

PROSPECTO DEFINITIVO

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

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, located in the bottom right corner of the page.

OFERTA PÚBLICA GLOBAL PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE ÚNICA, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (CADA ACCIÓN, SEA O NO PARTE DE LA OFERTA, UNA "ACCIÓN" Y, EN CONJUNTO, LAS "ACCIONES"), REPRESENTATIVAS DE LA PARTE VARIABLE DEL CAPITAL SOCIAL DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V. ("VESTA" O LA "EMISORA"), CONSISTENTE EN (I) UNA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO EN MÉXICO DE (I) 58,054,784 (CINCUENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO) ACCIONES NO SUSCRITAS, (II) UNA OFERTA PÚBLICA INTERNACIONAL PRIMARIA DE 11,992,850 (ONCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA) ACCIONES, EN LA FORMA DE AMERICAN DEPOSITARY SHARES, CADA UNO REPRESENTATIVO DE 10 (DIEZ) ACCIONES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y OTROS MERCADOS INTERNACIONALES, Y (III) 10,507,140 (DIEZ MILLONES QUINIENTOS CIENTE MIL CIENTO CUARENTA) ACCIONES, EN LA FORMA DE AMERICAN DEPOSITARY SHARES, OBJETO DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y OTROS MERCADOS INTERNACIONALES.



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

MONTO TOTAL DE LA OFERTA GLOBAL

\$4,167,834,223.00 (cuatro mil ciento sesenta y siete millones ochocientos treinta y cuatro mil doscientos veintitrés Pesos 00/100 M.N.) (sin incluir la Opción de Sobreasignación)
\$4,793,009,053.00 (cuatro mil setecientos noventa y tres millones nueve mil cincuenta y tres Pesos 00/100 M.N.) (incluyendo la Opción de Sobreasignación)

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA EN MÉXICO

\$3,454,259,648.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones doscientos cincuenta y nueve mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA EN MÉXICO

Emisora:	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
Tipo de Oferta:	Oferta global primaria de Acciones consistente en una oferta pública primaria de suscripción y pago de Acciones en México, realizada de manera simultánea con una oferta pública internacional primaria de Acciones, en la forma de American Depositary Shares ("ADSs"), cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero, de conformidad con las disposiciones aplicables en cada uno de los mercados distintos de México.
Precio de Colocación:	\$59.50 por Acción.
Monto Total de la Oferta Global:	\$4,167,834,223 (cuatro mil ciento sesenta y siete millones ochocientos treinta y cuatro mil doscientos veintitrés Pesos 00/100 M.N.), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$4,793,009,053.00 (cuatro mil setecientos noventa y tres millones nueve mil cincuenta y tres Pesos 00/100 M.N.), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$3,454,259,648.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones doscientos cincuenta y nueve mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos 00/100 M.N.).
Monto Total de la Oferta Internacional:	\$713,574,575.00 (setecientos trece millones quinientos setenta y cuatro mil quinientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,338,749,405.00 (un mil trescientos treinta y ocho millones setecientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos cinco Pesos 00/100 M.N.), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Denominación de la moneda de referencia en la que se realiza la Oferta en México:	Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global:	70,047,634 (setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 80,554,774 (ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y cuatro) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta en México:	58,054,784 (cincuenta y ocho millones cincuenta y cuatro mil setecientos ochenta y cuatro).
Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Internacional:	11,992,850 (once millones novecientos noventa y dos mil ochocientos cincuenta) Acciones, en la forma de ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 22,499,990 (veintidós millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa) Acciones, en la forma de ADSs, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.

Clave de Pizarra:	“VESTA”.
Tipo de Valor:	Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Emisora.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	13 de mayo de 2026.
Fecha de Cierre del Libro:	13 de mayo de 2026.
Fecha de la Oferta:	13 de mayo de 2026.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:	14 de mayo de 2026.
Fecha de Registro en la BMV:	14 de mayo de 2026.
Fecha de Liquidación:	18 de mayo de 2026.
Periodo de vigencia de la Oferta:	El periodo de vigencia de la Oferta fue de 1 (un) día hábil, comprendido desde la fecha de publicación del aviso de oferta pública, hasta la Fecha de Cierre de Libro.
Recursos Netos para la Emisora:	La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$3,325,885,101.52, como recursos netos de la Oferta en México, y \$4,002,754,829.68 como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y \$4,609,330,708.49, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación. Para mayor información respecto de los recursos que recibirá la Emisora, ver la sección “II. LA OFERTA – 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta” de este Prospecto”.
Acciones Representativas del Capital Social antes y después de la Oferta Global:	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 884,486,436 (ochocientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones, compuesto por 884,481,436 (ochocientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y un mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta y 5,000 (cinco mil) acciones, que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, está representado por un total de 965,041,210 (novecientos sesenta y cinco millones cuarenta y un mil doscientos diez) Acciones, compuesto por 965,036,210 (novecientos sesenta y cinco millones treinta y seis mil doscientos diez) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta considerando las 10,507,140 (diez millones quinientos siete mil ciento cuarenta) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 954,529,070 (novecientos cincuenta y cuatro millones quinientos veintinueve mil setenta) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación, y 5,000 (cinco mil) acciones que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (en el caso de la Oferta Internacional, incluyendo la Opción de Sobreasignación) suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 6.02%, y 2.33% respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 8.35% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.
Porcentaje del capital social que representan las acciones de la Oferta en México y en la Oferta Global:	Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (en el caso de la Oferta Internacional, excluyendo la Opción de Sobreasignación), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 6.02% y 1.24%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 7.26% 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 (en el caso de la Oferta Internacional, incluyendo la Opción de Sobreasignación), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 6.02% y 2.33%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 8.35% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.
Opción de Sobreasignación:	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir 10,507,140 (diez millones quinientos siete mil ciento cuarenta) Acciones, en la forma de ADSS, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, ejercibles por los Intermediarios Colocadores Internacionales (la “Opción de Sobreasignación”). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores Internacionales podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez, en forma independiente pero coordinada, de manera parcial o en su totalidad, y en los términos descritos en la Sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” de este Prospecto. Morgan Stanley & Co. LLC actuará como agente estabilizador respecto de la estabilización del precio de las Acciones y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.



Posibles Adquirentes:

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

Restricciones a la Adquisición de Acciones:

Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad por parte de cualquier competidor de más del 9.5% de nuestras Acciones, sin la aprobación previa del Consejo de Administración.

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

Intermediarios Colocadores Líderes en México:

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

Régimen Fiscal:

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

La Emisora ofreció para suscripción y pago 58,054,784 (cincuenta y ocho millones cincuenta y cuatro mil setecientos ochenta y cuatro) Acciones, en oferta pública primaria en México (la "Oferta en México"), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). La Oferta en México forma parte de una Oferta Global simultánea (la "Oferta Global"), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecieron 11,992,850 (once millones novecientos noventa y dos mil ochocientos cincuenta) Acciones, en la forma de ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, en los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") y en otros mercados del extranjero (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), y 22,499,990 (veintidós millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), también en la forma de ADSs, en oferta pública primaria en Estados Unidos y otros mercados en el extranjero al amparo de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*; la "Ley de Valores"), a través de la Bolsa de Valores de Nueva York (*New York Stock Exchange*) (la "Oferta Internacional"). La Oferta en México estuvo sujeta a la conclusión de la Oferta Internacional y viceversa. Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del Contrato de Colocación celebrado por la Emisora con Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México (conjuntamente, los "Intermediarios Colocadores Líderes en México"), y las Acciones objeto de la Oferta Internacional se liquidarán conforme al Contrato de Colocación (*underwriting agreement*) celebrado por la Emisora con Barclays Capital Inc., J.P. Morgan Securities LLC, y Morgan Stanley & Co. LLC en su carácter de coordinadores globales conjuntos, con la participación de BofA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital LLC y Santander US Capital Markets LLC, como colocadores conjuntos (los "Intermediarios Colocadores Internacionales"; los Intermediarios Colocadores Internacionales, conjuntamente con los



Intermediarios Colocadores Líderes en México, los “Intermediarios Colocadores”). La Emisora ofreció para suscripción y pago en la Oferta Global 70,047,634 (setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación), y 80,554,774 (ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y cuatro) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación).

La Oferta Global ascendió a la cantidad de \$4,167,834,223.00 (cuatro mil ciento sesenta y siete millones ochocientos treinta y cuatro mil doscientos veintitrés Pesos 00/100 M.N.) sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y \$4,793,009,053.00 (cuatro mil setecientos noventa y tres millones nueve mil cincuenta y tres Pesos 00/100 M.N.), considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.

