sobreasignación en México, (ii) utilizando Acciones que hubiere adquirido en el mercado como consecuencia de la realización de operaciones de estabilización, o (iii) con una combinación de Acciones obtenidas como consecuencia de la realización de las actividades previstas en los puntos (i) y (ii).

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, Credit Suisse, 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 Credit Suisse, se llevarán a cabo de manera coordinada con los Intermediarios Colocadores de acuerdo al contrato entre sindicatos y de conformidad con la legislación aplicable. Así mismo, Credit Suisse Securities, en coordinación con los Intermediarios Colocadores conforme al contrato entre sindicatos, también podrá, a través de Credit Suisse Securities, 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. Credit Suisse 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 (incluyendo, sin limitar, la operación de préstamo de valores referida anteriormente).

Las operaciones de estabilización que inicien Credit Suisse en México y Credit Suisse Securities 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 Credit Suisse Securities, 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	\$17,610.00	--
Estudio y trámite BMV	\$18,452.00	--
Inscripción en el RNV	\$2,170,000.00	
Descuentos y comisiones por intermediación y colocación ⁽¹⁾⁽³⁾	\$36,687,276.66	\$33,169,500.00
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	\$18,435,516.08	--
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	\$12,878,281.18	--
Credit Suisse Securities (USA) LLC	--	\$19,582,762.50
Santander Investment Securities Inc.	--	\$13,586,737.50
Intermediario Colocador Co-Líder	\$5,373,479.40	--
Asesores legales	\$2,856,383.52	\$5,991,981.00
Ritch Mueller, S.C.	\$1,853,190.00	--
Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.	\$1,003,193.52	--
Davis Polk & Wardwell LLP	--	\$3,706,380.00
Simpson Thacher & Bartlett LLP	--	\$2,285,601.00
Auditores externos	\$700,000.00	\$700,000.00
Gastos de promoción y encuentros bursátiles ⁽¹⁾⁽²⁾	\$2,705,524.55	\$2,637,875.00
Impresión de documentos ⁽¹⁾	\$200,000.00	\$200,000.00
Total gastos relacionados con la Oferta Global	\$45,355,246.73	\$42,699,356.00

(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 \$12.3546 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio FIX publicado por el Banco de México el día 27 de marzo de 2013, 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 de colocación por Acción de \$22.50.

El total de los gastos relacionados con la Oferta Global es de aproximadamente \$88,054,602.73. Los gastos correspondientes a la Oferta en México ascienden a \$45,355,246.73 y los correspondientes a la Oferta Internacional ascienden a \$42,699,356.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación. El porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción primaria de la Oferta Global serán pagados por la Emisora y asciende a E.U.\$6,257,826.10. El porcentaje de los gastos de la Oferta Global correspondientes a la porción secundaria de la Oferta Global serán cubiertos por el Accionista Vendedor en proporción a su participación en la misma.

2.5. Estructura del Capital Después de la Oferta

La siguiente tabla muestra (i) nuestro efectivo y equivalentes de efectivo y activos financieros clasificados como de negociación, así como la capitalización histórica al 31 de marzo de 2013 y (ii) nuestra capitalización ajustada para reflejar los recursos netos provenientes de la venta de las Acciones en el componente primario de la Oferta Global. Esta tabla debe leerse en conjunto con la información que se incluye en la sección “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación” y nuestros estados financieros incorporados por referencia a este Prospecto.

	Al 31 de marzo de 2013			
	Actual		Ajustado ⁽¹⁾	
	<i>(millones de dólares)</i>		<i>(millones de dólares)</i>	
Efectivo y equivalentes en efectivo	E.U.\$	38.92	E.U.\$	199.52
Deuda a largo plazo		315.80		315.80
Porción circulante del pasivo a largo plazo:				
Préstamos de General Electric ⁽²⁾		8.73		8.73
Total deuda a largo plazo	E.U.\$	324.53	E.U.\$	324.53
Capital contable:				
Capital social y prima en suscripción de acciones	E.U.\$	388.77	E.U.\$	549.37
Utilidades retenidas		151.83		151.83
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(0.98)		(0.98)
Total del capital contable		539.62		700.22
Capitalización Total	E.U.\$	864.15	E.U.\$	1,024.75

(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 \$22.50 por Acción convertido a Dólares a un tipo de cambio de \$13.2424 por Dólar (publicado por el Banco de México el 25 de junio de 2013) y el tamaño de la porción primaria de la Oferta Global que es de 97,959,184 (noventa y siete millones novecientos cincuenta y nueve mil ciento ochenta y cuatro) Acciones vendidas. La columna con información ajustada no contempla el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

(2) Incluye la porción circulante del pasivo a largo plazo.

2.6. Dilución

Al 31 de marzo de 2013, el valor tangible neto en libros fue de \$18.19 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 publicado por el Banco de México el 25 de junio de 2013 de \$13.2424 por E.U.\$1.00.

El valor tangible neto en libros por Acción al 31 de marzo de 2013 se incrementaría a \$18.19 por Acción, considerando (i) el aumento en nuestro capital social aprobado el 30 de mayo de 2013, y (ii) el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, después de haber dado efecto a la colocación de 114,573,661 (ciento catorce millones quinientos setenta y tres mil seiscientos sesenta y un) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Primaria en México y la Oferta Internacional:

- al Precio de colocación por Acción de \$22.50, 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 \$0.80 en el valor tangible neto en libros por Acción y una dilución inmediata para nuestros inversionistas de \$3.51 en el valor tangible neto en libros por Acción, después de dar efecto a la colocación de 114,573,661 (ciento catorce millones quinientos setenta y tres mil seiscientos sesenta y un) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta Primaria en México y la Oferta Internacional, al Precio de Colocación de \$22.50.

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	\$22.50
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Global	\$18.19
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la colocación de las Acciones	\$0.80
Valor tangible neto en libros ajustado después de la Oferta Global	\$18.99
Dilución en el valor tangible neto en libros para los compradores	\$3.51

2.7. 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.
- DEG como Accionista Vendedor.
- Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, como Intermediario Colocador en México.
- Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) como Intermediario Colocador en México.
- Credit Suisse Securities (USA) LLC y Santander Investment Securities 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, S.C., como asesor legal de la Emisora.
- Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., como asesor legal de los Intermediarios Colocadores Líderes en México.

Juan Sottit es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Bosque de Ciruelos 304, piso 7, Col. Bosques de las Lomas, en la ciudad de México, Distrito Federal, en el teléfono +52 55-5251-2828 o mediante correo electrónico a la dirección investor.relations@vesta.com.mx.

2.8. Accionista Vendedor

El Accionista Vendedor vendió en la Oferta Secundaria en México 12,804,000 (doce millones ochocientos cuatro mil) Acciones, mismas que representan el 3% del capital social de la Emisora. Las Acciones propiedad del Accionista Vendedor objeto de la Oferta Secundaria en México representan, con anterioridad a la Fecha de la Oferta, 3% del capital social de la Emisora, sin considerar el efecto de dilución derivado del aumento en nuestro capital suscrito y pagado el 30 de mayo de 2013.

Nombre	Número de Acciones con anterioridad a la Oferta Global		Número de Acciones considerando el no ejercicio de la Opción de Sobreasignación		Número de Acciones considerando el ejercicio de la Opción de Sobreasignación	
	Número	%	Número	%	Número	%
DEG	25,838,054.00	6.58	13,034,054.0	2.65	13,034,054.0	2.57

2.9. Información del Mercado de Valores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 5 inciso b) del Reporte Anual.

2.10. Formador de Mercado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 5 inciso c) del Reporte Anual.

III. LA EMISORA

3.1. Historia y Desarrollo de la Emisora

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso a) del Reporte Anual.

3.2. Descripción del Negocio

(a) Actividad Principal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso i) del Reporte Anual.

(b) Canales de Distribución

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso ii) del Reporte Anual.

(c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso iii) del Reporte Anual.

(d) Principales Clientes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso iv) del Reporte Anual.

(e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso v) del Reporte Anual.

(f) Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso vi) del Reporte Anual.

(g) Desempeño Ambiental

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso vii) del Reporte Anual.

(h) Información de Mercado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso viii) del Reporte Anual.

(i) Estructura Corporativa

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso ix) del Reporte Anual.

(j) Descripción de Principales Activos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso x) del Reporte Anual.

(k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso xi) del Reporte Anual.

(l) Acciones Representativas del Capital Social

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso xii) del Reporte Anual.

(m) Dividendos

En la asamblea general ordinaria de accionistas de la Emisora, celebrada con fecha 19 de marzo de 2013, los accionistas de la Emisora decretaron el pago de un dividendo por una cantidad total igual al equivalente en pesos de E.U.\$10.5 millones, equivalente a un dividendo de \$0.331 por acción, que fue pagado el día 1 de abril de 2013, de conformidad con la política actual de dividendos de la Emisora.

La información correspondiente a la política de dividendos y a los dividendos pagados por la Emisora en 2012, 2011 y 2010, en esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 2 inciso b) subinciso xiii) del Reporte Anual.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

4.1. Información Financiera Seleccionada

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso a) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

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 de la Sección 3 inciso b) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

4.3. Informe de Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso c) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

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 de la Sección 3 inciso d) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

(a) Resultados de Operación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) subinciso (i) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

(b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) subinciso (ii) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

(c) Control Interno

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso d) subinciso (iii) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

4.5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 3 inciso e) del Reporte Anual y de los estados financieros consolidados considerados intermedios no auditados con revisión limitada, incluidos como anexo a este prospecto.

V. ADMINISTRACIÓN

5.1. Auditores Externos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso a) del Reporte Anual.

5.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso b) del Reporte Anual.

5.3. Administradores y Accionistas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso c) del Reporte Anual.

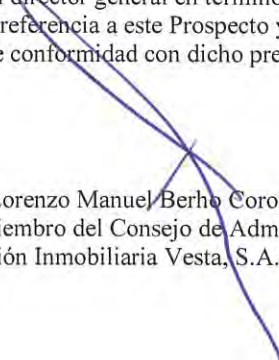
5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia de la Sección 4 inciso d) del Reporte Anual.

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 la Emisora 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 se incorpore por referencia al mismo 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 incorpora por referencia a este Prospecto y manifestamos que es la misma que rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.



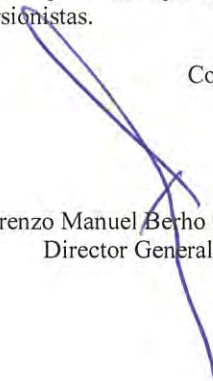
Lorenzo Manuel Berho Corona
Delegado miembro del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



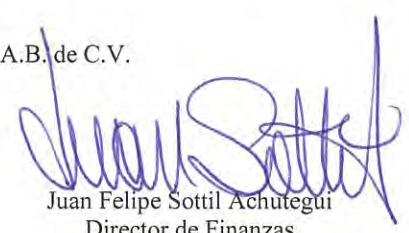
Alejandro Berho Corona
Delegado miembro del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Vesta contenida en el presente Prospecto y en la documentación que se incorpora por referencia al mismo, 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 se incorpore por referencia al mismo, o que contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



Lorenzo Manuel Berho Corona
Director General



Juan Felipe Sottit Achutegui
Director de Finanzas



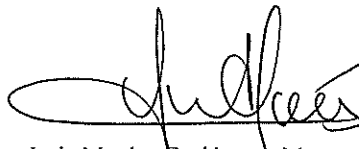
Alejandro Pacheu Romero
Director Jurídico

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 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. Asimismo, 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 en la BMV.

Su representada ha participado con Vesta, en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de Vesta, 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 el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Credit Suisse (México)



Luis Macías Gutiérrez Moyano
Representante Legal

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. Asimismo, 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 en la BMV.

Su representada ha participado con Vesta, en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de Vesta, 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 el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.

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



Jorge Humberto Pigeon Solórzano
Representante Legal



Cassio Kimura de Freitas
Representante Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que respecto de (i) los estados financieros anuales consolidados auditados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, que se incorporan por referencia al presente Prospecto, los mismos fueron dictaminados con fecha 11 de febrero de 2013 de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, y (ii) los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados con revisión limitada al 31 de marzo de 2013, que se incluyen como anexo al presente Prospecto, los cuales fueron objeto de una revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Revisión 2410, *Revisión de Informes Financieros Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*, con fecha 31 de mayo de 2013.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y revisión realizados, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados y revisados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que se incorpore por referencia al mismo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto o que se incorpora por referencia al mismo que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu

Nombre: Erick Jonathan Calvillo Rello
Cargo: Socio de Auditoría

Nombre: Pedro Luis Castañeda Ortega
Cargo: Representante Legal

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 los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Ritch Mueller, S.C.

Luis A. Nicolau Gutiérrez
Socio

Accionistas Vendedores

DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'KHK: ✓', is positioned above a horizontal line.