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

La Oferta en México se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional, conforme a las prácticas aceptadas en el mercado mexicano. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra, para la adquisición de Acciones en la Oferta en México, están de acuerdo en aceptar las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Emisora y de los Intermediarios Colocadores. Ver “Plan de Distribución”.

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

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

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

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES EN MÉXICO



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



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



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



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



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



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

EL ÉXITO DE NUESTRO NEGOCIO DEPENDE DE LA SITUACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA Y UNA DESACELERACIÓN ECONÓMICA O UNA REDUCCIÓN EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS. LA VENTA DE INMUEBLES O LAS ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PODRÍA TENER UN EFECTO RELEVANTE ADVERSO EN NUESTRO NEGOCIO. NUESTRO NEGOCIO ESTÁ ESTRECHAMENTE VINCULADO A LA SITUACIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA Y EL DESEMPEÑO DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA. EN CONSECUENCIA, NUESTRO DESEMPEÑO ECONÓMICO, EL VALOR DE NUESTROS INMUEBLES, Y NUESTRA CAPACIDAD PARA IMPLEMENTAR NUESTRA ESTRATEGIA DE NEGOCIOS PODRÍAN VERSE AFECTADOS POR CAMBIOS EN LAS CONDICIONES ECONÓMICAS NACIONALES Y REGIONALES. EL DESEMPEÑO DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN LOS QUE OPERAMOS TIENDE A SER CÍCLICO Y ESTÁ VINCULADO A LA CONDICIÓN DE LA ECONOMÍA EN ESTADOS UNIDOS Y EN MÉXICO Y A LA PERCEPCIÓN QUE TENGAN LOS INVERSIONISTAS DEL ENTORNO ECONÓMICO GLOBAL. LAS VARIACIONES EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO, LAS CRECIENTES TASAS DE INTERÉS, EL AUMENTO EN LA TASA DE DESEMPLEO, LA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS, LA DEPRECIACIÓN DE LOS INMUEBLES O PERIODOS DE DESACELERACIÓN ECONÓMICA GLOBAL O DE RECESIÓN ASÍ COMO LA PERCEPCIÓN DE QUE CUALQUIERA DE ESTOS EVENTOS PUDIERA OCURRIR, HAN AFECTADO DE MANERA NEGATIVA EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PASADO Y PODRÍAN AFECTAR DE MANERA NEGATIVA EN EL FUTURO EL DESEMPEÑO DE NUESTRO NEGOCIO. ADICIONALMENTE, LA CONDICIÓN DE LA ECONOMÍA LOCAL DE CADA ESTADO DE MÉXICO EN QUE OPERAMOS PODRÍA DEPENDER DE UNA O MÁS INDUSTRIAS ESPECÍFICAS QUE SEAN LOS PRINCIPALES MOTORES ECONÓMICOS DE DICHO ESTADO. NUESTRA CAPACIDAD PARA CAMBIAR RÁPIDAMENTE NUESTRA CARTERA INMOBILIARIA EN RESPUESTA A LAS CONDICIONES ECONÓMICAS ES EXTREMADAMENTE LIMITADA. ADICIONALMENTE, ALGUNOS DE NUESTROS PRINCIPALES GASTOS, EL SERVICIO DE NUESTRA DEUDA, EL IMPUESTO PREDIAL Y COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO NO PUEDEN REDUCIRSE CUANDO LAS CONDICIONES DE MERCADO SON NEGATIVAS. ESTOS FACTORES PUEDEN IMPEDIR NUESTRA CAPACIDAD DE RESPONDER EN FORMA RÁPIDA A CAMBIOS EN EL DESEMPEÑO DE NUESTRAS PROPIEDADES INDUSTRIALES Y PODRÍAN AFECTAR ADVERSAMENTE NUESTRO NEGOCIO, CONDICIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIONES. EN AÑOS PASADOS, DESTACÁNDOSE EL AÑO 2010, EXPERIMENTAMOS UN IMPACTO NEGATIVO POR LA DESACELERACIÓN ECONÓMICA (O RECESIÓN) Y LA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LOS MISMOS DENTRO DE LOS MERCADOS EN LOS QUE OPERAMOS, QUE

TUVO UN IMPACTO EN NUESTROS RESULTADOS. PREVEMOS QUE ESTOS FACTORES PODRÍAN AFECTARNOS DE MANERA NEGATIVA, DE NUEVA CUENTA, EN EL FUTURO. UNA RECESIÓN Y/O UNA DESACELERACIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO PODRÍAN DERIVAR EN: (I) UNA DISMINUCIÓN GENERAL EN LAS RENTAS O TÉRMINOS MENOS FAVORABLES EN NUESTROS NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO O RENOVACIONES DE LOS EXISTENTES; (II) LA DEVALUACIÓN DEL VALOR DE LOS INMUEBLES QUE INTEGRAN NUESTRA CARTERA; (III) ALTOS NIVELES DE DESOCUPACIÓN O INCAPACIDAD PARA ARRENDAR INMUEBLES EN CONDICIONES FAVORABLES; (IV) INCAPACIDAD PARA COBRAR RENTAS DE NUESTROS ARRENDATARIOS; (V) UNA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE ESPACIOS Y NAVES INDUSTRIALES Y CAMBIOS EN LAS PREFERENCIAS DE LOS CLIENTES RESPECTO DE PROPIEDADES DISPONIBLES; (VI) UN AUMENTO EN LA TASA DE DESOCUPACIÓN DE NUESTRAS PROPIEDADES Y, EN CONSECUENCIA, EN LA OFERTA DE NAVES INDUSTRIALES O EN LA DISPONIBILIDAD DE ESPACIO MÁS ADECUADO EN LAS ÁREAS EN LAS QUE OPERAMOS; (VII) MAYORES TASAS DE INTERÉS, MAYORES COSTOS DE ARRENDAMIENTO, MENOS DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTOS, CONDICIONES DE CRÉDITO MENOS FAVORABLES Y REDUCCIÓN EN LA DISPONIBILIDAD DE LÍNEAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y OTRAS FUENTES DE FONDEO, TODOS ELLOS, FACTORES QUE PODRÍAN INCREMENTAR NUESTROS COSTOS, LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD DE REFINANCIAR PASIVOS; (VIII) UN AUMENTO EN NUESTROS GASTOS, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, COSTOS DE SEGUROS, COSTOS LABORALES, PRECIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, VALUACIÓN DE INMUEBLES U OTROS IMPUESTOS, Y COSTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS; Y (IX) POLÍTICAS GUBERNAMENTALES Y RESTRICCIONES A NUESTRA CAPACIDAD PARA TRANSFERIR GASTOS A NUESTROS ARRENDATARIOS.

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

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

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

Ciudad de México, México, a 14 de mayo de 2026. Autorización de publicación de la CNBV número 153/4844/2026 de fecha 12 de mayo de 2026.



ÍNDICE

INFORMACIÓN FINANCIERA	1
DECLARACIONES A FUTURO	5
I. INFORMACIÓN GENERAL	8
1.1. Glosario de Términos y Definiciones	8
1.2. Resumen Ejecutivo	13
1.3. Factores de Riesgo	38
(a) Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio	38
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
(b) Riesgos Relacionados con México	38
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con México”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
(c) Riesgos Relacionados con Nuestras Acciones y con Nuestros Accionistas Principales	38
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
1.4. Otros Valores.....	42
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Otros Valores”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
1.5. Documentos de Carácter Público	43
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Documentos de carácter público”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx .	
II. LA OFERTA	44
2.1. Características de la Oferta.....	44
2.2. Destino de los Recursos	51
2.3. Plan de Distribución	52
2.4. Gastos Relacionados con la Oferta.....	58
2.5. Estructura del Capital Después de la Oferta.....	59
2.6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	60
2.7. Dilución	61
2.8. Información del Mercado de Valores.....	62
2.9. Formador de Mercado	64
III. LA EMISORA	66
3.1. Historia y Desarrollo de la Emisora.....	66



La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Historia y desarrollo de Vesta”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

3.2. Descripción del Negocio 66

(a) Actividad Principal 66

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Actividad Principal”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(b) Canales de Distribución 66

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Canales de Distribución”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos 66

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(d) Principales Clientes 66

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Principales Clientes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria 66

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Legislación Aplicable y Situación Tributaria”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

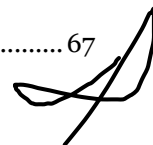
(f) Recursos Humanos 67

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Recursos Humanos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(g) Desempeño Ambiental 67