Por: Karl Heinz Klöcker
Cargo: Apoderado

VII. ANEXOS

Anexo A

Estados Financieros Consolidados Auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Anexo B del Reporte Anual

Anexo B

Estados Financieros Intermedios Consolidados con Revisión Limitada al 31 de marzo de 2013 y 2012

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

Estados consolidados condensados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012
(En dólares americanos)

		31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Activos	Nota		
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 38,917,076	\$ 36,947,094
Activos financieros clasificados como de negociación	5	103,115,894	120,345,021
Impuestos por recuperar	6	14,014,032	10,412,489
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	4,311,711	4,285,002
Pagos anticipados		<u>373,060</u>	<u>-</u>
Total del activo circulante		160,731,773	171,989,606
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	782,718,711	744,761,666
Equipo de oficina – Neto		326,196	297,840
Depósitos en garantía		<u>2,775,148</u>	<u>2,773,832</u>
Total del activo no circulante		<u>785,820,055</u>	<u>747,833,338</u>
Total		<u>\$ 946,551,828</u>	<u>\$ 919,822,944</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 8,729,415	\$ 9,834,497
Intereses acumulados		2,554,321	3,371,482
Cuentas por pagar		358,729	1,037,044
Impuestos por pagar		265,237	2,429,104
Gastos acumulados		347,577	300,518
Dividendos por pagar		<u>10,468,173</u>	<u>-</u>
Total del pasivo circulante		22,723,452	16,972,645
Deuda a largo plazo	9	315,796,409	318,027,750
Depósitos en garantía recibidos		5,177,955	5,077,934
Impuestos a la utilidad diferidos	13	<u>63,232,414</u>	<u>62,516,445</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>384,206,778</u>	<u>385,622,129</u>
Total del pasivo		406,930,230	402,594,774
Contingencias y litigios	15		
Capital contable:			
Capital social	9	286,868,218	286,868,218
Prima es suscripción de acciones		101,900,964	101,900,964
Utilidades retenidas		151,832,955	125,299,684
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(980,539)</u>	<u>3,159,304</u>
Total del capital contable		<u>539,621,598</u>	<u>517,228,170</u>
Total		<u>\$ 946,551,828</u>	<u>\$ 919,822,944</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales (No auditados)

Por los tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

	Nota	Tres meses al 31/03/2013	Tres meses al 31/03/2012
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 13,916,061	\$ 13,269,748
Costos de operación de las propiedades de inversión	12.1	<u>(1,665,262)</u>	<u>(1,902,755)</u>
Utilidad bruta		12,250,799	11,366,993
Gastos de administración	12.2	(1,339,456)	(398,878)
Depreciación		(12,046)	(12,656)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		1,499,652	7,118
Otros ingresos (gastos)		1,387	(2,399)
Gasto por intereses		(5,884,420)	(6,082,775)
Ganancia cambiaria		8,882,534	3,688,369
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>22,465,407</u>	<u>8,246,700</u>
Total otros ingresos		<u>26,964,560</u>	<u>5,857,013</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		37,863,857	16,812,472
Impuestos a la utilidad	13	<u>(862,413)</u>	<u>(623,779)</u>
Utilidad del periodo		<u>37,001,444</u>	<u>16,188,693</u>
Otra utilidad integral:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados del periodo:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(4,139,843)</u>	<u>(3,830,833)</u>
Utilidad integral consolidada del periodo		<u>\$ 32,861,601</u>	<u>\$ 12,357,860</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.09</u>	<u>\$ 0.07</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el capital contable (No auditados)

Por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 167,975,675	\$ -	\$ 94,251,285	\$ 2,337,137	\$ 264,564,097
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,188,693</u>	<u>(3,830,833)</u>	<u>12,357,860</u>
Saldos al 31 de marzo de 2012	<u>\$ 167,975,675</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 110,439,978</u>	<u>\$ (1,493,696)</u>	<u>\$ 276,921,957</u>
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170
Dividendos decretados	-	-	(10,468,173)	-	(10,468,173)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,001,444</u>	<u>(4,139,843)</u>	<u>32,861,601</u>
Saldos al 31 de marzo de 2013	<u>\$ 286,868,218</u>	<u>\$ 101,900,964</u>	<u>\$ 151,832,955</u>	<u>\$ (980,539)</u>	<u>\$ 539,621,598</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo (No auditados)

Por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012
(En dólares americanos)

	Tres meses al 31/03/2013	Tres meses al 31/03/2012
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 37,863,857	\$ 16,812,472
Ajustes por:		
Depreciación	12,046	12,656
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(22,465,407)	(8,246,700)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(8,003,888)	(3,688,369)
Ingreso por intereses	(1,499,652)	(7,118)
Gasto por intereses	5,884,420	6,082,775
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(26,709)	2,006,850
Impuestos por recuperar	(3,601,543)	198,884
Pagos anticipados	(373,060)	-
Depósitos en garantía entregados	(1,316)	(2,029)
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	-	(1,279,335)
Cuentas por pagar	(678,315)	557,365
Depósitos en garantía recibidos	100,021	21,451
Gastos acumulados	47,059	48,558
Impuestos pagados	(2,310,311)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>4,947,202</u>	<u>12,517,460</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(15,491,638)	(4,295,412)
Activos financieros	23,424,656	-
Adquisición de mobiliario y equipo	(28,507)	-
Intereses cobrados	<u>1,166,000</u>	<u>7,118</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>9,070,511</u>	<u>(4,288,294)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos	-	2,668,171
Pago de préstamos	(3,336,423)	(2,741,545)
Intereses pagados	(6,701,581)	(6,879,646)
Dividendos pagados	-	(1,078,886)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(10,038,004)</u>	<u>(8,031,906)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio	<u>(2,009,727)</u>	<u>(190,781)</u>
Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo	1,969,982	6,479
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>36,947,094</u>	<u>4,848,250</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 38,917,076</u>	<u>\$ 4,854,729</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios (No auditados)

Por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012

(En dólares americanos)

1. Información general y eventos relevantes

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida en México. El domicilio principal de sus negocios es Bosques de Ciruelos 304, piso 7, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la “Compañía”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones en once estados de la República Mexicana.

El 25 de julio del 2012 a través de una oferta inicial pública de acciones, la Compañía colocó sus acciones dentro del Mercado de Valores adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, prevista en la ley del Mercado de Valores para quedar como Corporación Inmobiliaria Vesta, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (S. A. B. de C. V.).

A partir del 1º de agosto de 2012, la Compañía contrató, a través de su subsidiaria Vesta Management S.C., a todos los empleados y ejecutivos que hasta el 31 de julio de 2012 trabajaban para Desarrolladora Vesta la cual hasta entonces incurría en los gastos relacionados con los empleados, otros gastos y las obligaciones laborales de los empleados; mismos que eran facturados a la Compañía. Por lo tanto, a partir de esta fecha la Compañía tiene obligaciones de carácter laboral.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard (“IAS”) 34 *Reportes Financieros Intermedios* y han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable, conforme a lo permitido por las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés “IFRS”). Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

2.2 Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de marzo de 2013, y por los tres meses terminados al 31 de marzo 2013 y 2012 respectivamente no han sido auditados. La Administración de la Compañía considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Compañía y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012.

Las políticas contables y métodos de cálculo son consistentes con los estados financieros consolidados anuales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, excepto por las que se mencionan en la nota 3.

2.3 *Bases de consolidación*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios incluyen los estados financieros de Vesta y de las entidades (incluyendo entidades de propósito específico) controladas por Vesta (sus subsidiarias). La Compañía tiene control cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/13	31/12/12	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (“CIV Infraestructura”)	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión Presta servicios administrativos a la Compañía.
Vesta Management S.C. (1) – Vesta DSP, S. de R. L. de C. V. (“Vesta DSP”) – entidad de propósito específico (2)	99.99%	-	Opera propiedades de inversión
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V. (“CIV Infraestructura”)	99.99%	99.99%	Opera propiedades de inversión Presta servicios administrativos a la Compañía.
Vesta Management S.C. (1) – Vesta DSP, S. de R. L. de C. V. (“Vesta DSP”) – entidad de propósito específico (2)	99.99%	-	Opera propiedades de inversión

Todas las transacciones intercompañías, saldos, ingresos y gastos son eliminados en la consolidación.

- (1) Vesta Management, S.C. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Agosto de 2012.
- (2) Vesta DSP S. de R. de L. de C.V. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Enero de 2013.

3. Nuevos pronunciamientos contables promulgados y que aún no entran en vigor

3.1 Pronunciamientos contables adoptados durante el periodo sin efecto o con efecto solamente en la presentación en los estados financieros condenados consolidados

- a. *IAS 1 Presentación de estados financieros* - La Entidad ha aplicado las modificaciones a la IAS 1 Presentación de partidas de otros resultados integrales anticipadamente a la fecha de vigencia (ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2012). Las modificaciones introducen una nueva terminología para el estado de resultado integral y estado de resultados. Las modificaciones a la IAS 1 son: el “estado de resultados integrales” cambia de nombre a “estado de resultados y otros resultados integrales”. Las modificaciones a la IAS 1 retienen la opción de presentar resultados y otros resultados integrales en un sólo estado financiero o bien en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la IAS 1 requieren elementos de otros resultados integrales que se agrupan en dos categorías en la sección de otros resultados integrales: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a pérdidas y ganancias y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a pérdidas y ganancias cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto a la utilidad sobre las partidas de otros resultados integrales se asigne en las mismas y las modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otros resultados integrales, ya sea antes de impuestos o después de impuestos. La aplicación de las modificaciones a la IAS 1 han sido aplicados retrospectivamente a todos los periodos presentados.

IAS 1 Presentación de estados financieros - La Entidad ha aplicado anticipadamente las modificaciones a la IAS 1 como parte de las mejoras anuales a las IFRS 2011.

La IAS 1 requiere que una entidad que cambie políticas contables retrospectivamente, o realice una corrección o reclasificación retrospectiva debe presentar un estado de posición financiera al inicio del periodo anterior (tercer estado de posición financiera). Las modificaciones a la IAS 1 clarifican que la Entidad está obligada a presentar un tercer estado de posición financiera sólo cuando la aplicación retrospectiva, reformulación o reclasificación de un efecto es importante sobre la información financiera en el tercer estado de posición financiera, sin estar obligados a incluir las notas relacionadas del tercer estado de posición financiera. En los periodos que se presentan no hubo cambios en políticas contables.

- b. *IAS 19 (revisada 2011) Beneficios a empleados* - La Entidad ha aplicado anticipadamente las modificaciones a la IAS 19. Los cambios más significativos se relacionan con la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y activos del plan. Estas modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren, y por lo tanto eliminan el “método del corredor” permitido bajo la versión previa de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos por servicios pasados. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otras partidas de la de la utilidad integral para que el activo o pasivo neto del plan reconocido en los estados de posición financiera refleje el valor completo de la pérdida o ganancia del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el rendimiento esperado de los activos del plan utilizado en la versión previa de IAS 19 son remplazados por el importe del “interés neto”, el cual es calculado mediante la aplicación de la tasa de descuento a los activos o pasivos netos por los planes de los beneficios definidos

- c. *Nuevas y revisadas normas en consolidación, negocios conjuntos, asociadas y revelaciones* - En mayo de 2011, un paquete de cinco normas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones fue publicado, incluidas las IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, la IAS 27 (revisada en 2011) y la IAS 28 (revisada en 2011).

Los requisitos clave de estos cinco estándares se describen a continuación:

IFRS 10 sustituye a las partes de la IAS 27 Estados financieros consolidados e individuales que tienen que ver con estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de propósito específico es sustituida a la fecha de vigencia de la IFRS 10. Bajo IFRS 10, sólo hay una base para la consolidación, es decir, de control. Además, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) poder sobre la entidad en la que se invirtió, (b) la exposición, o derechos, a retornos variables a partir de su participación en la entidad en la que se invirtió, y (c) la capacidad de usar su poder sobre la entidad en la que se invirtió para poder afectar los retornos variables del inversionista. Amplia orientación se ha añadido en la IFRS 10 para hacer frente a situaciones complejas.

IFRS 11 sustituye a la IAS 31 Participaciones en negocios conjuntos. IFRS 11 se refiere a cómo un acuerdo conjunto en el que dos o más partes que tienen el control conjunto deben ser clasificados. La SIC-13 Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los socios es sustituida por IFRS 11 a la fecha en que la misma entra en vigor. Bajo IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o empresas conjuntas, en función de los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos. Por el contrario, según la IAS 31, hay tres tipos de acuerdos conjuntos: Entidades controladas conjuntamente, activos controlados de forma conjunta y operaciones controladas conjuntamente. Además, los negocios conjuntos bajo IFRS 11 deben ser valuados por el método de participación, mientras que los negocios conjuntos bajo la IAS 31 puede ser valuados por el método de participación o la consolidación proporcional.

IFRS 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociados y / o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación en las IFRS 12 son más amplios que las de los estándares actuales.

En junio de 2012, las modificaciones de la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 fueron emitidas para aclarar cierta orientación sobre la transición aplicación de estas IFRS por primera vez.

- d. *IFRS 13, Medición del Valor Razonable* - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.
- e. *Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros* - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

- f. *Modificaciones a las IFRS, Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a IAS 1* - Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

Modificaciones a IAS 16 - Clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Modificaciones a IAS 32 - Clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de un una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, Impuestos a la utilidad.

3.2 Nuevos pronunciamientos contables promulgados y que aún no entran en vigor:

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*²

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*²

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*³

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*¹

¹ Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

² Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

³ Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera. Sin embargo la administración de la Compañía considera que no tendrán un impacto material en su situación financiera o en los resultados de sus operaciones.

4. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de los estados consolidados condensados intermedios de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en los estados consolidados condensados de posición financiera como sigue:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Efectivo	\$ 14,126,418	\$ 3,972
Equivalentes de efectivo	20,551,862	26,208,428
Efectivo restringido	<u>4,238,796</u>	<u>6,765,861</u>
	<u>\$ 38,917,076</u>	<u>\$ 36,947,094</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Compañía los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Compañía. Estas condiciones incluyen: pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda.

5. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Compañía ha clasificado como con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Compañía utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

6. Impuestos por recuperar

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 11,169,563	\$ 8,233,933
Otros impuestos por recuperar	<u>2,844,469</u>	<u>2,178,556</u>
	<u>\$ 14,014,032</u>	<u>\$ 10,412,489</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

7.1 La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
0-30 días	\$ 4,042,895	\$ 3,960,900
30-60 días	259,752	263,738
60-90 días	7,231	58,549
Más de 90 días	<u>1,833</u>	<u>1,815</u>
Total	<u>\$ 4,311,711</u>	<u>\$ 4,285,002</u>

7.2 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2013, uno de los clientes de la compañía adeuda \$3,056,225 lo cual equivale al 71% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente adeudaba \$2,901,894 equivalente al 67% del total del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con el cliente se le factura cada seis meses en los meses de Junio y Diciembre, teniendo la obligación de pago en las primeras dos semanas del mes posterior a la fecha de facturación.

8. Propiedades de inversión

La Compañía usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Compañía, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, tasa de capitalización y tasas de ocupación.

Los valores determinados por los valuadores externos de son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al final de cada año. De manera anual, los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos y utilizan el enfoque de valor de reposición para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Compañía obtuvo una actualización para la valuación de sus propiedades de inversión de los valuadores externos usados por la Compañía. Dicha valuación consiste en una actualización de la última valuación realizada al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, con la intención de capturar cambios significativos que hubieran ocurrido desde la última valuación y hasta el 31 de marzo de 2013 y 2012 tanto en supuestos internos así como supuestos de mercado.

La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Terreno y construcción	\$ 749,000,000	\$ 712,000,000
Reserva territorial	<u>48,100,000</u>	<u>50,220,000</u>
	797,100,000	762,220,000
Menos:		
Costo para concluir construcciones en proceso	<u>(14,381,289)</u>	<u>(17,458,334)</u>
Saldo final	<u>\$ 782,718,711</u>	<u>\$ 744,761,666</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Saldo al inicio del periodo	\$ 744,761,666	\$ 658,900,000
Adiciones	15,491,638	64,026,374
Ganancia por revaluación	<u>22,465,407</u>	<u>21,835,292</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 782,718,711</u>	<u>\$ 744,761,666</u>

La ganancia por revaluación de propiedades de inversión se debe principalmente a: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) tasas de ocupación, 3) nuevos contratos de arrendamiento ganados, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

El portafolio de la Compañía al 31 de marzo de 2013 y al 31 de Diciembre de 2012 tenía un área bruta rentable de 12,051,927 pies cuadrados (1,119,661 metros cuadrados) y 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados) y estaban ocupados en un 90.11% y 89.1%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 propiedades de inversión con un área rentable de 1,351,416 pies cuadrados (125,550 metros cuadrados) y 864,968 pies cuadrados (80,333 metros cuadrados) respectivamente, las cuales equivalen al 11.21% y 6.53% respectivamente, del total del área rentable de la Compañía estaban en proceso de ser construidas.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía están dadas en garantía colateral para la deuda a largo plazo.

9. Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo está representada por documentos por pagar a GE Real Estate de México, S. de R. L. de C. V. (“GERE”):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 23,016	Agosto, 2016	\$ 5,427,353	\$ 5,496,401
Abril 2005	2,000,000	7.58%	6,603	Agosto, 2016	1,516,136	1,535,945
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	20,838	Agosto, 2016	4,828,188	4,890,702
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	46,762	Agosto, 2016	11,143,588	11,283,874
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	254,787*	Agosto, 2016	22,591,535	23,589,935
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	46,353	Agosto, 2016	11,760,676	11,899,735
Julio 2006	50,000,000	8.63%	-	Agosto, 2016	50,000,000	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.66%	30,427	Agosto, 2016	11,420,428	11,511,709
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	19,440	Agosto, 2016	9,606,330	9,664,650
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	14,940	Agosto, 2016	7,382,642	7,427,462
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	34,013	Agosto, 2016	8,910,021	9,012,060
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	24,325	Agosto, 2016	12,157,287	12,230,262
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	11,772	Agosto, 2016	5,868,660	5,903,976
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	14,767	Agosto, 2016	7,400,315	7,444,616
Abril 2008	32,811,066	6.10%	64,531	Agosto, 2016	30,667,589	30,861,183
Abril 2008	867,704	7.25%	3,282	Agosto, 2016	1,559,668	1,569,514
Abril 2008	7,339,899	7.25%	171,138*	Agosto, 2016	12,622,993	12,782,938
Agosto 2008	3,372,467	4.60%	10,431	Agosto, 2016	4,957,383	4,988,675
Agosto 2008	6,286,453	7.25%	12,397	Agosto, 2016	5,891,731	5,928,923
Abril 2009	19,912,680	6.10%	42,599	Agosto, 2016	17,393,580	17,521,377
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	110,261	Agosto, 2016	26,279,600	26,610,383
Julio 2011	19,768,365	6.60%	79,480	Agosto, 2016	18,260,245	18,498,688
Julio 2011	27,960,333	7.58%	84,546	Agosto, 2016	26,349,321	26,602,959
Julio 2011	5,000,000	6.15%	11,627	Agosto, 2016	4,786,699	4,821,580
Agosto 2011(I)	5,918,171	5.80%	14,153	Agosto, 2016	5,743,854	5,784,700
					324,525,821	327,862,247
Menos: Porción circulante					<u>(8,729,415)</u>	<u>(9,834,497)</u>
					<u>\$ 315,796,406</u>	<u>\$ 318,027,750</u>

* La amortización de estos documentos por pagar es semestral.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía así como los cobros derivados de la renta de las mismas están dadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Compañía no puede, directa o indirectamente vender, hipotecar o asignar todo o en parte los derechos que tiene en su totalidad o en parte las propiedades de inversión existentes de la Compañía.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Compañía a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Compañía cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre 2012.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a GERE a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Compañía. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados condensados de situación financiera.

Al 31 de marzo de 2013, el vencimiento y la amortización periódica de la deuda a largo plazo es como sigue:

Al 31 de marzo de 2014	\$ 8,729,415
Al 31 de marzo de 2015	8,324,839
Al 31 de marzo de 2016	8,776,048
Al 1 de agosto de 2016	<u>298,695,522</u>
	<u>\$ 324,525,824</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de marzo de 2013 y al 31 de Diciembre de 2012 es como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo:		
Serie A	5,000	\$ 3,696
Capital variable:		
Serie B	<u>392,873,351</u>	<u>286,864,522</u>
Total	<u>392,878,351</u>	<u>\$ 286,868,218</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2012 se incrementó el capital social en su parte variable en 7,762,761 acciones equivalentes a \$581,702.

El 25 de julio la Compañía realizó una oferta inicial de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el Mercado de Valores la Compañía emitió un total de 139,355,000 acciones por un valor de \$190,279,885 (neto de gastos de emisión de \$6,566,057).

El 21 de agosto de 2012, se realizó una emisión adicional capital equivalente a un total de 21,506,034 acciones por un monto de \$29,931,920.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2012, del incremento de capital antes mencionado, se reclasificó un monto de \$101,900,964 como prima en suscripción de acciones.

10.2 Dividendo decretados:

En Asamblea de Accionistas celebrada el 19 de Marzo de 2013, se decretó el pago de un dividendo equivalente a \$10,468,173 el cual será pagado el 1 de abril de 2013.

11. Utilidad por acción

11.1 Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción fueron:

Tres meses terminados al 31 de marzo de 2013			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$ 37,001,444	392,878,351	\$ 0.09
Tres meses terminados al 31 de marzo de 2012			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad consolidada del periodo	\$ 16,188,693	224,254,556	\$ 0.07

12. Costos de operación de las propiedades de inversión y gastos de administración

12.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	Tres meses al 31/03/2013 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2012 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 947,695	\$ 887,963
Seguros	68,190	251,825
Mantenimiento	100,055	61,601
Otros gastos de las propiedades	299,747	267,280
Costo por administración de las propiedades	<u>-</u>	<u>260,265</u>
	<u>\$ 1,415,687</u>	<u>\$ 1,728,934</u>

12.2 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el periodo son:

	31/03/2013	31/03/2012
Impuesto predial	\$ 166,734	\$ 107,073
Seguros	8,697	32,338
Mantenimiento	12,762	7,910
Otros gastos de las propiedades	<u>61,382</u>	<u>26,500</u>
	<u>249,575</u>	<u>173,822</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 1,665,262</u>	<u>\$ 1,902,755</u>

12.3 Los gastos de administración consisten en lo siguiente:

	31/03/2013 (No auditado)	31/03/2012 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 4,133	\$ 7,727
Gastos legales y de auditoría	114,724	74,467
Beneficios directos a empleados y gastos de oficina	1,118,690	-
Honorarios por administración de activos	-	312,067
Otros	1,785	2,617
Gastos bursátiles	<u>100,126</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,339,456</u>	<u>\$ 398,878</u>

13. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y al Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”).

ISR - A través de la Ley de Ingresos de la Federación para 2013, se modificó la tasa del impuesto sobre la renta aplicable a las empresas, respecto de la cual en años anteriores se había establecido una transición que afectaba los ejercicios 2013 y 2014. Las tasas fueron 30% para 2012 y 2011 y serán: 30% para 2013; 29% para 2014 y 28% para 2015 y años posteriores.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. Para los años 2013 y 2012 la tasa es del 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Basados en las proyecciones financieras, la Compañía identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

La tasa efectiva es de 2% y 4% por el periodo terminado de tres al 31 de marzo de 2013 y 2012, respectivamente. La diferencia entre la tasa legal y la tasa efectiva se debe al efecto de los tipos de cambio en los valores fiscales de las propiedades de inversión y de las pérdidas fiscales así como a otras partidas permanentes tales como los efectos de la inflación en los valores fiscales.

13.1 Impuestos diferidos son:

	31/03/2013	31/03/2012
ISR gasto:		
ISR por dividendos que expiró	\$ 146,444	-
Diferido	<u>715,969</u>	<u>623,779</u>
Total impuestos	<u>\$ 862,413</u>	<u>\$ 623,779</u>

13.2 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	31/03/2013 (No auditado)	31/12/2012
ISR (gasto) beneficio:		
Corriente	\$ (72,271,165)	\$ (74,464,893)
Diferido	9,038,752	11,830,926
Otras provisiones	<u>-</u>	<u>117,522</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ (63,232,414)</u>	<u>\$ (62,516,445)</u>

Para la determinación del ISR diferido, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las tasas aplicables de acuerdo a su fecha estimada de reversión.

El total de gasto por impuestos a la utilidad al 31 de marzo de 2013 y 2012 corresponden a gasto por impuesto sobre la renta diferido debido a que la Compañía está amortizando pérdidas fiscales de años anteriores.

El beneficio de la pérdida fiscal por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2013 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Fiscales
2022	<u>\$ 32,281,257</u>

14. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, llevadas a cabo durante el curso normal de las operaciones, fueron como sigue:

	Tres meses al 31/03/2013 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2012 (No auditado)
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):		
Administración de propiedades	\$ -	\$ 260,265
Comisiones por corretaje	-	316,250
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):		
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ -	\$ 48,957
Servicios de construcción	-	2,446,788

15. Contingencias y litigios

La Compañía tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Compañía, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones.

* * * * *

Informe de revisión limitada de los auditores independientes al Consejo de Administración y los Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A.B. de C. V.

Introducción

Hemos llevado a cabo la revisión limitada de los estados consolidados condensados intermedios de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") los cuales comprenden el estado de situación financiera consolidado condensado intermedio al 31 de marzo de 2013 y los estados consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas. La Compañía es responsable de la elaboración y presentación razonable de los informes financieros consolidados condensados intermedios conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 34, *Informes Financieros a Fecha Intermedia* ("IAS 34"). Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los mismos con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Revisión 2410, *Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por los Auditores Independientes de la Entidad*. Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos. El alcance de la revisión limitada es considerablemente menor que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, por lo tanto, no nos permite obtener la seguridad de que podremos darnos cuenta de todos los asuntos importantes que pueden identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara a nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia que se acompaña no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada condensada intermedia de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de marzo de 2013 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y sus flujos de efectivo por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, de conformidad con la IAS 34.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Erick J. Calvillo Rello
31 de Mayo de 2013

Anexo C

Opiniones del Comité de Auditoría

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Anexo A del Reporte Anual

Anexo D

Opinión Legal

RITCH

M U E L L E R

México, Distrito Federal, a 25 de junio de 2013.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
Bosque de Ciruelos 304
Piso 7
Col. Bosques de las Lomas
11700 México, Distrito Federal

Señores:

En relación con (i) 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 social de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y (ii) la oferta pública mixta (primaria y secundaria) de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal representativas del capital de la Sociedad (las "Acciones"), que la Sociedad y ciertos accionistas de la Sociedad, llevarán a cabo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Oferta"), la Sociedad nos ha solicitado la preparación y emisión de esta opinión legal, con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

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, bajo la partida número trescientos siete guion 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, 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, sección comercio, bajo la partida doscientos sesenta y seis, del volumen cuarenta, con fecha 24 de mayo de 2001, y en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 279,206,

RITCH

MUELLER

con fecha 14 de junio de 2001, en la que consta el cambio de denominación social 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, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, 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, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, 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, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, 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 resuelve aprobar que la Sociedad adopte la modalidad de una sociedad anónima bursátil, modificar integralmente los estatutos de la Sociedad, y aprobar la oferta pública inicial de acciones de la Sociedad y la inscripción de las acciones representativas de la totalidad del capital de la Sociedad 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, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 279,206, con fecha 24 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 resuelve modificar la cláusula octava de los estatutos de la Sociedad;

RITCH

MUELLER

(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, 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, y aprobar la oferta pública de las acciones de la Sociedad 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) título provisional que ampara las Acciones correspondientes a la porción primaria de la Oferta, y

(i) otras certificaciones relativas a eventos corporativos 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 debidamente convocados y tomaron decisiones por las mayorías requeridas por dichos estatutos sociales y por la legislación aplicable (excepto por las decisiones de la asamblea general de accionistas de la Sociedad referidas en el inciso (g) anterior), (ii) que las copias certificadas, en los casos en los que revisamos copias certificadas y que han sido referidas en los párrafos 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 del Distrito Federal, (iv) que las partes que suscribieron los documentos que revisamos estaban facultadas para hacerlo (excepto por los consejeros referidos en la opinión 2 siguiente), y (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.

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 está facultada para realizar la Oferta de las Acciones correspondientes a la porción primaria de la Oferta, 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.