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Desempeño Ambiental”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(h) Información de Mercado 67



La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Información de Mercado”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(i) Estructura Corporativa 67

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Estructura Corporativa”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(j) Descripción de los Principales Activos 67

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Descripción de los Principales Activos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales 67

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(l) Acciones Representativas del Capital Social 68

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Acciones Representativas del Capital”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(m) Dividendos 68

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Dividendos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA 69

4.1. Información Financiera Seleccionada 69

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral correspondiente al primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera Seleccionada”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.2. Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación 69

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera por Línea

de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.3. Informe de Créditos Relevantes 69

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Informe de Créditos Relevantes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

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

Situación Financiera de la Emisora 69

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Vesta”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas 70

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Estimaciones Contables Críticas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

V. ADMINISTRACIÓN 71

5.1. Auditores Externos de la Administración 71

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Auditores Externos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés 71

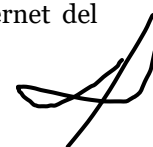
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Operaciones con Personas Relacionadas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.3. Administradores y Accionistas 711

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Otras Prácticas de Gobierno Corporativo”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios 71

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Estatutos Sociales y Otros Convenios”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



5.5. Otras Prácticas de Gobierno Corporativo71
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Otras Prácticas de Gobierno Corporativo”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

VI. PERSONAS RESPONSABLES.....72

VII. ANEXOS 82

Anexo A - Estados Financieros Consolidados Auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.....A
Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados a la CNBV y la BMV el 17 de marzo de 2026, mismos que pueden ser consultados en las siguientes direcciones: <http://www.gob.mx/cnbv> y <http://www.bmv.com.mx> y la página de internet de Vesta en www.vesta.com.mx.

Anexo B - Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados No Auditados de Vesta al 31 de marzo de 2026B
Se incorporan por referencia los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados No Auditados de Vesta al 31 de marzo de 2026, presentados a la CNBV y la BMV el 23 de abril de 2026, mismos que pueden ser consultados en las siguientes direcciones: <http://www.gob.mx/cnbv> y <http://www.bmv.com.mx> y la página de internet de Vesta en www.vesta.com.mx.

Anexo C - Opinión Legal.....C
Anexo D - Título..... D

Los anexos forman parte integrante de este Prospecto.

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

Ningún intermediario colocador, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona han sido autorizados para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por Vesta, Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.



INFORMACIÓN FINANCIERA

El presente Prospecto incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, y al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, así como nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados al 31 de marzo de 2026 y para el periodo de tres meses terminado en dicha fecha, en cada caso con las notas a los mismos.

La información financiera contenida en este Prospecto ha sido preparada de conformidad con las NIIF.

UAFIDA Ajustada, Margen de UAFIDA Ajustada, NOI Ajustado y Margen de NOI Ajustado.

Calculamos la UAFIDA Ajustada como la suma de la utilidad del periodo ajustada por (a) gasto total de impuesto sobre la renta, (b) ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros gastos, (e) costos financieros, (f) ganancia (pérdida) cambiaria – neta, (g) participación en los resultados de asociadas, (h) ganancia en venta de propiedades de inversión, (i) ganancia en revaluación de propiedades de inversión, (j) depreciación, (k) compensación basada en acciones, (l) ingresos por energía y (m) costos de energía, durante el periodo correspondiente.

Calculamos el NOI como la suma de la UAFIDA Ajustada más los gastos generales y de administración, menos la depreciación y la compensación basada en acciones durante el periodo correspondiente. Calculamos el NOI Ajustado como la suma del NOI más los costos de operación de propiedades relacionados con propiedades que no generaron ingresos por arrendamiento durante el periodo correspondiente.

La UAFIDA Ajustada no es una medida financiera reconocida conforme a las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad o al resultado integral total del periodo como medida del desempeño operativo, ni a los flujos de efectivo de actividades de operación como medida de liquidez. Adicionalmente, la UAFIDA Ajustada no pretende ser una medida del flujo de efectivo libre disponible para uso discrecional de la administración, ya que no considera ciertos requerimientos de efectivo como pagos de intereses y pagos de impuestos. Nuestra presentación de la UAFIDA Ajustada tiene limitaciones como herramienta de análisis, y no debe considerarse de forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. La administración utiliza la UAFIDA Ajustada para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestro negocio principal (que consiste en el desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades industriales) antes de nuestro costo de capital y gasto de impuesto sobre la renta. La UAFIDA Ajustada es una medida comúnmente utilizada en nuestra industria, y la presentamos para complementar la comprensión del inversionista sobre nuestro desempeño operativo. Consideramos que la UAFIDA Ajustada proporciona a los inversionistas y analistas una medida de los resultados operativos no afectada por diferencias en estructuras de capital, ciclos de inversión de capital y ajustes de valor razonable de activos relacionados entre compañías que de otro modo serían comparables.

Ni el NOI ni el NOI Ajustado son medidas financieras reconocidas conforme a las NIIF y no pretenden ser alternativas a la utilidad del periodo o al resultado integral total como medidas del desempeño operativo. El NOI y el NOI Ajustado son medidas de reporte suplementarias de la industria utilizadas para evaluar el desempeño de nuestras inversiones en activos inmobiliarios y nuestros resultados de operación. Adicionalmente, el NOI Ajustado es un indicador anticipado de las tendencias relacionadas con el NOI, ya que típicamente contamos con un sólido portafolio de desarrollo de “edificios especulativos”. Conforme a la NIC 40, hemos adoptado el modelo de valor razonable para medir nuestras propiedades de inversión y, por esa razón, nuestros estados financieros no reflejan depreciación ni amortización de nuestras propiedades de inversión, y por lo tanto dichas partidas no forman parte de los cálculos del NOI o del NOI Ajustado. Consideramos que el NOI es útil para los inversionistas como medida de desempeño y que proporciona información útil respecto de nuestros resultados de operación y condición financiera porque, al compararse entre periodos, refleja el impacto en las operaciones de las tendencias en tasas de ocupación, rentas, costos de operación y actividad de adquisición y desarrollo



sobre una base sin apalancamiento, proporcionando una perspectiva que no es inmediatamente aparente a partir de la utilidad del ejercicio. Por ejemplo, el gasto por intereses no está necesariamente vinculado al desempeño operativo de un activo inmobiliario y frecuentemente se incurre a nivel corporativo en lugar de a nivel de la propiedad. De igual forma, el gasto por intereses puede incurrirse a nivel de la propiedad aunque los recursos del financiamiento sean utilizados a nivel corporativo (por ejemplo, para otras actividades de inversión). Tal como se definen, el NOI y el NOI Ajustado pueden no ser comparables con la utilidad operativa neta o medidas similares reportadas por otras compañías inmobiliarias que definen el NOI o el NOI Ajustado de manera diferente.

Presentamos razones de margen respecto de los ingresos por arrendamiento menos los ingresos por energía para complementar la comprensión de nuestro desempeño operativo; midiendo nuestra rentabilidad en comparación con los ingresos directamente relacionados con nuestras actividades de negocio. El Margen de NOI Ajustado y el Margen de UAFIDA Ajustada no son medidas financieras reconocidas conforme a las NIIF y no pretenden ser una alternativa a la utilidad del periodo o al resultado integral total como medida del desempeño operativo.

Para una reconciliación de UAFIDA Ajustada con la utilidad bruta, ver la sección “1.2 Resumen Ejecutivo – Resumen de Información Financiera Consolidada” de este Prospecto.

FFO y FFO de Vesta

El FFO se calcula como la utilidad del período, excluyendo: (i) la ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) la ganancia por revaluación de propiedades de inversión. Calculamos el FFO de Vesta como la suma del FFO, ajustado por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria – neta, otros ingresos, otros gastos, participación en los resultados de asociadas, ingresos por intereses, gasto total por impuesto sobre la renta, depreciación y compensación basada en acciones, ingresos por energía y costos de energía.

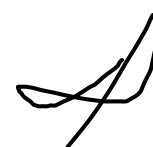
Consideramos que el FFO de Vesta es útil para los inversionistas como una medida complementaria de desempeño, ya que excluye los efectos de ciertas partidas que pueden generar una volatilidad significativa en las utilidades, pero que no se relacionan directamente con nuestras operaciones comerciales. Creemos que el FFO de Vesta puede facilitar las comparaciones del desempeño operativo entre períodos, al tiempo que proporciona un indicador más significativo del potencial de utilidades futuras.