RITCH

MUELLER

2. Alejandro Berho Corona y Luis de la Calle Pardo como miembros del consejo de administración de la Sociedad cuentan con facultades suficientes para firmar, conjuntamente, el título o títulos que representen las Acciones correspondientes a la porción primaria de la Oferta.

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, la actualización de la inscripción de las Acciones representativas del capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores, la emisión de los títulos que amparen las Acciones correspondientes a la porción primaria de la Oferta, el depósito de las Acciones cuya emisión fue aprobada en relación con el aumento de capital social referido en el inciso (g) anterior, el depósito de dichas Acciones en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., el registro de la operación correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la suscripción de dichas Acciones), (i) los acuerdos de los accionistas de la Sociedad relativos a la emisión de las Acciones cuya emisión fue aprobada en relación con el aumento de capital social referido en el inciso (g) anterior, a la actualización de la inscripción de las Acciones representativas del capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores y a la Oferta de las Acciones, habrán sido válidamente adoptados y estarán apegados 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 fue aprobada en relación con el aumento de capital social referido en el inciso (g) anterior, habrán sido válidamente emitidas y los títulos representativos 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.

La presente 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 del Distrito Federal correspondiente a la Sociedad), ni hemos participado directamente en los eventos corporativos citados en esta opinión.

RITCH

M U E L L E R

La presente 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, S.C.

Luis A. Nicolau
Socio

Anexo E

Título

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

DOMICILIO SOCIAL: Ciudad de México, D.F.

DURACIÓN: Indefinida.

El presente certificado provisional se expide para su depósito 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 120,000,000 acciones serie única, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital variable de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), del total de 512,873,351 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, representativas del capital variable de la Sociedad, de las cuales 392,873,351 acciones se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, y 120,000,000 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 la fe del 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 No. 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 la fe del Lic. Miguel Limón Díaz, notario público número 97 de la ciudad de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio de Toluca, Estado de México, en el libro primero, sección comercio, volumen cuarenta y en la partida 266, el día 24 de mayo 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 la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la ciudad de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal 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 la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la ciudad de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal 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 Vesta en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la adopción de la Sociedad de la modalidad de una 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 de la ciudad de México, Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 24 de abril de 2012, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en 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 adquirieran 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.

México Distrito Federal, a 25 de junio de 2013.



Alejandro Berho Corona
Consejero Propietario



Luis de la Calle Pardo
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. [...] 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 veinticinco por ciento (25%) 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. 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% 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% 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.

Anexo F

Presentación a Inversionistas.



Oferta Pública de Acciones

Presentación a Inversionistas

Junio 2013

Advertencia:

Esta presentación contiene información parcial respecto de Vesta y sus negocios y no describe los riesgos aplicables respecto de una inversión en acciones de Vesta. No es recomendable formar una decisión de inversión en las acciones de Vesta con base en la información contenida en esta presentación. Los inversionistas que tengan la intención de adquirir acciones de Vesta, deberán consultar el prospecto de colocación y, en particular, los riesgos que afectan a Vesta, sus negocios y las acciones de Vesta. Vesta no será responsable, en ningún caso, de cualquier daño o perjuicio, resultado de una inversión en las acciones de Vesta, basada en la información contenido en esta presentación.

Límite de responsabilidad

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

Esta presentación contiene información que se contiene en el prospecto preliminar de colocación mexicano, mismo que ha sido presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su revisión y aprobación, y que se encuentra disponible al público inversionista para su consulta.

De acuerdo con lo previsto y permitido por la legislación aplicable en México, esta presentación no contiene proyecciones o información sobre eventos futuros.

Antes de invertir en los valores referidos en esta presentación, el público inversionista deberá leer, revisar y considerar la información contenida en dicho prospecto preliminar de colocación, en particular lo señalado en la sección de factores de riesgo relativa a los riesgos que afectan a Vesta y sus negocios, así como las acciones de Vesta. Puede consultarse de forma gratuita esta documentación en la dirección de internet de la CNBV en: www.cnbv.gob.mx.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, puede interpretarse que esta presentación contiene declaraciones a futuro. Estas declaraciones aparecen a lo largo de la presentación e incluyen declaraciones respecto de nuestras intenciones, consideraciones o expectativas actuales respecto del crecimiento de nuestros activos y fuentes de financiamiento; del crecimiento de nuestro negocio; de nuestros planes de financiamiento; de nuestra competencia; del impacto de la legislación y regulación aplicable en el futuro; respecto a inversiones inmobiliarias; respecto a los riesgos de crédito aplicables a nuestros arrendatarios; respecto de aspectos ambientales; relativos a las tendencias que afecten a la economía en general. El uso de palabras tales como “consideramos”, “podemos”, “estimamos”, “creemos”, “continuaremos”, “anticipamos”, “tenemos la intención”, “esperamos”, “deberíamos”, “buscamos”, “planeamos” y expresiones y términos similares o equivalente tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro. Los inversionistas no deben considerar como definitivas dichas declaraciones, que únicamente se refieren a estimaciones en la fecha en que fueron consideradas y que podrían no concretarse. Las decisiones relativas a la inversión en los valores descritos en esta presentación, deben basarse en la información histórica contenida en el prospecto de colocación preliminar, y no en la información contenida en esta presentación (que, por definición, es incompleta) o en dichas declaraciones a futuro, que sólo son estimaciones, que podrían nunca lograrse o lograrse parcialmente, pudiendo nuestros resultados ser negativos.

Un número importante de factores pueden ocasionar que nuestros resultados actuales o futuros difieran sustancialmente de aquellos que se anticipan en nuestras declaraciones a futuro.

No asumimos obligación alguna de actualizar o revisar cualquier declaración a futuro que pudiere ser necesaria como consecuencia de información nueva, eventos futuros u otros factores. Nuestros auditores externos no han examinado o compilado las declaraciones a futuro y, en consecuencia, no proporcionan ninguna garantía o asumen riesgo alguno con respecto a las mismas. En virtud de los riesgos e incertidumbres que se describen anteriormente, las declaraciones a futuro y circunstancias descritas en esta presentación pueden no verificarse y no son garantía de acontecimientos futuros.

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

Presentadores



Lorenzo Berho
Fundador,
Presidente y CEO

- 34 años de experiencia en la industria
- Sirvió como Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales
- Fungió como Vicepresidente de la Cámara Mexicana de la Industria de Transformación
- Funge como Vicepresidente del Consejo Mexicano de Negocios para el Comercio Exterior del Comité Empresarial México-Alemania
- Preside el Real Estate Network de YPO en Latinoamérica
- Años con Vesta: 15



Juan Sottit
Director de
Finanzas

- Actuó como Vicepresidente de Derivados de Citibank
- Fungió como Director Administrativo y Tesorero de ING Bank México
- Trabajó en Deutsche Bank como Director de Mercados Globales
- Años con Vesta: 4



Alejandro Ituarte
Director de
Nuevos Negocios

- Anteriormente CFO de Vesta
- Actuó como Director Regional de Nacional Financiera
- Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)
- Años con Vesta: 14



Lorenzo D. Berho
Director de
Operaciones

- Fungió como *Asset Manager* de la Compañía
- Vicepresidente de *Urban Land Institute* en México desde 2010
- Maestría en Bienes Raíces por la Universidad de San Diego
- Años con Vesta: 10



Rodolfo Balmaceda
Fundador y Director
Comercial

- 20 años de experiencia en la industria
- Secretario del Consejo de la Asociación Mexicana de Parques Industriales
- Fungió como Consejero de la oficina del NAFTA en Washington DC
- Años con Vesta: 15

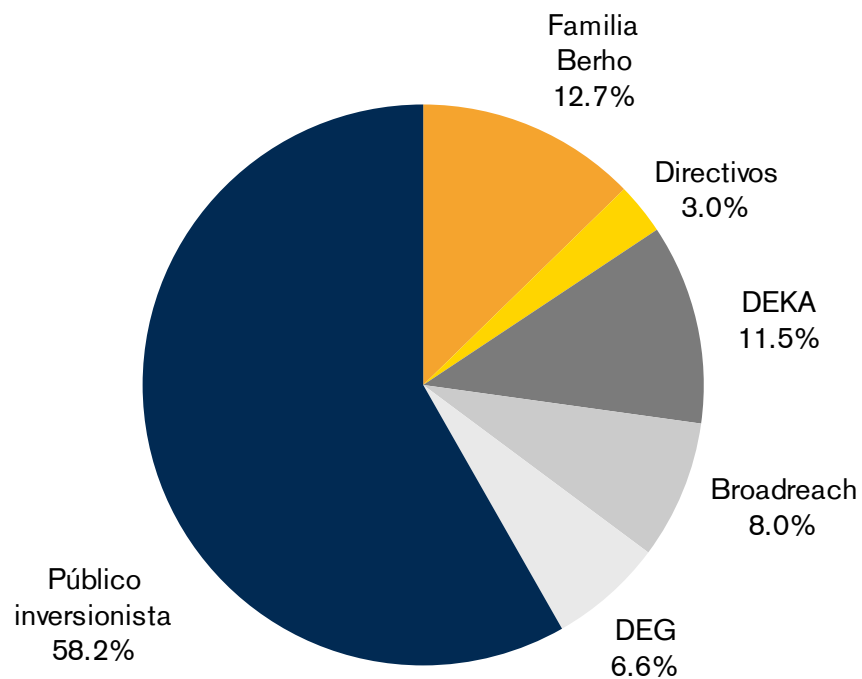
Resumen de la Oferta

Emisora / Ticker	● Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. / "VESTA"
Acciones de la oferta	● 143 millones de acciones, excluyendo la opción de sobreasignación
Último precio de la acción	● Ps\$27.21 por acción al 7 de junio de 2013
Monto de la oferta	● Aproximadamente US\$306 millones ⁽¹⁾ , excluyendo la opción de sobreasignación; US\$352 millones ⁽¹⁾ , incluyendo la opción de sobreasignación
Estructura de la oferta	● Oferta pública listada en la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero de conformidad con la Regla 144 A y Reg S
Tipo de oferta	● Oferta pública subsecuente (Follow-on) (69% primaria, 31% secundaria)
Uso de los recursos	● Financiamiento de proyectos existentes, plan de expansión y usos corporativos
Accionistas vendedores	● DEKA y DEG
Opción de sobreasignación	● 15% de la oferta base (100% primaria)
Lock-up	● 90 días para los accionistas principales y directivos de la empresa
Colocadores Internacional / Local	 
Fecha de <i>pricing</i> esperada	● 25 de junio de 2013

Estructura accionaria

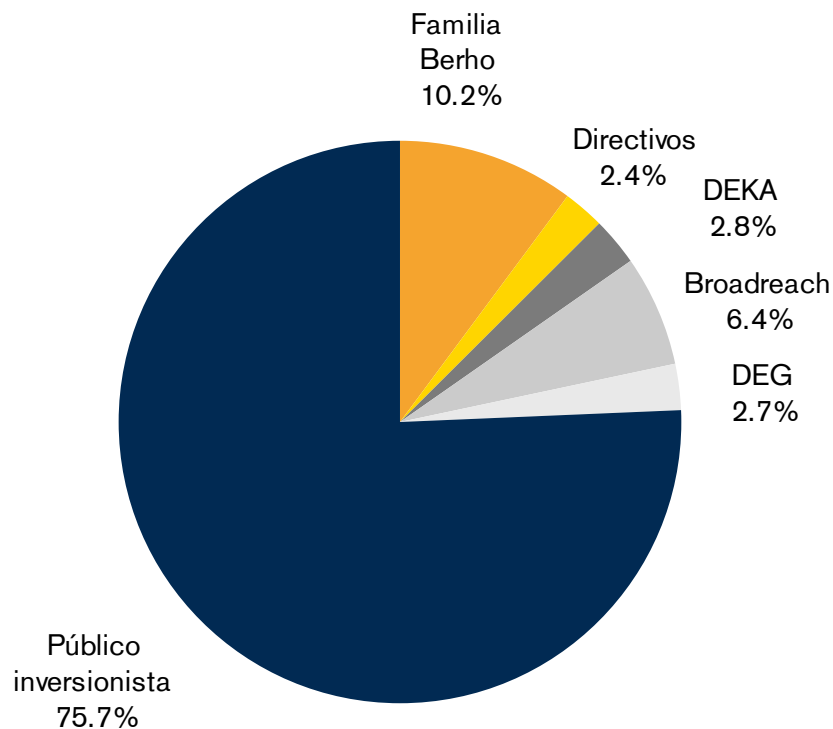
Estructura accionaria antes de la oferta

Capitalización de mercado: US\$840m⁽²⁾



Estructura accionaria estimada después de la oferta⁽¹⁾

Capitalización de mercado: US\$1,040m



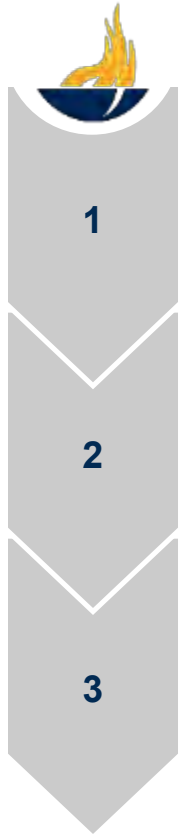
Oferta pública incrementará la liquidez de las acciones de Vesta



(1) Excluyendo la opción de sobreasignación.

(2) Basado en un precio de Ps\$27.21 al 7 de junio de 2013.

Objetivos del *Follow-on*



1

Obtener recursos para capitalizar oportunidades existentes de desarrollo

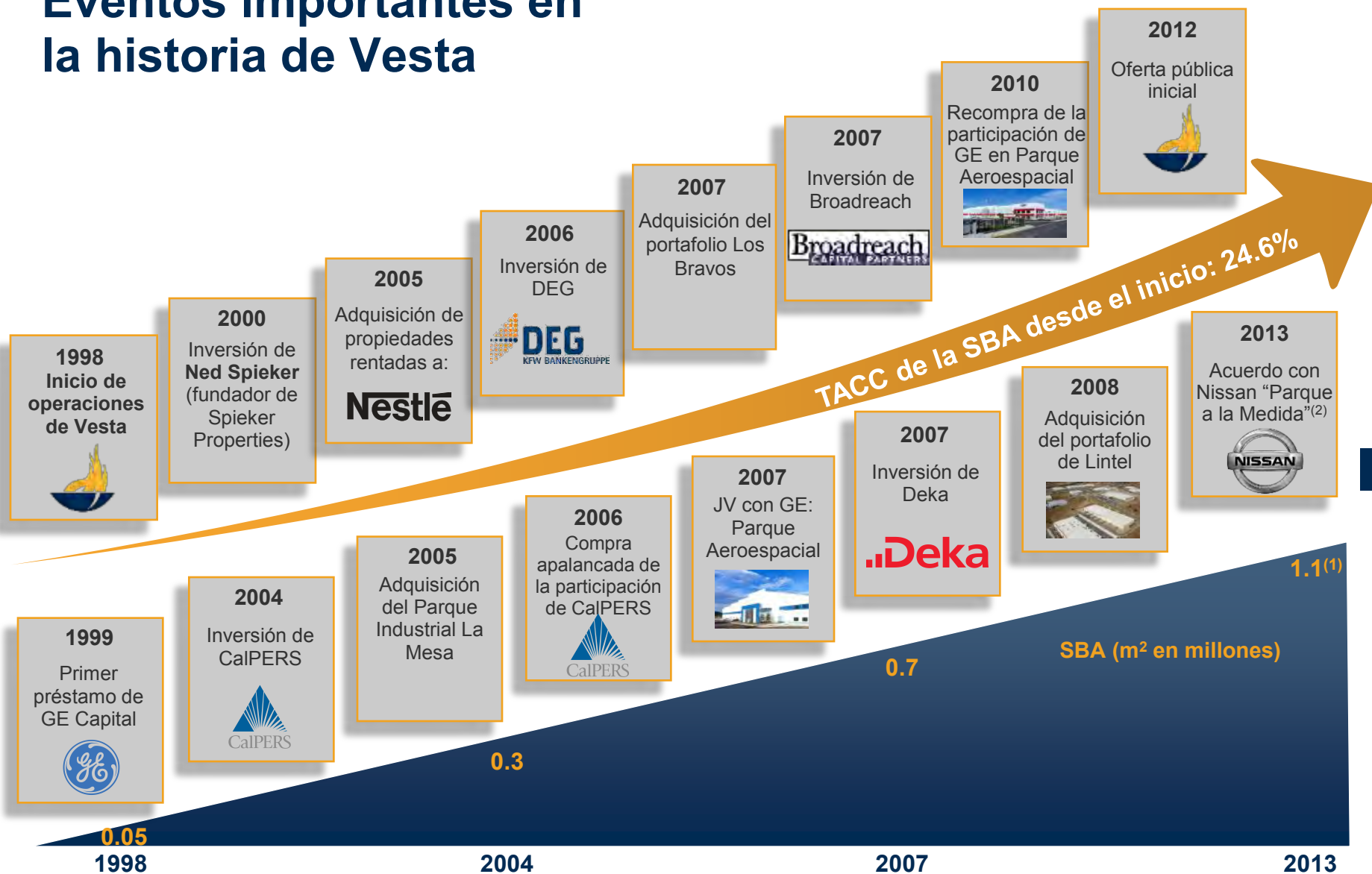
2

Mejorar desempeño de la acción incrementando la liquidez

3

Proporcionar una salida organizada para ciertos inversionistas

Eventos importantes en la historia de Vesta



TACC de 24.26% en términos de SBA desde el inicio de operaciones



(1) Al 31 de marzo de 2013

(2) Acuerdo no vinculante firmado el 20 de diciembre de 2012.

La Empresa



Desarrollador inmobiliario industrial

- Arrendatarios automotrices de primera clase:



- Proveedor importante de centros de distribución para:

Nestlé

- Desarrollador especializado de “Parques a la Medida”:



QUERETARO AEROSPACE PARK



“Douki Seisan Park”



Portafolio industrial de excelente calidad

- Portafolio compuesto principalmente de inmuebles Clase A

# de inmuebles	87
Ingresos por arrendamiento UDM ⁽¹⁾ , US\$mm	53
NOI UDMI ⁽¹⁾ , US\$mm	49
Tasa de ocupación ⁽¹⁾	90.1%

- Localizado en los principales corredores del desarrollo moderno mexicano⁽²⁾



(1) Al 31 de marzo de 2013, excepto que se indique diferente.

(2) Fuente: North America's Corridor Coalition (NASCO).

(3) Acuerdo no vinculante firmado el 20 de diciembre de 2012.

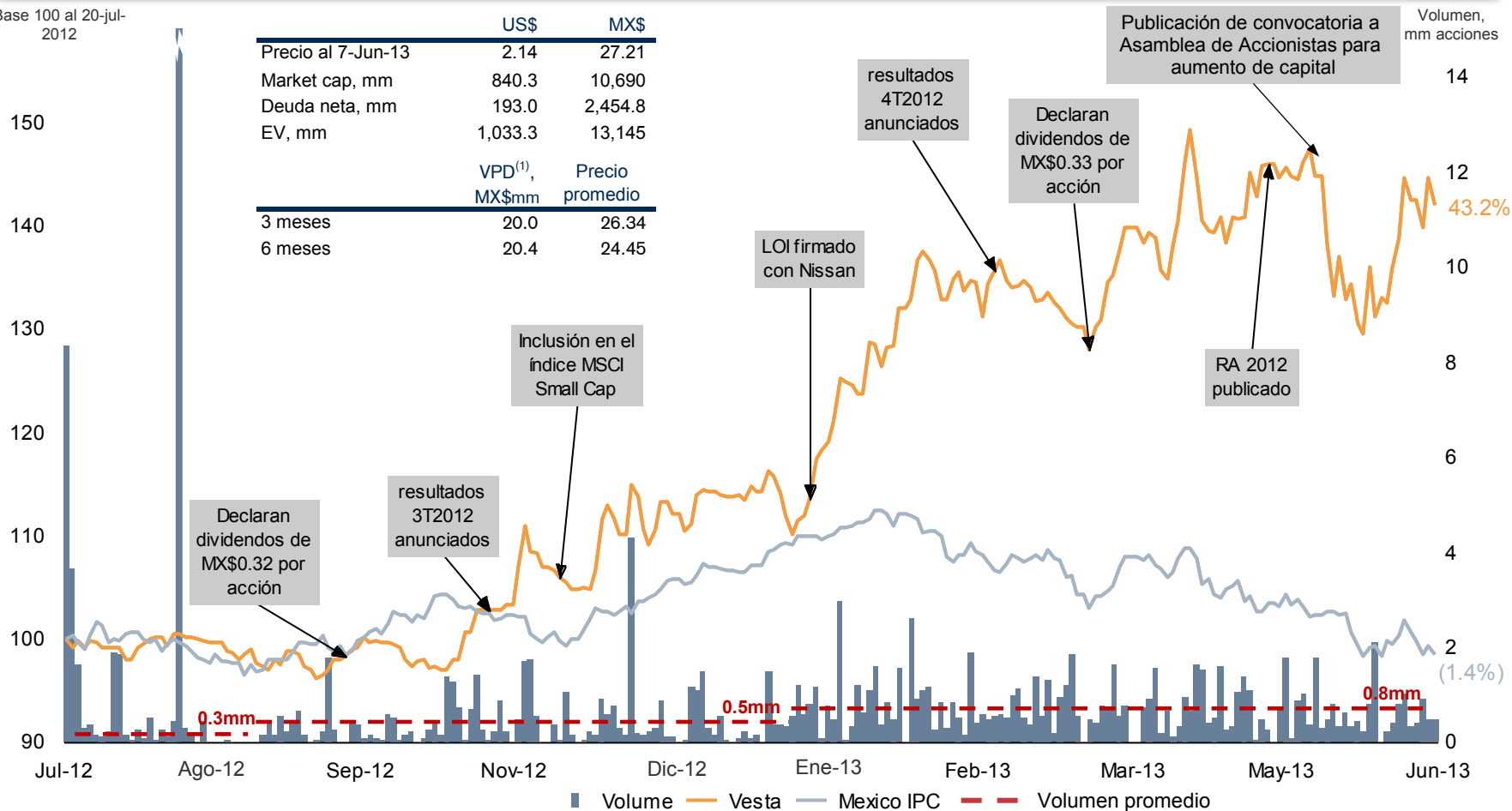
Sólido desempeño de la acción desde el IPO

Desempeño de la acción de Vesta

Base 100 al 20-jul-2012

	US\$	MX\$
Precio al 7-Jun-13	2.14	27.21
Market cap, mm	840.3	10,690
Deuda neta, mm	193.0	2,454.8
EV, mm	1,033.3	13,145

	VPD ⁽¹⁾ , MX\$mm	Precio promedio
3 meses	20.0	26.34
6 meses	20.4	24.45



Compromisos cumplidos desde el IPO

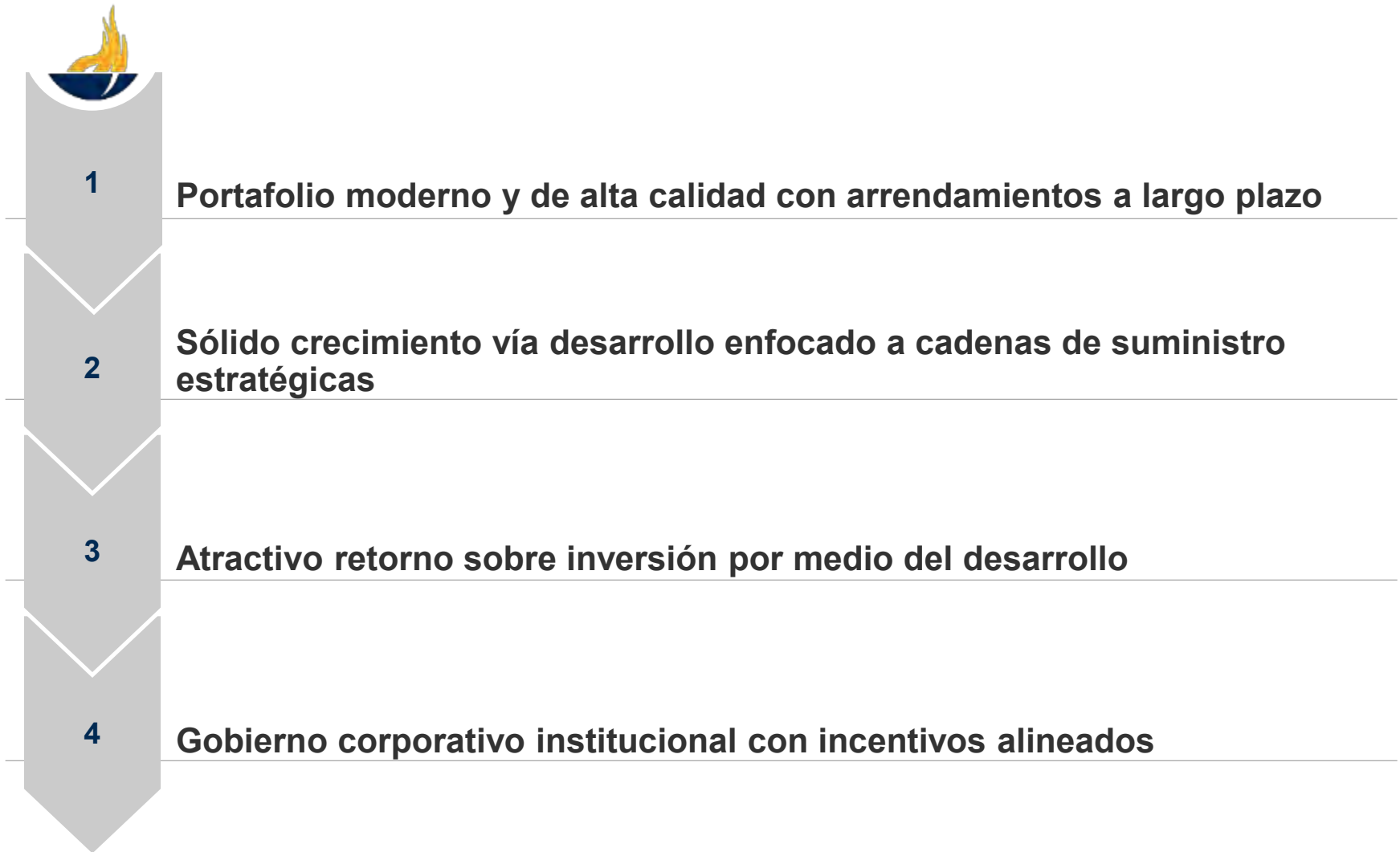
✓ Inversión exitosa de recursos con un total de US\$186MM comprometido desde el IPO

		Total de edificios / terrenos	SBA estimado / área
✓	● Edificios a la Medida ("EM") en proceso de construcción y/o recientemente terminados ⁽¹⁾	8	272,397 m ²
	● Edificios inventario en proceso de construcción y/o recientemente terminados	6	84,840 m ²
✓	● Propiedades adquiridas	1	14,476 m ²
	● Terrenos adquiridos	2	31 hectáreas ⁽²⁾
✓	<i>Pipeline de crecimiento identificado</i>		
	● Adquisiciones potenciales de propiedades	1	40,180 m ²
	● Adquisiciones potenciales de terrenos	1	177,000 m ²
	● Edificios a la Medida y expansiones de edificios existentes en proceso de negociación	12	246,091 m ² ⁽²⁾
	● Edificios inventario	6	116,299 m ²

(1) Incluyen BRP y Bombardier MA-2 , proyectos entregados en el 4T2012.

(2) Área de la propiedad.