Adicionalmente, dado que el FFO de Vesta no refleja el nivel de gastos de capital destinados al mantenimiento y mejoras necesarios para sostener el desempeño operativo de las propiedades, lo cual tiene un impacto económico material en los resultados operativos, consideramos que su utilidad como medida de desempeño puede ser limitada.

Nuestro cálculo del FFO y el FFO de Vesta puede no ser comparable con las medidas de FFO reportadas por otras FIBRAS o empresas inmobiliarias que definen o interpretan la definición de FFO de manera diferente. El FFO y el FFO de Vesta no deben considerarse como un sustituto de la utilidad neta del período atribuible a nuestros accionistas.

Calculamos los montos del FFO y el FFO de Vesta por acción utilizando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias más las acciones en el fideicomiso del plan de incentivos en circulación durante el período correspondiente. Para mayor información, consulte la nota 12.5 de nuestros estados financieros consolidados auditados y la nota 11.5 de nuestros estados financieros intermedios consolidados no auditados.

Para una reconciliación del FFO y el FFO de Vesta, consulte “1.2 Resumen Ejecutivo – Resumen de Información Financiera Consolidada” de este Prospecto.



Divisas y Otra Información

Salvo que se mencione expresamente lo contrario, la información financiera que aparece en este Prospecto se presenta en dólares estadounidenses. En este Prospecto las referencias a “peso”, “pesos” o “\$” son a pesos mexicanos y las referencias a “dólares estadounidenses”, “dólar”, “dólares” o “E.U. \$” son a dólares de Estados Unidos. Las cifras en pesos que aparecen en las tablas de información financiera se presentan únicamente como referencia, para fines informativos, y no deben interpretarse como declaraciones de parte de la Emisora respecto de la equivalencia en pesos de cualquiera de los respectivos montos en dólares. Salvo que se indique lo contrario, las cifras en pesos que aparecen en este Prospecto han sido calculadas usando como base un tipo de cambio de \$17.1908 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día 11 de mayo de 2026, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas dentro de la República Mexicana.

El dólar es la moneda funcional de Vesta y de todas sus subsidiarias, excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V. (“WTN”), cuya moneda funcional es el peso y se considera una “operación extranjera” conforme a las NIIF. Tanto Vesta como sus subsidiarias mantienen sus registros contables en pesos. En la preparación de los estados financieros de cada una de las sociedades, las operaciones denominadas en monedas distintas de la moneda funcional de la sociedad correspondiente (i.e. divisas) se registran en su moneda funcional inicialmente al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha operación. Al final de cada ejercicio o periodo sujeto a revisión, el registro de los activos monetarios denominados en monedas extranjeras es actualizado con base en el tipo de cambio vigente en dicha fecha. El registro de los activos no monetarios a valor razonable denominado en monedas extranjeras es posteriormente actualizado con base en el tipo de cambio vigente a la fecha en la que se determinó su valor razonable. Los activos no monetarios calculados con base en su costo histórico denominados en moneda extranjera no son actualizados.

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

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

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

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

Información de la Industria y el Mercado

Salvo que se indique lo contrario, la información del mercado así como otra información estadística (distinta a la relativa a nuestros resultados financieros y desempeño) incluidas en este Prospecto está basada en datos publicados por fuentes independientes de la industria, publicaciones gubernamentales,



informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo, sin limitación: INEGI, Banco Mundial, la Oficina de Análisis Económico de los Estados Unidos (*U.S. Bureau of Economic Analysis*), la Oficina del Censo Económico de los Estados Unidos (*U.S. Economic Census Bureau*), CBRE, JLL Mexico, AMVO (Asociación Mexicana de Venta Online), Kearney, BCG Global, la Secretaría de Economía, Banco de México, Global Trade and Innovation Policy Alliance, Deloitte Economic Outlook, Organisation Internationale des Constructeurs d'Automobiles (OICA) y Euromonitor.

Adicionalmente, cierta información contenida en este Prospecto está basada en nuestros propios cálculos, con base en encuestas y análisis internos, así como en fuentes independientes. Aun cuando consideramos que estas fuentes son confiables, esta información no se ha verificado de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. Adicionalmente, estas fuentes podrían utilizar definiciones distintas que las utilizadas por los mercados de referencia. Se pretende que la información relativa a nuestra industria provea una orientación general, pero la misma es inherentemente imprecisa. Aunque consideramos que estas estimaciones se obtuvieron razonablemente, el inversionista no debe confiar irrestrictamente en las estimaciones, ya que son inherentemente inciertas.

Descripción de los Contratos

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



DECLARACIONES A FUTURO

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

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 estrategia de negocio para invertir en propiedades industriales, que puede sujetarnos a riesgos del sector en el que operamos pero que resultan poco comunes para otras compañías que invierten en una gama más amplia de activos inmobiliarios;
- nuestra capacidad para cobrar renta de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y niveles de ocupación;
- la devaluación o apreciación de la moneda de México, donde operamos, frente al dólar estadounidense;
- el desempeño en el pago de las rentas y la situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestras expectativas en relación con nuestros ingresos, gastos, ventas, operaciones y rentabilidad;
- nuestra capacidad para obtener rendimientos en los proyectos en los que participemos similares o comparables a 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 adquirir exitosamente terrenos o propiedades para implementar nuestra estrategia de crecimiento acelerado;
- la competencia en la industria y mercados en que operamos;
- las tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operan nuestros clientes y el comportamiento y condición financiera de nuestros clientes;



- cualquier impacto de pandemias, epidemias o brotes de enfermedades infecciosas en la economía mexicana y en nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera, flujos de efectivo y perspectivas;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, mayores costos de construcción, cadenas de suministro afectadas para materiales de construcción, mayores costos de mantenimiento;
- los términos de las leyes y reglamentos gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y reglamentos, incluyendo, entre otros, cambios en las leyes y reglamentos fiscales aplicables a nosotros y a nuestras subsidiarias tales como cambios en las Leyes Ambientales, en materia inmobiliaria y de zonificación y aumentos en las tarifas de impuestos a los bienes inmuebles;
- el suministro de servicios públicos, principalmente electricidad y agua, y la disponibilidad general de servicios públicos;
- desarrollos económicos, políticos y sociales en México, incluyendo inestabilidad política, devaluación o apreciación de divisas, inflación, desempleo y cambios en el poder judicial;
- el desempeño de la economía mexicana y global;
- la competitividad de México como exportador de productos manufacturados y otros productos hacia los Estados Unidos y otros mercados clave, incluyendo como resultado de la imposición de aranceles;
- limitaciones en el acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- cambios en los mercados de capitales que pudieran afectar las políticas o actitudes de inversión en México;
- obstáculos al comercio, incluyendo aranceles o impuestos a la importación y cambios a las políticas comerciales existentes, y cambios o retiro de acuerdos de libre comercio, incluyendo el T-MEC, cuya revisión formal está programada para iniciar en julio de 2026;
- el aumento de los flujos comerciales y la formación de corredores comerciales que conectan ciertas áreas geográficas de México y Estados Unidos, lo que resulta en una actividad económica vigorosa dentro de esas áreas en México y una fuente de demanda de edificios industriales;
- nuestra capacidad para pagar nuestra deuda;
- el crecimiento de los mercados de comercio electrónico;
- cualquier cambio negativo en nuestra percepción pública;
- enfermedades, catástrofes, pérdida de seguridad y otros fenómenos que afecten el consumo regional o nacional;
- pérdida de funcionarios clave y falta de capacidad para retenerlos o reemplazarlos;
- restricciones para convertir divisas y mantener fondos fuera de México y devaluación del peso frente a otras monedas;
- variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado y la tasa de inflación;

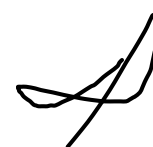


- posibles interrupciones a las actividades comerciales por desastres naturales y provocados por el ser humano que puedan afectar nuestras propiedades en México, incluyendo actividades delictivas relacionadas con el narcotráfico, actividades terroristas y conflictos armados;
- nuestra capacidad de mantener pólizas de seguro adecuadas para nuestras propiedades;
- el deterioro de las relaciones laborales con contratistas terceros, cambios en costos laborales y dificultades laborales, incluyendo interpretaciones distintas o dificultades que resulten de reformas en materia de subcontratación en México que incluyen cambios a leyes de trabajo y de seguridad social, o la interpretación de las mismas;
- los mayores costos e interrupciones a nuestro negocio derivados de nuestra transformación en una compañía pública en los Estados Unidos; y
- los factores de riesgo que se incluyen en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.4. Factores de Riesgo” de este Prospecto.