Fortalezas de la inversión



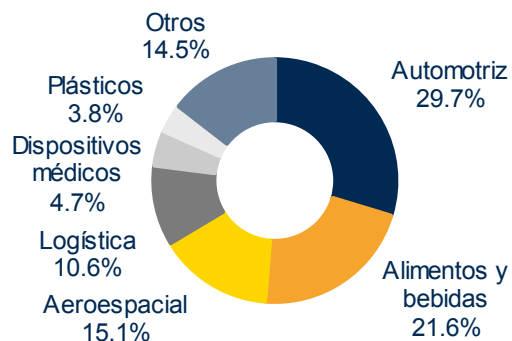
1. Portafolio moderno con arrendamientos a largo plazo

Portafolio industrial de alta calidad recientemente construido



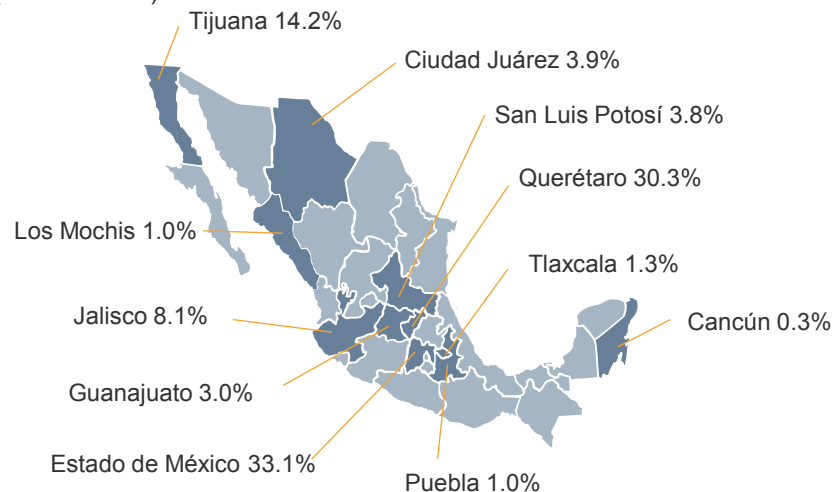
Arrendatarios por industria⁽¹⁾

(% de la SBA)



Diversificación geográfica⁽¹⁾

(% de la SBA)



Portafolio diversificado compuesto de activos de alta calidad



(1) Al 31 de diciembre de 2012.

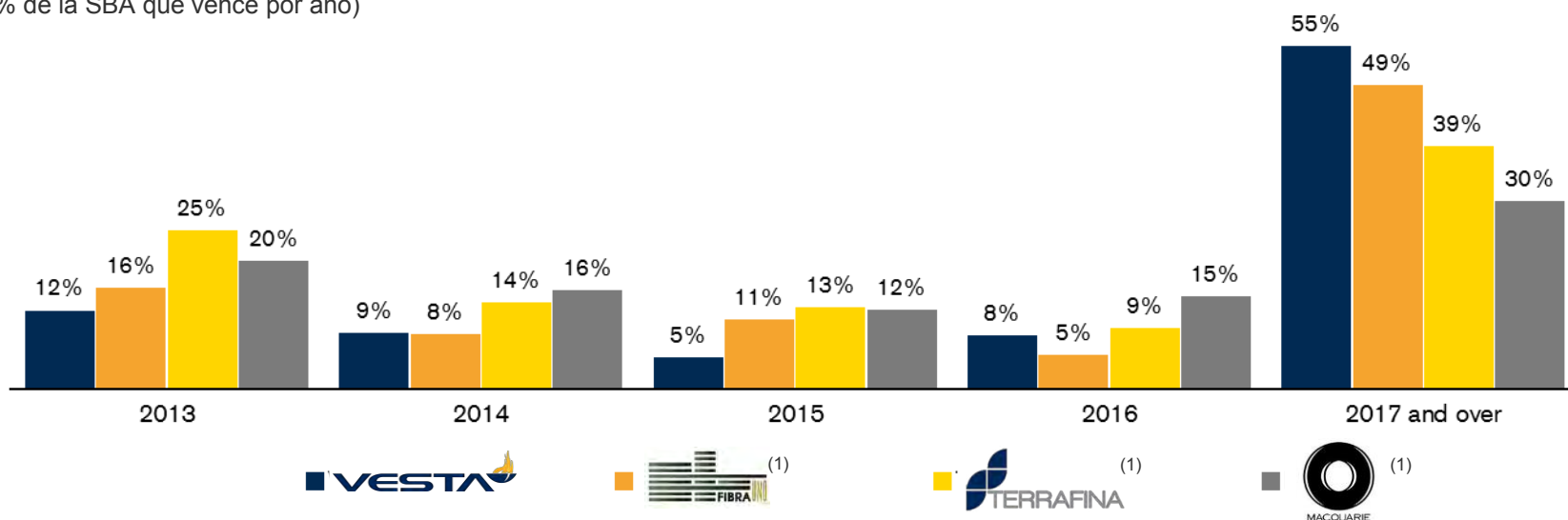
1. Portafolio moderno con arrendamientos a largo plazo

Términos generales de los arrendamientos

- Términos iniciales de 5 a 15 años
- Arrendatarios hacen inversiones considerables en propiedades
- 72.8% del ingreso total por arrendamiento es en dólares
- Plazo de vencimiento promedio de 5.6 años
- Ligados a la inflación (IPC EE.UU. o IPC México)

Vencimiento de arrendamientos a más largo plazo que los competidores

(% de la SBA que vence por año)



Contratos de arrendamiento atractivos permite tener flujos de efectivo estables



1. Portafolio moderno con arrendamientos a largo plazo

- La mayoría de los clientes son subsidiarias de corporaciones multinacionales
- 81.9% de tasa de retención de clientes
- *Pipeline* de crecimiento soportada por la base de arrendatarios existentes
 - 59.4% de nuestro crecimiento en términos de SBA se derivó de operaciones con clientes existentes que rentaron espacio adicional con nosotros

Principales arrendatarios internacionales

País										
Arrendatario										
% de la SBA	14.9%	5.3%	4.7%	3.6%	2.6%	2.4%	2.6%	3.0%	2.0%	2.4%
Años con Vesta	9	6	5	4	7	9	6	4	3	1

13

Crecimiento impulsado por relaciones de largo plazo con nuestros arrendatarios



2. Sólido crecimiento vía desarrollo enfocado a cadenas de suministro estratégicas



QUERETARO AEROSPACE PARK



(1)

“Douki Seisan Park”



*Vesta Metro Park
Toluca*



2. Sólido crecimiento vía desarrollo enfocado a cadenas de suministro estratégicas



(1) Inversión en dos plantas: US\$800mm y US\$470mm respectivamente.

(2) Acuerdo no vinculante firmado el 20 de diciembre de 2012; se espera que se firme el acuerdo final pronto.

2. Uso de recursos del follow-on

Pipeline de crecimiento

Proyecto	Ubicación	Construcción (estimada)		Inversión potencial US\$mm	SBA (m ²)
		Inicio	Terminación		
Edificios a la Medida en negociación					
10	8 	Jun-13 to Dic-13	Ene-14 to Dic-14	100.8	236,923
Acquisiciones potenciales de propiedades					
1	1 	Nov-13 (Fecha estimada de adquisición)	n.a.	19.5	40,180
Adquisiciones potenciales de terrenos					
1	1 	Ago-13 (Fecha estimada de adquisición)	n.a.	14.4	n.a. ⁽¹⁾
Expansiones de edificaciones existentes					
2	1 	Sep-13 to Oct-13	Abr-14 to May-14	5.3	9,168
Edificaciones inventario					
6	2 	Jun-13 to Mar-14	Ene-14 to Ago-14	43.1	116,299
20	10			183.1	402,570

(1) Área del terreno de 177,000 m².

3. Atractivo retorno sobre inversión por medio del desarrollo

Oportunidades de desarrollo de inversiones

Edificios
Multi-inquilinos
("EMI")



Edificios a
la Medida
("EM")



Parques a
la Medida
("PM")



Enfoque en desarrollos

- Mayor retorno vs adquisiciones
- Fomenta relaciones de largo plazo con los arrendatarios
- Riesgo de desarrollo mitigado por los EM
- EMI ofrecen una solución inmediata
- PM constituyen una solución *turn-key*
- PM atienden cadenas de suministro crecientes
- Adquisiciones oportunistas

17

Rendimientos esperado en desarrollos de 10.5% en *cap rate*

3. Atractivo retorno sobre inversión por medio del desarrollo

Edificios a la Medida



BRP II



OXXO



QIP N



Durr



American Axle



Nissan Fase I

Edificios Inventario



QIP S



QAP



Las Colinas



SLP 3N



Toluca S3



Toluca S4A

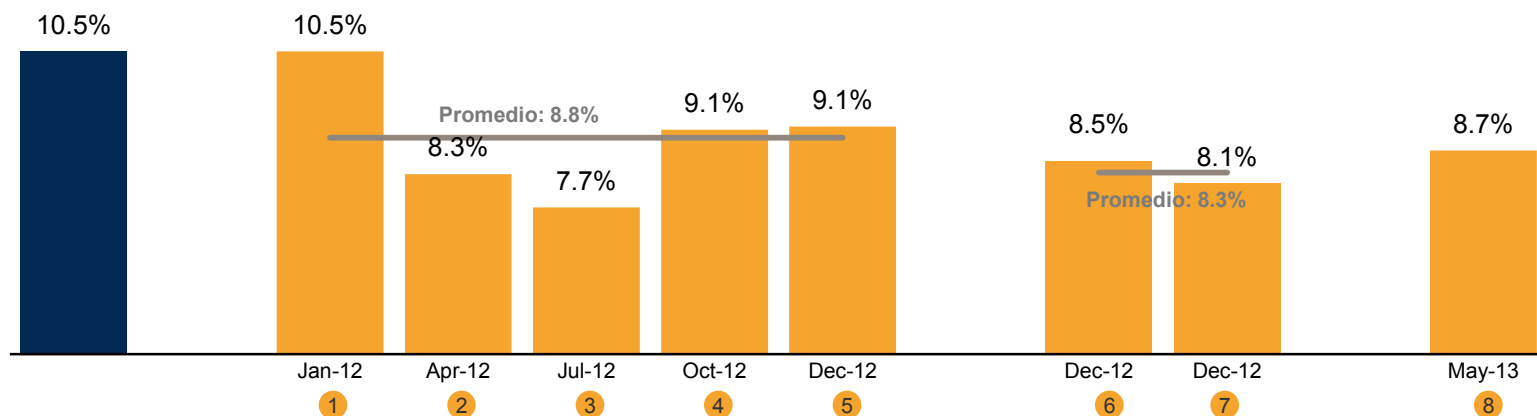
Expansión de inmueble



Italika

3. Atractivo retorno sobre inversión por medio del desarrollo

Comparación de *cap rates* de desarrollo vs adquisiciones



Leyenda
(@ ocupación en %)

- 1 MexFund, 23 propiedades; c.126,000m² (@ 99%)(1)
- 2 Santander, 219 propiedades; c.174,000m² (@ 100%)(2)
- 3 Morado, 16 propiedades; c.534,000m² (@ 87%)(2,3)
- 4 Torre Mayor, 3 propiedades; c.85,000m² (@ 98%)(1)
- 5 G-30, 30 propiedades; c.1,946,000m² (@ 98%)(2,3)

- 6 GE Capital RE, 156 propiedades; c.1.5m m² (@ 90%)(4)
- 7 Corporate properties of America, 89 propiedades; c.1.0mm m² (@ 92%)(4)

- 8 American Industries, 84 propiedades; c.1.0mm m² (@ 98%)(5)

Mayor retornos sobre inversión a través de desarrollo



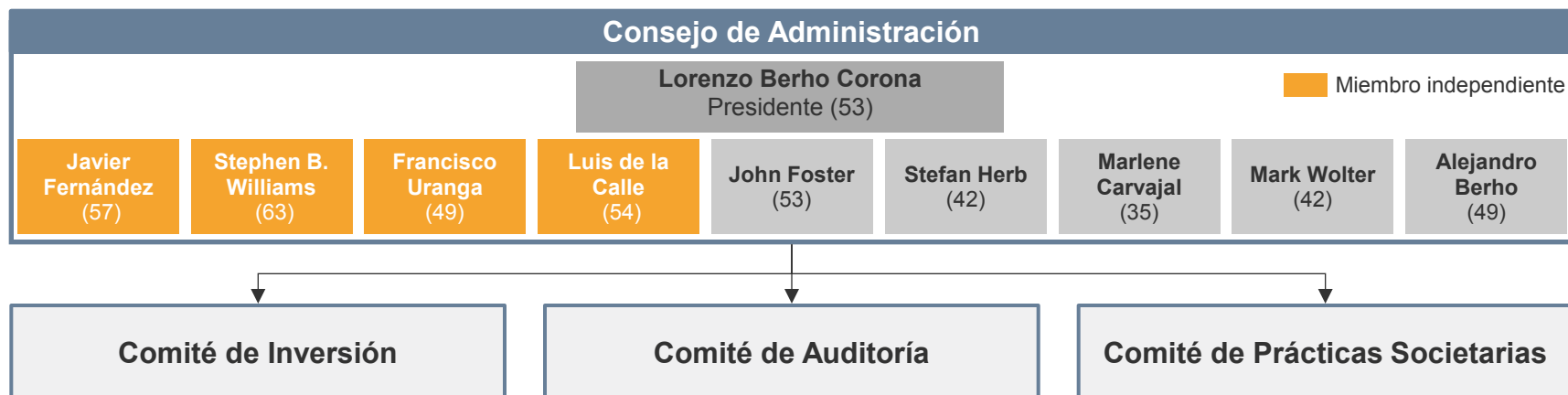
(1) Reporte de Santander al 7 de noviembre de 2012.
(2) Información de la Compañía.

(3) Precio de compra reportado ajustado para reflejar el último precio de la acción antes de la adquisición donde la adquisición fue pagada con acciones.

(4) Reporte de JPM as 24 de enero de 2013.
(5) Terrafina evento relevante al 23 de mayo de 2013.

4. Gobierno corporativo institucional - incentivos alineados

Estructura de Gobierno Corporativo



Larga trayectoria trabajando con inversionistas institucionales



4. Gobierno corporativo institucional - incentivos alineados

Único vehículo público de bienes raíces en México con una estructura administrativa interna

- El equipo directivo es dueño de una porción significativa del capital de Vesta
- Compensación basada en logros operativos y creación de valor a largo plazo
- No hay esquema de comisiones

	 (1)			
Administrada internamente⁽²⁾	✓	✗	✗	✗
Comisiones:				
- Comisión base	● No aplica	● 0.5% del valor de los activos netos ⁽³⁾	● 1.0% de valor de capitalización	● 0.5% del valor de los activos netos ⁽³⁾
- Comisión de incentivo	● No aplica	● No aplica	● 10.0% de retornos acumulados arriba de 5.0% ⁽⁴⁾	● 10.0% de retornos acumulados arriba de 9.0% ⁽⁵⁾
- Comisión de adquisición	● No aplica	● 3.0% del valor bruto de los activos ⁽⁶⁾	● 1.5% del valor bruto de los activos	● No aplica

Fuente: Información de la Compañía.

(1) La administración de Vesta se internalizó tras el IPO.

(2) Todas las funciones administrativas y operativas son realizadas internamente y no dependen de compañías de administración de propiedades y activos independientes.

(3) Valor de propiedad menos deuda.

(4) Pagado cada 2 años en CBFIs con un periodo de *lock-up* a un año.

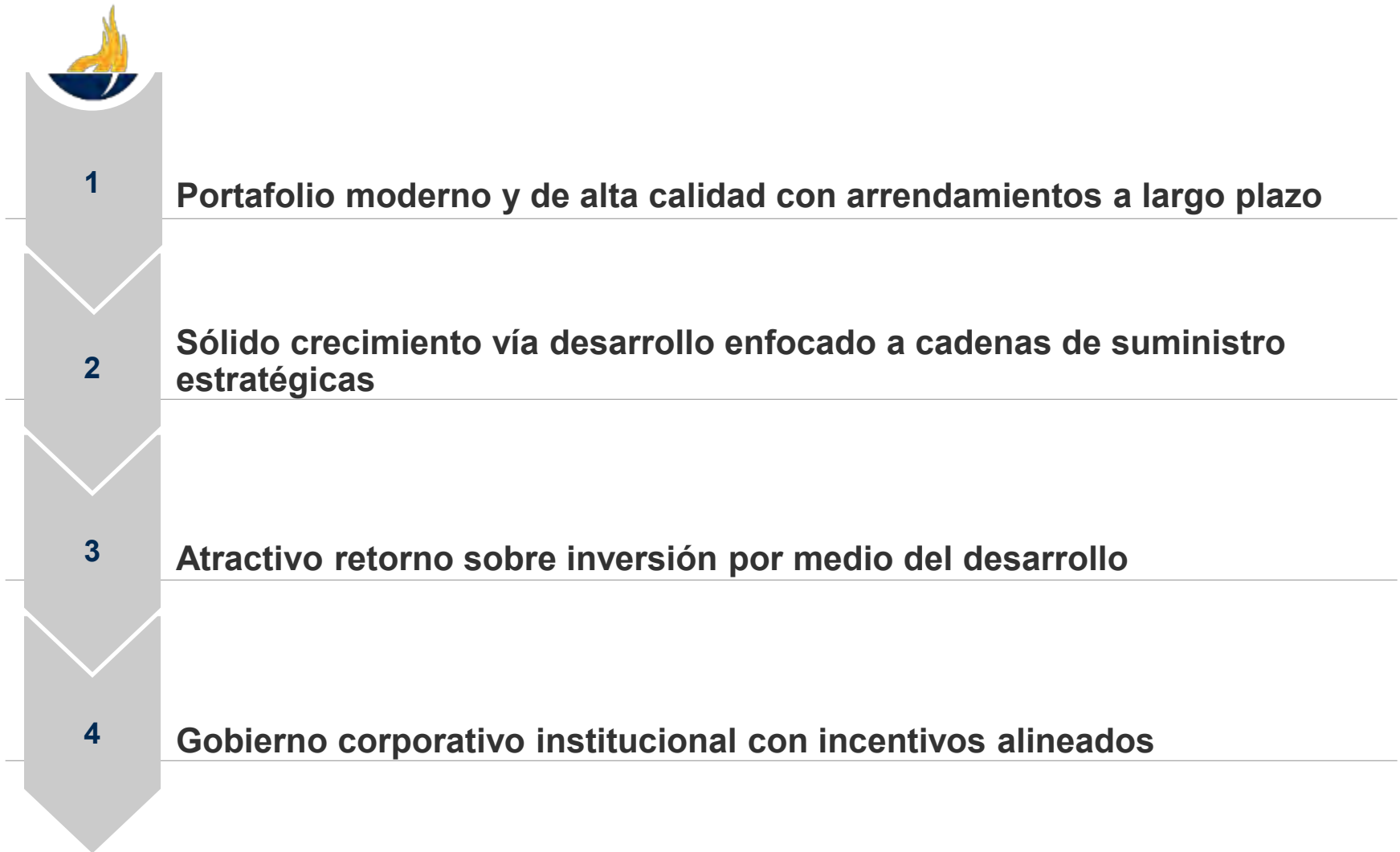
(5) Pagado en CBFIs con periodo de *lock-up* de 6 meses.

(6) No aplicado si las propiedades es adquirida a una parte relacionada.

Equipo de administración inmobiliario altamente experimentado con los incentivos adecuados



Fortalezas de la inversión



¡Gracias!



Anexo

Proyectos en proceso de construcción y/o recientemente completados

		Construcción			Arrendamiento estimado ⁽¹⁾		Inversión total estimada US\$mm ⁽²⁾	SBA estimada (m ²)
		Ubicación	Inicio	Terminación estimada	Inicio	Vencimiento		
Edificios a la Medida en proceso de construcción y/o recientemente terminados	BRP II	Querétaro	Dic-12	Jun-13	Jun-13	Ene-28	4.5	8,919
	Oxxo	Querétaro	Dic-12	Jun-13	Jun-13	Jun-28	7.1	17,004
	Durr	Querétaro	Nov-12	Jun-13	Jun-13	Jun-20	4.7	12,361
	PIQ N – Ryder	Querétaro	Nov-12	May-13	May-13	May-18	5.8	11,164
	AAM	Guanajuato	Feb-13	Nov-13	Nov-13	Nov-23	12.4	26,899
	Nissan Fase 1	Aguascalientes	Ene-13	Feb-14	Feb-14	n.a. ⁽³⁾	56.8	147,828
	Total						91.2	224,175
Edificios inventario en proceso de construcción y/o recientemente terminados	PIQ S	Querétaro	Nov-12	Jul-13	Oct-13	Oct-18	4.4	14,519
	PAQ	Querétaro	Oct-12	Jul-13	Oct-13	Oct-23	3.6	10,000
	Colinas	Guanajuato	Nov-12	Jul-13	Nov-13	Nov-18	2.0	6,351
	SLP 3N	San Luis Potosí	Dic-12	Jul-13	Nov-13	Nov-18	2.5	8,851
	Toluca S3	Toluca	Feb-13	Dic-13	Dic-13	Dic-18	9.5	16,982
	Toluca S4A	Toluca	Feb-13	Dic-13	Dic-13	Dic-18	15.5	28,137
	Total						37.5	84,840
Expansión de edificios existentes	Italika	Toluca	Dic-12	Abr-13	May-13	Abr-18	2.7	9,483
	Total						2.7	9,483
Adquisiciones completadas	Nordika	Tijuana	n.a.	Jun-13 (Fecha de adquisición)	n.a.	n.a.	6.8 (Precio de adquisición)	14,476
	Total						6.8	14,476
Total proyectos en proceso de construcción y/o recientemente terminados							138.2	332,974

(1) El inicio de renta estimada se refiere le fecha estimada de la administración cuando el arrendamiento iniciará, una vez completada la construcción.

(2) Representa costos estimados faltantes de desarrollo a la Compañía. Los estimados están basados en sus estimados actuales y proyecciones, por lo cual están sujetos a cambio.

(3) A la fecha de esta presentación, los documentos que contienen los términos finales de la transacción Nissan F1 no han sido ejecutados, por lo cual no es posible determinar la fecha estimada de vencimiento de arrendamiento.

Pipeline de crecimiento

		Construcción (estiamada)			Inversión total estimada US\$mm ⁽¹⁾	SBA estimada (m ²)
	Ubicación	Inicio	Terminación			
Nuevos edificios en negociación	Tijuana 2	Tijuana	Jun-13	Feb-14	6.7	15,670
	LM 2	Jalisco	Oct-13	May-14	2.4	7,600
	QAP K	Querétaro	Ago-13	Mar-14	5.5	9,290
	SLP 4	San Luis Potosí	Oct-13	May-14	4.3	11,148
	Silao TP	Guanajuato	Jun-13	Ene-14	4.1	11,148
	QIP 3	Querétaro	Dic-13	Jul-14	9.3	18,557
	Tijuana 3	Tijuana	Dic-13	Jul-14	5.3	13,935
	Juarez 2	Ciudad Juarez	Jun-13	Feb-14	5.6	11,613
	Juarez 3	Chihuahua	Sep-13	Apr-14	7.3	17,187
	Nissan Fase 2	Aguascalientes	Mar-13	Dic-14	50.2	120,774
Total					100.8	236,923
Oportunidades adicionales identificadas	Expansión de edificios existentes	Querétaro	Sep-13 – Oct-13	Abr-14 – May-14	5.3	9,168
	Edificios inventario Toluca	Toluca	Oct-13 – Mar-14	May-14 – Oct-14	30.6	88,614
	Edificio inventario Proveedores BRP	Querétaro	Jun-13	Jan-14	12.5	27,685
	Adquisición potencial de propiedades generadoras de ingresos	Querétaro	Nov-13	n.a.	19.5	40,180
	Adquisición potencial de reservas de tierra	Mexico	Ago-13	n.a.	14.4	n.a. ⁽²⁾
	Total					82.3
Total pipeline de crecimiento					183.1	402,570

Vesta Metro Park Toluca

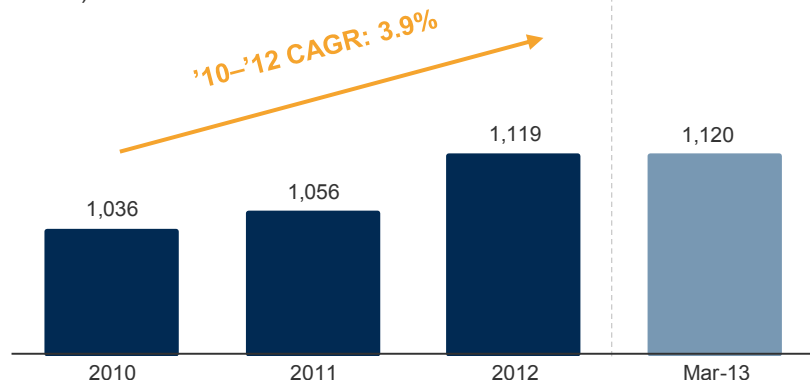
- 2 edificios inventario en proceso de construcción (inició en febrero 2013)
 - Fecha estimada de terminación / inicio de arrendamiento en diciembre 2014
 - Inversión estimada total de US\$25.0mm
 - SBA estimada de 45,119m²
- 5 edificios inventario a ser construido en octubre 2013 – octubre 2014
 - Inversión estimada total de US\$30.6mm
 - SBA estimada de 88,614m²
- En mayo 2013, Vesta adquirió un terreno adicional para formar parte del Vesta Metro Park Toluca
 - Precio de adquisición US\$5.5mm



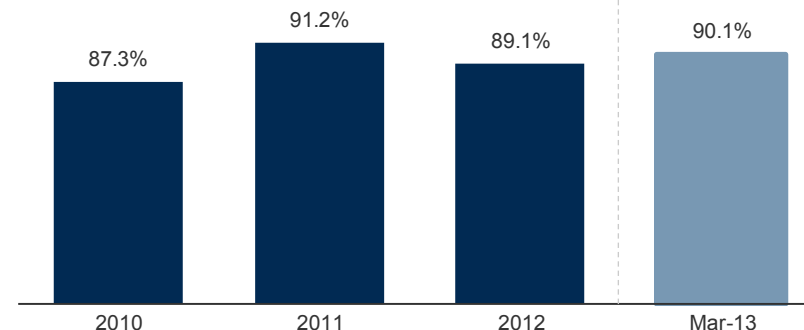
Sólido desempeño financiero

SBA

('000 m²)



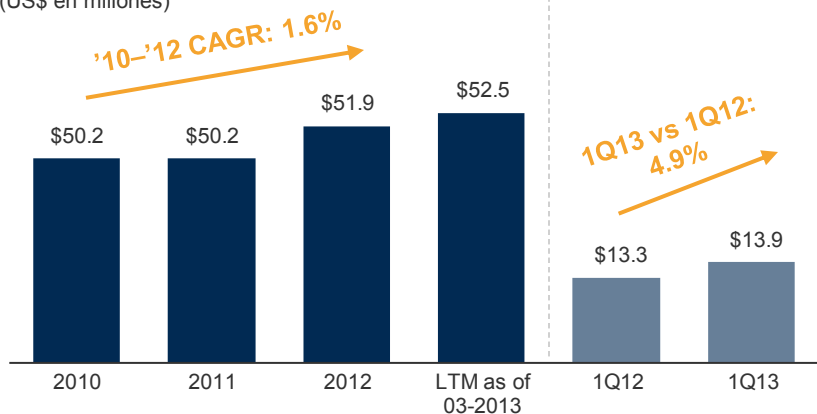
Tasa de ocupación



Ingresos estables y predecibles...