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

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

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

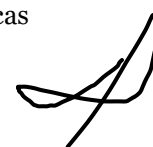


I. INFORMACIÓN GENERAL

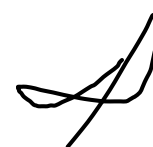
1.1. Glosario de Términos y Definiciones

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

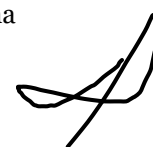
“ABR”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vesta, sean o no objeto de la Oferta Global.
“Acciones Opcionales en México”	Las acciones adicionales ofrecidas para suscripción y pago como parte de la Oferta en México, para cubrir las asignaciones en exceso realizadas por los Intermediarios Colocadores Líderes en México.
“ADSs”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente Prospecto.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CAGR”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Consejo de Administración”	El Consejo de Administración de la Emisora.
“Contrato de Colocación”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto.
“Contrato de Colocación Internacional”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto.
“Contrato de Prestación de Servicios”	El Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado celebrado por Vesta con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., cuya última modificación se suscribió con fecha 24 de junio de 2025 (según el mismo ha sido y sea modificado, reexpresado y/o renovado periódicamente).
“Disposiciones de Carácter General”	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, según las mismas han sido y sean modificadas periódicamente por la CNBV.
“Edificios BTS”	Edificios hechos a la medida (<i>built to suit</i>), que están diseñados para atender a las necesidades específicas



	de los clientes o a una industria en particular.
<i>“Edificios de Inventario”</i>	Edificios que se construyen sin contar con un contrato de arrendamiento firmado con un cliente específico y que se diseñan conforme a especificaciones estándar de la industria, con el propósito de contar con espacios disponibles de manera inmediata para clientes que no tienen el tiempo o el interés de desarrollar un Edificio BTS especializado.
<i>“Emisor”, “Emisora”, “Sociedad” o “Vesta”</i>	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
<i>“ESG”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
<i>“Estados Unidos”</i>	Estados Unidos de América.
<i>“E.U.\$” o “dólares”</i>	Moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<i>“Fecha de Cierre de Libro”</i>	13 de mayo de 2026.
<i>“Fecha de Liquidación”</i>	18 de mayo de 2026.
<i>“Fecha de la Oferta”</i>	13 de mayo de 2026.
<i>“Fecha de Registro en la BMV”</i>	14 de mayo de 2026.
<i>“FFO”</i>	Significa utilidad por el periodo (<i>funds from operations</i>), excluyendo (i) ganancias por la enajenación de propiedades de inversión y (ii) ganancias por la reevaluación de propiedades de inversión.
<i>“Indeval”</i>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>“INPC”</i>	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
<i>“Intermediarios Colocadores”</i>	Los Intermediarios Colocadores Líderes en México en conjunto con los Intermediarios Colocadores Internacionales.
<i>“Intermediarios Colocadores Líderes en México”</i>	Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.
<i>“Intermediarios Colocadores”</i>	Barclays Capital Inc., J.P. Morgan Securities LLC,



<i>Internacionales</i>	Morgan Stanley & Co. LLC, BofA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital LLC y Santander US Capital Markets LLC.
<i>“TTA”</i>	Significa la Administración de Comercio Internacional de los Estados Unidos.
<i>“Leyes Ambientales”</i>	LGEEPA y su Reglamento, Ley de Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido y las NOMs, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales de México en materia ambiental de los estados y municipios en que se ubican los proyectos.
<i>“Ley de Aguas”</i>	Conjuntamente la Ley de Aguas Nacionales y la Ley General de Aguas.
<i>“Ley de Residuos”</i>	Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
<i>“Ley de Valores”</i>	La Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (<i>U.S. Securities Act of 1933</i>).
<i>“LMV”</i>	Ley del Mercado de Valores.
<i>“LGEEPA”</i>	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
<i>“México”</i>	Estados Unidos Mexicanos.
<i>“NAV”</i>	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
<i>“NIIF”</i>	Normas internacionales de información financiera (<i>International Financial Reporting Standards</i> o “ <i>IFRS</i> ”).
<i>“NOI”</i>	Utilidad operativa neta (<i>net operating income</i>).
<i>“NOI Ajustado”</i>	La suma de NOI más costos operativos de propiedades relacionados con propiedades que no generaron ingresos por rentas durante el periodo correspondiente.
<i>“NOMs”</i>	Normas oficiales mexicanas.
<i>“Oferta” u “Oferta en México”</i>	La oferta pública primaria de suscripción de Acciones en México a que se refiere este Prospecto.
<i>“Oferta Global”</i>	La Oferta en México conjuntamente con la Oferta Internacional.
<i>“Oferta Internacional”</i>	La oferta pública primaria de Acciones, en la forma



de ADSs que serán objeto de inscripción ante la Comisión de Valores e Intermediación de los Estados Unidos (*U.S. Securities and Exchange Commission*), en Estados Unidos y otros mercados en el extranjero, al amparo de la Ley de Valores, a través de la Bolsa de Valores de Nueva York (*New York Stock Exchange*).

“Opción de Sobreasignación”	La opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Internacionales para adquirir 10,507,140 (diez millones quinientos siete mil ciento cuarenta) Acciones adicionales, en la forma de ADSs, para cubrir las asignaciones en exceso realizadas por los Intermediarios Colocadores, si las hubiere. La sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del presente Prospecto describe la Opción de Sobreasignación y su ejercicio.
“pesos” o “\$”	Moneda de curso legal de México.
“Precio de Colocación”	El precio de colocación de las Acciones, según se indica en la sección “II. LA OFERTA – 2.1. Características de la Oferta” en este Prospecto.
“Prospecto”	El presente Prospecto de colocación.
“RNV”	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“QVC”	QVC, S. de R.L. de C.V.
“QVC II”	QVC II, S. de R.L. de C.V.
“QVC III”	QVC III, S. de R.L. de C.V.
“RPV”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.
“T-MEC”	Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá.
“UAFIDA”	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.
“UAFIDA Ajustada”	Significa la suma de la utilidad del periodo, ajustada por: (a) el gasto total por impuesto sobre la renta, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros gastos, (e) costos financieros, (f) ganancia (pérdida) cambiaria neta, (g) participación en los resultados de asociadas, (h) ganancia por venta de propiedades de inversión, (i) ganancia por



revaluación de propiedades de inversión, (j) depreciación, (k) compensación basada en acciones, (l) los ingresos por energía, y (m) los costos de energía, durante el periodo correspondiente.

“Vesta Parks”

Tiene el significado que se le atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.

“WTN”

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



1.2. Resumen Ejecutivo

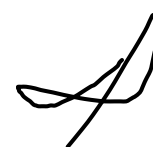
A continuación se presenta un breve resumen de cierta información contenida en el presente Prospecto. El presente resumen no incluye toda la información que pudiera ser relevante para los inversionistas y se encuentra sujeto a la demás información y a los estados financieros contenidos en este Prospecto.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

Información General

Somos una empresa inmobiliaria totalmente integrada que posee, administra, desarrolla, opera y arrienda propiedades industriales en México. Contamos con sólidas capacidades de desarrollo, enfocadas en un solo segmento de bienes raíces compuesta por edificios industriales y centros de distribución en México. Con un equipo directivo experimentado, nos esforzamos por alcanzar la excelencia en el desarrollo de inmuebles industriales a través de un equipo emprendedor que busca generar soluciones eficientes y sostenibles. Ofrecemos a nuestros clientes de clase mundial ubicaciones estratégicas en 16 estados de México, ubicados en las áreas industriales más desarrolladas, con un portafolio creciente de nuestros desarrollos construidos de acuerdo con estándares eco-eficientes. Al 31 de marzo de 2026, nuestra cartera estaba compuesta por 231 propiedades y un área total bruta rentable (“ABR”) de 43.0 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados), una tasa estabilizada de ocupación del 93.4%, y una tasa de ocupación de la misma tienda del 95.0%, y nuestra cartera de desarrollo estaba compuesta por 6 propiedades con un ABR total de 1.6 millones de pies cuadrados, equivalentes a aproximadamente 0.1 millones de metros cuadrados. Nuestras participaciones inmobiliarias, medidas en términos de ABR, han crecido 77.2 veces desde que comenzamos a operar en 1998, con una tasa media de crecimiento anual compuesto (o “CAGR”), de 10.3% desde nuestra oferta pública inicial en 2012 en México. Nuestras instalaciones están ubicadas en áreas estratégicas para la manufactura y logística en las regiones del Noroeste, Noreste, Bajío-Norte, Bajío-Sur y Centro de México. La calidad y ubicación geográfica de nuestras propiedades son clave para optimizar las operaciones de nuestros clientes, que constituyen un eslabón crucial en la cadena de suministro en dichas regiones.