Ingreso por arrendamientos

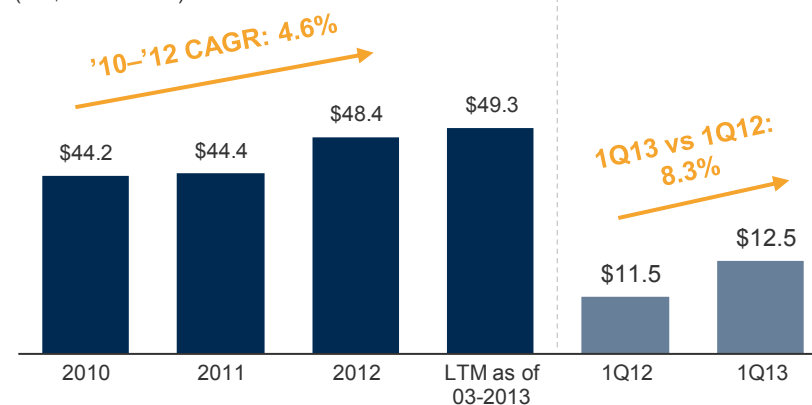
(US\$ en millones)



... con una fuerte generación de efectivo

NOI⁽¹⁾

(US\$ en millones)



Ocupación superior al nivel anterior de la crisis y crecimiento NOI de 8% en 1T13 consecuencia del aumento de la ocupación de las propiedades

(1) NOI ajustado para excluir gastos operativos de propiedades de inversión que no generan ingresos y el gasto excepcional de US\$1.25m de comisiones de corretaje en 2011. No ajustado para reflejar el efecto de la internalización de la administración en junio 2012.

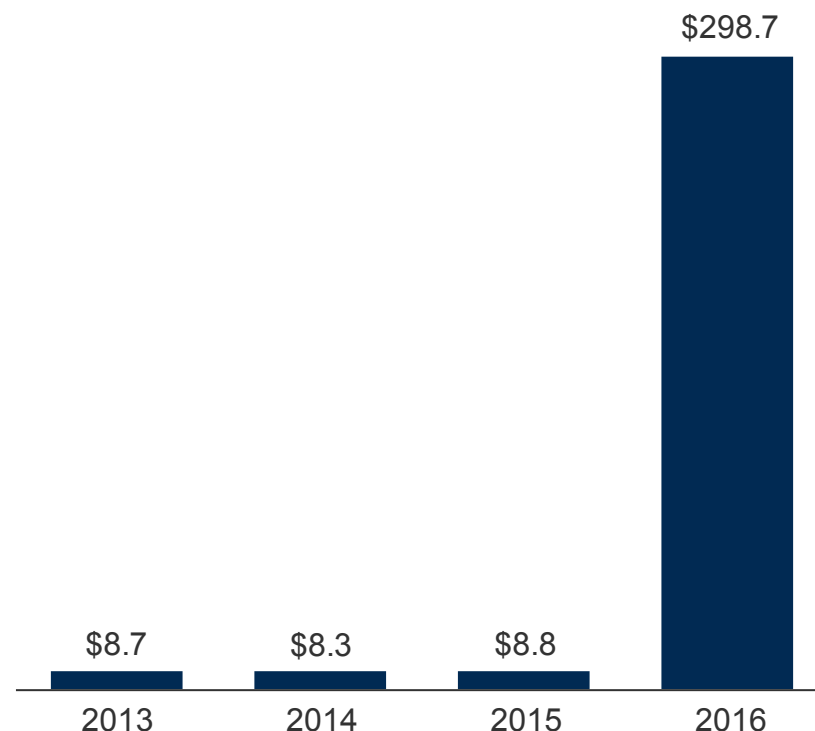


Política de apalancamiento conservador

Perfil de vencimientos de la deuda⁽¹⁾

(US\$ en millones)

- LTV⁽²⁾ disminuyó a 24.7%, de 50.7% ante del IPO
- Deuda total: US\$325mm⁽¹⁾
 - 100% denominada en USD
 - Tasa de interés promedio: 7.2%⁽¹⁾
 - 92% de la deuda vence en 2016
- Calendario de amortización de 20 años
- Sólida relación con GE por varios años



29

Endeudamiento prudente y disciplinado



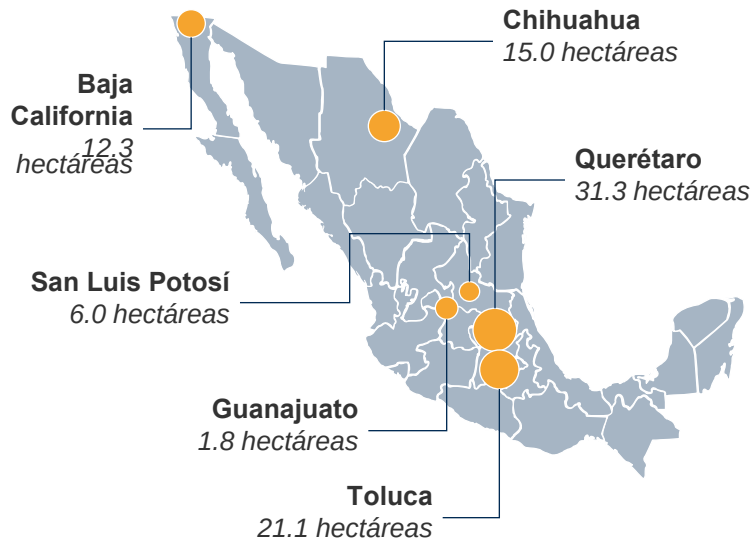
(1) Cifras al 31 de marzo de 2013. La tasa de interés indicada es el promedio ponderado, ponderado por el saldo al 31 de marzo de 2013.

(2) Calculada como deuda neta (ajustada por dividendos pagables) dividido por GAV.

Reservas territoriales

- Actualmente Vesta tiene 97.1 hectáreas de reservas territoriales⁽¹⁾, principalmente ubicadas en Querétaro y Toluca

Distribución de las reservas territoriales



- Querétaro ha sido el mercado con mayor crecimiento en la región de El Bajío⁽²⁾ en México

Detalles de las reservas territoriales⁽³⁾

Ubicación	Reserva territorial (acres)	Reserva territorial (hectares)	% de reserva territorial	SBA a desarrollar (m ²)
Querétaro	77.3	31.3	35.8%	140,850
Chihuahua	37.1	15.0	17.2%	72,678
Baja California	30.3	12.3	14.0%	52,467
Guanajuato	4.5	1.8	2.1%	8,100
Toluca	52.2	21.1	24.1%	86,379
San Luis Potosí	14.9	6.0	6.9%	24,000
Total (a Dic-2012)	216.3	87.5	100.0%	384,474
Toluca Metro Park land ⁽⁴⁾	23.7	9.6		45,318
Total	240.0	97.1		429,792

Fuente: CBRE.

(1) No incluye reservas en el Parque Aeroespacial Querétaro, por ser propiedad de un fideicomiso.

(2) Incluye Querétaro, San Luis Potosí, Guanajuato y Aguascalientes.

(3) Al 31 de diciembre de 2012.

(4) Terreno de Vesta Metro Park Toluca adquirido en mayo 2013.

Vesta seguirá invirtiendo capital exitosamente en la adquisición y desarrollo de tierra



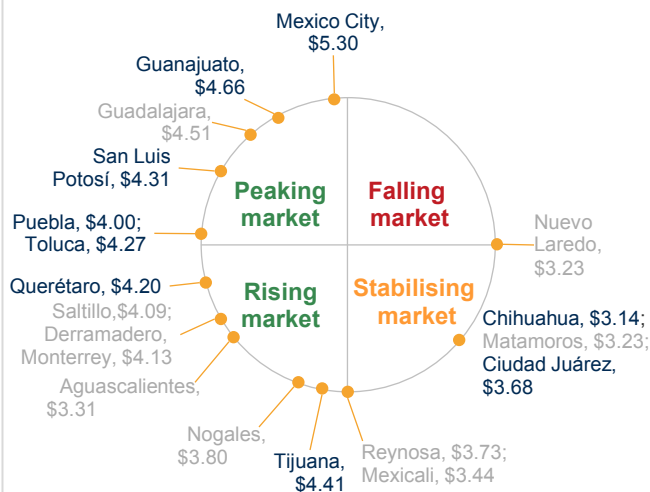
Condiciones favorables de la industria

Positiva perspectiva del sector inmobiliario industrial

Presencia de Vesta en los mejores mercados

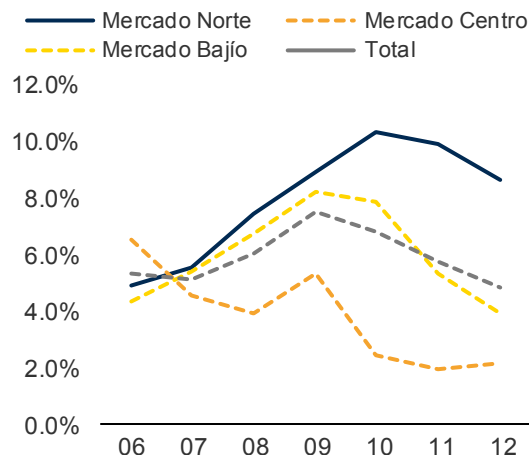
Potencial de crecimiento de rentas en México

Reloj de propiedades industriales
(US\$/m²/mes)



Texto azul indica regione donde Vesta tiene presencia

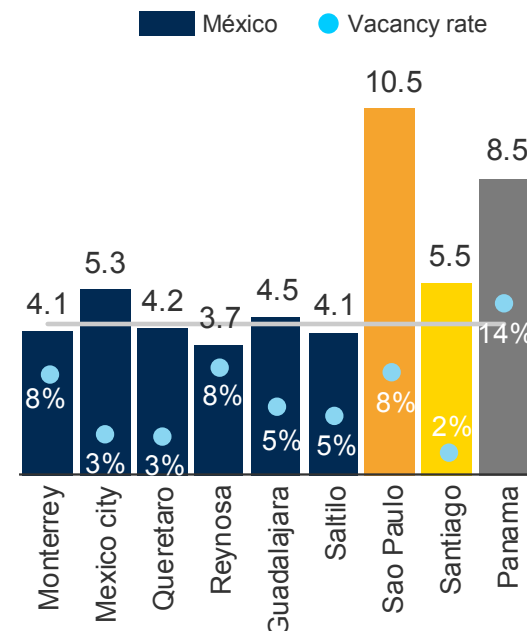
Tasa de vacante promedio en México



Líneas punteadas indican regiones donde Vesta tiene presencia

Fuente: JLL, Reporte industrial , 4T 2012.

Rentas en US\$/m²/mes



Fuente: JLL, Reporte industrial , 4T 2012; CBRE 2T 2012.

La estabilización e incremento en rentas, al igual que bajas rentas en relación a otros mercado de LatAm deberían de proporcionar un *upside* adicional

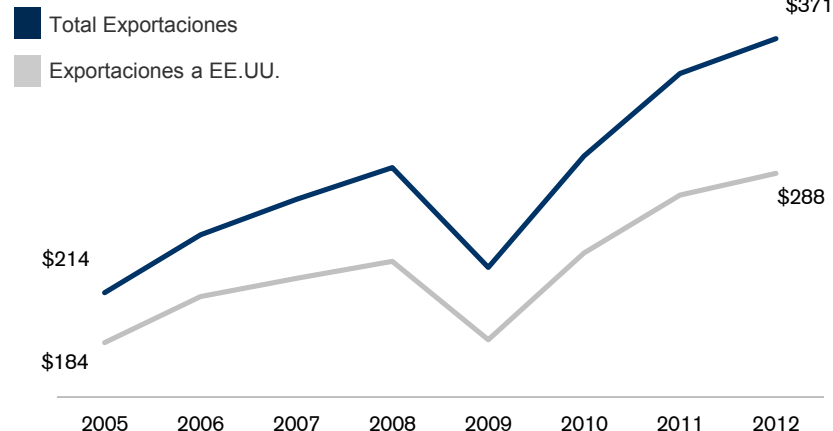


Condiciones favorables macroeconómicas

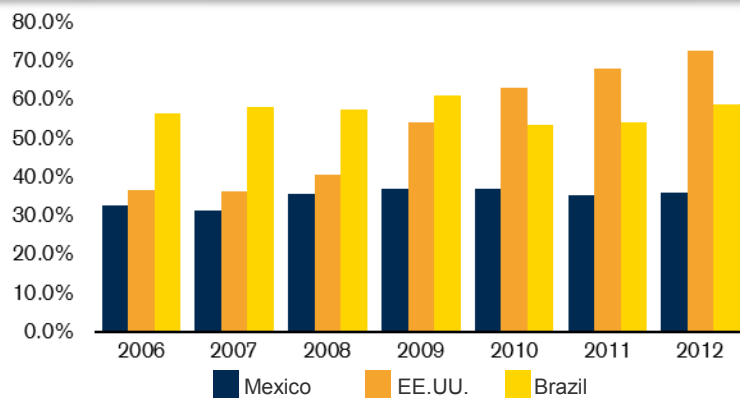
- 1** América del Norte está experimentando un renacimiento industrial:
 - Revolución industrial llevándose a cabo en EE.UU.
 - Un mercado de consumo grande y sólido
 - Multinacionales requieren diversificar riesgo chino
 - "Real economy" comenzando a expandirse en EE.UU.
- 2** México es una excelente plataforma de manufactura
- 3** Déficit comercial de México con Alemania, China y Japón fortalecen su base manufacturera
- 4** Un mejoramiento en la economía de EE.UU. beneficia a México

Exportaciones de México

(US\$ en millones)



Deuda pública/PIB



Mayor crecimiento anual de PIB