Desde nuestros inicios en 1998, hemos crecido de una empresa privada a una empresa pública, y hemos evolucionado de ser un promotor inmobiliario de alto crecimiento hacia una empresa inmobiliaria mexicana líder con una cartera de alta calidad y un sólido proceso de desarrollo. Según continuamos evolucionando, buscamos convertirnos en una empresa inmobiliaria de clase mundial, totalmente integrada, esforzándonos por adherir los más altos estándares disponibles a nivel global.

Consideramos que en los últimos diez años hemos creado valor para nuestros accionistas y grupos de interés mediante la implementación de nuestro plan estratégico “Visión 2020” de 2014 a 2019 y nuestra Estrategia Level 3 de 2019 a 2024, con la que buscamos maximizar el crecimiento del FFO. Estas estrategias establecieron nuestra estrategia de expansión y crecimiento para 2019 a 2024, basada en cinco pilares estratégicos: (i) administrar, mantener y ampliar nuestro cartera actual, (ii) invertir y/o desinvertir propiedades para la creación continua de valor, (iii) fortalecer nuestra hoja de balance y ampliar fuentes de fondeo así como vencimientos de deuda, (iv) fortalecer nuestra organización para ejecutar exitosamente nuestra estrategia, y (v) convertirnos en un líder de categoría en ESG, integrando nuestras prácticas de sostenibilidad en todo nuestro modelo de negocio. En noviembre de 2024, publicamos nuestro siguiente plan estratégico a cinco años, o “Ruta 2030”, que se enfoca en dos vías de creación de valor: (i) la oportunidad de nuestra cartera existente; y (ii) nuestro programa de desarrollo. Consideramos que ambas vías continuarán maximizando el crecimiento del FFO por acción.



Diferencial de mercado sobre rentas vigentes de Vesta	1.2x
Estimación de incremento de valor ⁽²⁾	1.4x

(1) Diferencial de mercado sobre rentas vigentes de Vesta, refleja el diferencial entre la tasa de arrendamiento combinada vigente cobrada a los arrendatarios en comparación con las tasas promedio de mercado vigentes al 31 de marzo de 2026, con base en la inteligencia de mercado del Emisor. Con fines meramente ilustrativos, ya que el incremento máximo permitido contractualmente conforme a nuestros contratos de arrendamiento al momento de su renovación puede ser inferior a las tasas de mercado, y los supuestos relativos a las tasas de mercado a la fecha del presente documento podrían ser diferentes al momento de la renovación del arrendamiento.

(2) Estimación de incremento de valor se calcula como (i) la suma del valor estimado de cada una de las 50 propiedades de desarrollo más recientemente concluidas al 31 de marzo de 2026, determinado con base en avalúos de terceros, dividida entre (ii) la suma de los gastos de capital erogados por Vesta respecto de la totalidad de dichas propiedades.

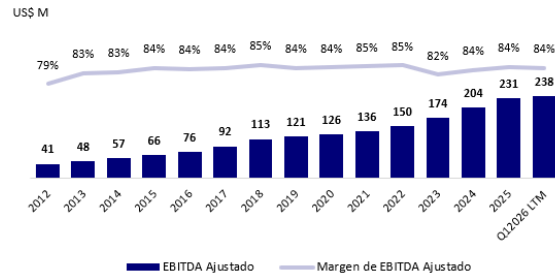
En la ejecución de nuestra “Estrategia Nivel 3”, hemos generado crecimiento manteniendo una estructura de capital disciplinada y mejorando nuestras métricas de apalancamiento y cobertura de deuda. Algunos de nuestros logros destacados incluyen que nuestro ABR de cartera aumentó de 29.87 millones de pies cuadrados en 2018 a 42.95 millones de pies cuadrados en 2025, representando un CAGR de 5.3%, mientras que nuestros ingresos totales aumentaron de E.U.\$133 millones a E.U.\$283 millones en el mismo periodo, representando un CAGR de 11.4%. Entre 2018 y 2025, el FFO de Vesta aumentó de E.U.\$78 millones a E.U.\$175 millones, representando un CAGR de 12.3% y nuestro valor de activos aumentó de E.U.\$2.0 mil millones a E.U.\$4.5 mil millones en 2025, representando un CAGR de 12.5%. Nuestro valor neto de activos (calculado como activos totales menos deuda) aumentó a un CAGR de 14.2%, de E.U.\$1.3 mil millones en 2018 a E.U.\$3.2 mil millones en 2025. Durante el mismo periodo, nuestra relación préstamo-valor (o “RPV”) disminuyó 7 puntos porcentuales, de 35.1% en 2018 a 28.1% en 2025. La Deuda Neta a UAFIDA Ajustada de los últimos doce meses disminuyó 1.6 puntos, de 5.7x en 2018 a 4.1x en 2025. Nuestra razón de deuda total a capitalización, como deuda total respecto de capital, disminuyó en 20.0 puntos porcentuales durante el mismo periodo, de 66.4% en 2018 a 46.4% en 2025. Finalmente, nuestra UAFIDA Ajustada a gastos por intereses aumentó 0.9 puntos, de 3.2x en 2018 a 4.3x en 2025.



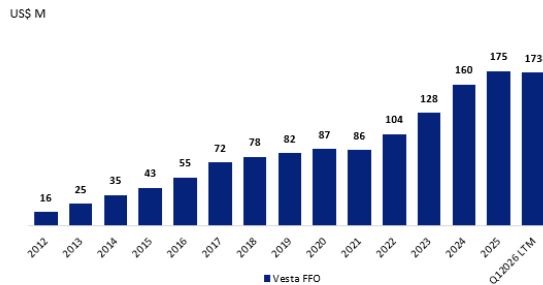
Ingresos por Rentas Altamente Predecibles y Tasas de Ocupación Estables



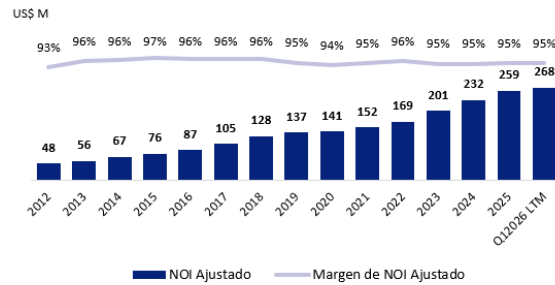
Sólido Crecimiento de EBITDA Ajustado con Baja Volatilidad de Márgenes



Crecimiento Sostenible del FFO de Vesta



Margen NOI Ajustado Líder en su Clase



(1) UAFIDA Ajustada se define como la suma de la utilidad del periodo ajustada por: (a) gasto total por impuestos a la utilidad, (b) ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros gastos, (e) costos financieros, (f) ganancia (pérdida) por tipo de cambio - neta, (g) participación en los resultados de las empresas asociadas, (h) ganancia por venta de propiedades de inversión, (i) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (j) depreciación, (k) remuneración basada en acciones, (l) ingresos por energía y (m) gastos energéticos durante el periodo correspondiente.

(2) FFO de Vesta se define como la suma del FFO ajustado por el impacto de: ganancia (pérdida) por tipo de cambio - neta, otros ingresos, otros gastos, participación en los resultados de las empresas asociadas, ingresos por intereses, gasto total por impuestos a la utilidad, depreciación y remuneración basada en acciones, ingresos por energía y gastos energéticos.

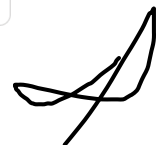
(3) NOI Ajustado se define como la suma del NOI más los costos operativos de propiedades relacionados con activos que no generaron ingresos por renta durante el periodo correspondiente.

Nuestra utilidad para cada uno de los periodos trimestrales terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, y los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de E.U.\$101.0 millones, E.U.\$14.9 millones, E.U.\$241.9 millones, E.U.\$223.3 millones y E.U.\$316.6 millones, respectivamente. Nuestra utilidad anual ha aumentado 5.9 veces desde nuestra oferta pública inicial de acciones de 2012 en México, creciendo a un CAGR del 14.7% de 2012 a 2025 y aumentando 8.3% de 2024 a 2025. Nuestra utilidad básica por acción ha aumentado 2.0 veces desde 2012, creciendo a un CAGR del 5.6% de 2012 a 2025 y 11.2% de 2024 a 2025. El FFO por acción ha aumentado 3.5 veces desde 2012, creciendo a un CAGR del 10.2% de 2012 a 2025 y 12.0% de 2024 a 2025. Nuestro ABR total ha crecido 3.6 veces desde 2012, creciendo a un CAGR del 10.3% de 2012 a 2025 y 6.6% de 2024 a 2025. Además, el NOI Ajustado ha crecido a un CAGR del 13.8% de 2012 a 2025 y 12.0% de 2024 a 2025. Para una reconciliación del FFO y el NOI Ajustado con la medida NIIF más cercana, ver la sección “1.2 Resumen Ejecutivo – Resumen de Información Financiera Consolidada” de este Prospecto.

Vesta desarrolló la totalidad del pipeline identificado en la oferta Follow-On anterior

Vesta ha cumplido sus compromisos desde el último Follow-On

- Vesta ha invertido aproximadamente **~US\$570 M** en capex desde su oferta follow-on en 2023
- El NAV por acción ha incrementado **14.5%**, de US\$3.24/acc a US\$3.71/acc (del 4T23 al 4T25)
- El GLA del portafolio en operación ha incrementado **15.0%**, de 37.4 M m² a 43.0 M m² (del 4T23 al 4T25)
- El FFO por acción de Vesta ha incrementado **22.0%**, de US\$0.166/acc a US\$0.203/acc (del año fiscal 2023 al año fiscal 2025)
- Continúa generando sólidos spreads de arrendamiento
- Vesta ha superado sus metas ESG: aproximadamente el 55% del GLA de la compañía cuenta ahora con certificación LEED



Nuestras propiedades proporcionan soluciones inmobiliarias innovadoras y personalizadas para responder a las necesidades específicas de nuestros clientes, así como para adaptarse a las tendencias de la industria que identificamos en nuestros mercados. Desarrollamos selectivamente centros de manufactura ligera y distribución a través de Edificios BTS, que se diseñan a la medida para atender las necesidades específicas de clientes o de una industria particular. Nuestras propiedades permiten una reconfiguración modular para atender necesidades específicas de clientes, asegurando que una instalación pueda transformarse continuamente. Trabajar estrechamente con nuestros clientes en el diseño de estas propiedades a la medida nos permite también mantenernos al tanto y anticiparnos a las tendencias de la industria. Además de soluciones a la medida en áreas industriales probadas, también desarrollamos Edificios de Inventario, que se construyen sin un contrato de arrendamiento firmado con un cliente específico y se diseñan conforme a especificaciones estándar de la industria. Los Edificios de Inventario proporcionan espacio suficiente para aquellos clientes que no tienen el tiempo o interés en construir Edificios BTS. Ajustamos nuestra mezcla de edificios para atender las demandas inmobiliarias de clientes actuales y potenciales mediante el monitoreo de las necesidades de nuestros clientes y sus sectores.

Consideramos que somos una de las únicas compañías inmobiliarias industriales mexicanas totalmente integradas verticalmente y administradas internamente que posee, administra, desarrolla y renta propiedades industriales a gran escala en México, lo cual consideramos nos diferencia respecto de nuestros competidores. Nuestro negocio se enfoca en desarrollar nuestras propiedades industriales buscando incorporar estándares de calidad global para desarrollar activos de alta especificación que sean comparables con propiedades en otras jurisdicciones, con procesos internos que minimizan tiempos de entrega y costos. Nos enfocamos en el desarrollo y administración de nuestras propiedades subcontratando todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería y gestión de proyectos y trabajos relacionados a terceros que son tanto experimentados como conocidos por nosotros. Al utilizar contratistas y proveedores de servicios de alta calidad con amplia trayectoria y otorgar contratos mediante procesos de licitación, buscamos mitigar el riesgo de contratistas y fomentar la competencia, reduciendo nuestros costos, incrementando la calidad de nuestros edificios y proporcionando alternativas competitivas para nuestros clientes actuales y futuros. Nuestros procesos de licitación se realizan de conformidad con procedimientos que cumplen con la Norma Internacional ISO 9001:2008, certificación que obtuvimos en 2011. Dicha Norma Internacional fue actualizada en 2015 a ISO 9001:2015 y también obtuvimos subsecuentemente esta certificación bajo la norma actualizada, que se enfoca en mitigación de riesgos y en el sistema de gestión de calidad. Nuestra certificación ha sido más recientemente renovada en 2023 y se encuentra vigente hasta 2026. Actualmente estamos preparando documentación y procesos para revisión por un auditor externo conforme a ISO 9001:2015 para extender la certificación por un periodo adicional de tres años.

Para una descripción más detallada de nuestra cartera, favor de consultar el apartado “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Principales Clientes” de nuestro Reporte Anual para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, mismo que se incorpora por referencia al presente Prospecto.

Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que las siguientes son nuestras fortalezas competitivas:

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

Consideramos que nuestro portafolio constituye uno de los grupos de activos industriales más grandes y modernos de México, con 181 arrendatarios ocupando 231 edificios de Clase A a lo largo de corredores industriales y los principales sitios industriales del país, con un ABR operativo total de 43.0 millones de pies cuadrados con un plazo de arrendamiento restante promedio de vida de construcción de 11.4 años al 31 de marzo de 2026. Administramos nuestro propio ABR y no administramos ABR de terceros. Al 31 de marzo de 2026, nuestra cartera de propiedades industriales estabilizadas tiene una tasa de ocupación estabilizada promedio del 93.4%. Al 31 de marzo de 2026, nuestra utilidad del ejercicio ha

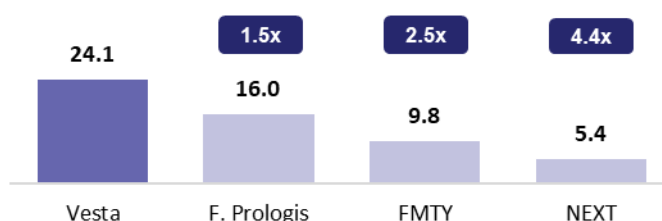


aumentado 5.9 veces desde 2012, creciendo a un CAGR del 14.7% de 2012 a 2025 y aumentando 8.3% de 2024 a 2025. El FFO de Vesta creció 9.2% de 2024 a 2025.

Nuestra cartera está estratégicamente diversificada a lo largo de los corredores comerciales y logísticos de México con Estados Unidos, centros manufactureros y áreas urbanas, maximizando la demanda de clientes. También contamos con una reserva estratégica de terrenos, con 1,195.7 acres (52.1 millones de pies cuadrados) de reservas de tierra con potencial para desarrollar más de 23.4 millones de pies cuadrados (2.18 millones de metros cuadrados) de ABR incremental, al 31 de marzo de 2026. A medida que los arrendatarios actuales y potenciales buscan alquilar espacio, estamos en una posición única para presentarles una amplia gama de opciones en todos los tipos de propiedades y ubicaciones.

Reserva territorial de Vesta comparado contra la competencia

Como una sociedad anónima, y no un fideicomiso o fibra inmobiliaria, Vesta se encuentra en una posición única para asegurar reserva territorial para desarrollo futuro



Área arrendable por partes (en pies cuadrados)
Al 31 de diciembre de 2025

Con base en información disponible en la Bolsa Mexicana de Valores

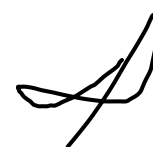
Desarrollamos, somos dueños de y administramos dos tipos de productos inmobiliarios industriales: (i) Edificios de Inventario y (ii) Edificios BTS. Consideramos que nuestra base de clientes está bien diversificada entre clientes de logística y manufactura ligera, y cubre una variedad de industrias como automotriz, aeroespacial, alta tecnología, farmacéutica, electrónica, alimentos y bebidas, comercio electrónico y empaque.

Hemos construido lo que consideramos una cartera industrial escalada, de alta calidad y moderna. Adicionalmente, para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, el 89.6% de nuestros ingresos por arrendamientos se encontraba denominada en dólares, ya que servimos a clientes globales en los sectores de manufactura y logística.

Plataforma de desarrollo totalmente integrada y robusta que nos permite acelerar las utilidades y el crecimiento de nuestra cartera mediante reserva de terrenos propios

Somos una empresa inmobiliaria totalmente integrada, activamente involucrada en cada una de las etapas del proceso de desarrollo, desde la búsqueda y adquisición de terrenos, la obtención de las licencias necesarias y hasta el diseño y el desarrollo de propiedades. Consideramos que nuestros más de 25 años de trayectoria comprobada como plataforma de desarrollo totalmente integrada y robusta, junto con nuestro enfoque disciplinado hacia el diseño y construcción y controles de costos rigurosos, se traducen en una creación de valor robusta, un aumento en la demanda de nuestras propiedades y un incremento en las métricas de utilidades.

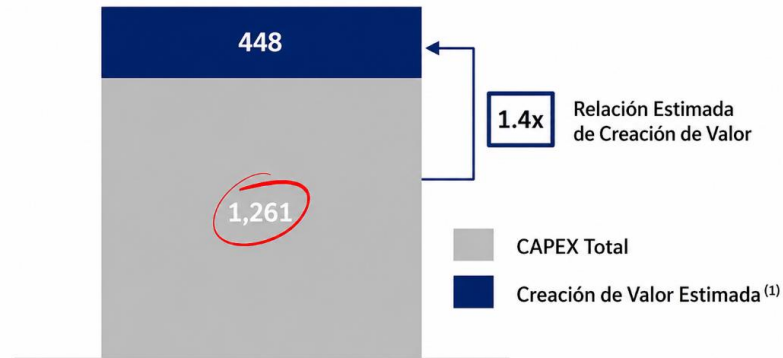
Regularmente analizamos el NOI de nuestra cartera de propiedades completa (incluyendo propiedades estabilizadas, construcciones en proceso y propiedades vacantes) en relación con su valor de avalúo y consideramos que esto genera una fuerte creación de valor para nuestros accionistas y otras partes interesadas.



Nuestras estratégicas reservas de tierra están bien diversificadas en los mercados industriales más dinámicos de México, y ubicadas dentro de las mismas regiones donde actualmente tenemos nuestras propiedades industriales. Consideramos que estas ubicaciones están bien posicionadas para beneficiarse de las tendencias de *nearshoring* y logística en el futuro cercano.

Creación de Valor Estimada de Proyectos Actuales en Desarrollo

US\$ M



- (1) Creación de valor estimada con base en el Incremento de Valor Estimado histórico de 1.4x, calculado como: (i) la suma de los valores estimados de cada una de las 50 propiedades de desarrollo concluidas más recientemente al 31 de marzo de 2026, determinados conforme a avalúos independientes, dividida entre (ii) la suma de los gastos de capital erogados por Vesta para todas sus propiedades.

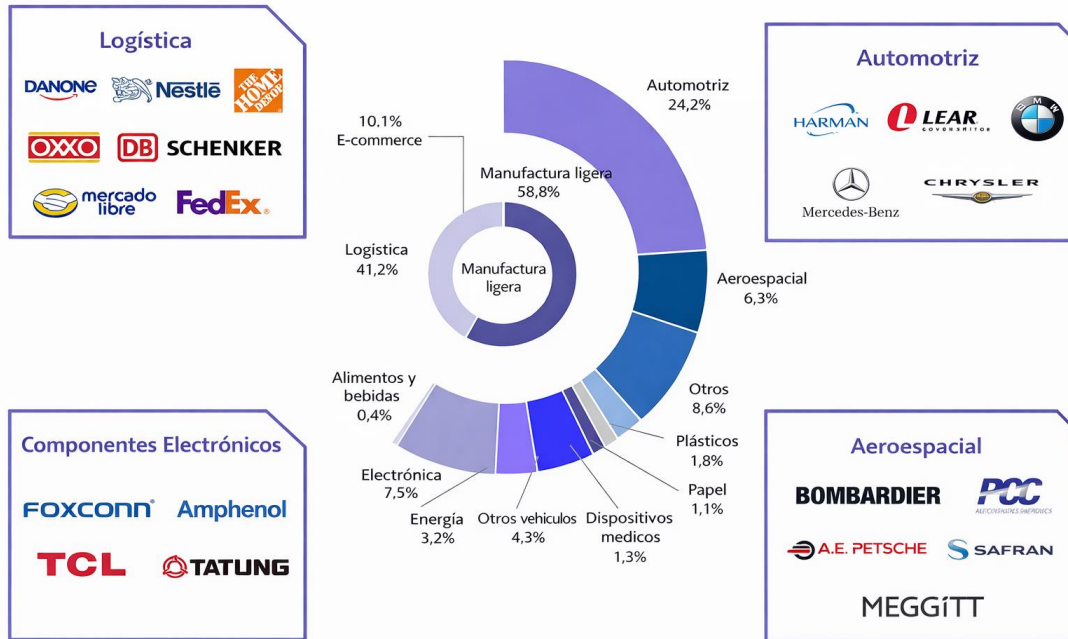
En 2025, incrementamos nuestro NOI Ajustado en E.U.\$27.9 millones comparado con año terminado el 31 de diciembre de 2024 para alcanzar E.U.\$259.4 millones, lo que representa un crecimiento del NOI Ajustado del 12.0%.

Base de Arrendatarios de Alta Calidad y Diversificada, Predominantemente de Clientes Estadounidenses y Globales que Pagan Arrendamientos en Dólares

Contamos con una base de arrendatarios bien diversificada y una cartera de empresas mexicanas líderes y multinacionales de clase mundial conforme a contratos de largo plazo, incluyendo Mercado Libre, Nestlé, Safran, Foxconn, TPI, Nissan, DSV, Bombardier, Continental y Eaton, entre otros. Nuestro grupo de arrendatarios incluye muchas empresas de primer nivel y con grado de inversión. Nuestra cartera de clientes al 31 de marzo de 2026 se encontraba bien equilibrada entre manufactura ligera (59.2% del ABR) y logística (40.8% del ABR) y mantenemos una exposición a industrias clave de manufactura ligera y productivas en México.



Perfil Industrial Diversificado⁽¹⁾ y Sólida Calidad Crediticia de los Arrendatarios



La siguiente tabla incluye un desglose de nuestro portafolio de bienes raíces por Estado en México al 31 de marzo de 2026:

Estado	Número de Propiedades	Número de Arrendamientos	ABR		Porcentaje Total de ABR	Ingresos por Arrendamientos (en millones de E.U.\$)	Porcentaje total de Ingresos por Arrendamientos (%)
			Metros Cuadrados	Pies Cuadrados			
Baja California	58	57	606,649	6,529,918	15.20%	9,314,394	12.1%
Querétaro	42	48	665,785	7,166,448	16.68%	10,567,445	13.8%
Estado México	21	26	450,061	4,844,413	11.28%	8,716,686	11.4%
Guanajuato	21	30	339,583	3,655,245	8.51%	4,801,490	6.3%
Jalisco	11	13	401,448	4,321,148	10.06%	8,030,779	10.5%
Chihuahua	19	25	368,241	3,963,709	9.23%	7,390,247	9.6%
Aguascalientes	13	20	278,021	2,992,591	6.97%	4,539,930	5.9%
San Luis Potosí	14	11	181,946	1,958,452	4.56%	2,083,011	2.7%
Nuevo León	10	10	291,749	3,140,362	7.31%	4,152,875	5.4%
Otros Estados	22	28	407,076	4,381,734	10.20%	8,634,401	11.3%
Otros Ingresos ⁽ⁱ⁾						8,517,894	11.1%



Total	231	268	3,990,559	42,954,021	100%	283,224,807	100%
--------------	------------	------------	------------------	-------------------	-------------	--------------------	-------------

(1) Otros ingresos se refiere a gastos de mantenimiento y otros gastos y erogaciones en que incurrimos nosotros por cuenta de nuestros arrendatarios, mismos que son sujetos a reembolso por parte de nuestros arrendamientos de conformidad con los contratos de arrendamiento, así como cuotas de mantenimiento.

Al 31 de marzo de 2026, teníamos 181 arrendatarios, y el 88.9% de nuestros ingresos por arrendamientos en dólares con un plazo promedio ponderado remanente de arrendamiento de 4.6 años. Mercado Libre es el único arrendatario que representa más del 5% de nuestro ABR total con el 5.6%. Nuestros 10 principales arrendatarios mantienen un plazo remanente promedio de arrendamiento de 5 años. Nuestros plazos de arrendamiento a largo plazo son clave para asegurar un flujo de efectivo estable y nos permiten fomentar alianzas a largo plazo con nuestros arrendatarios. Lo anterior queda evidenciado en nuestra capacidad para lograr incrementos de renta de doble dígito durante 2025. Así mismo, nuestros contratos de arrendamiento denominados en dólares constituyen una cobertura natural frente a la volatilidad cambiaria y alinean nuestros flujos de efectivo con las necesidades de nuestra base de clientes, integrada predominantemente por empresas estadounidenses y globales.

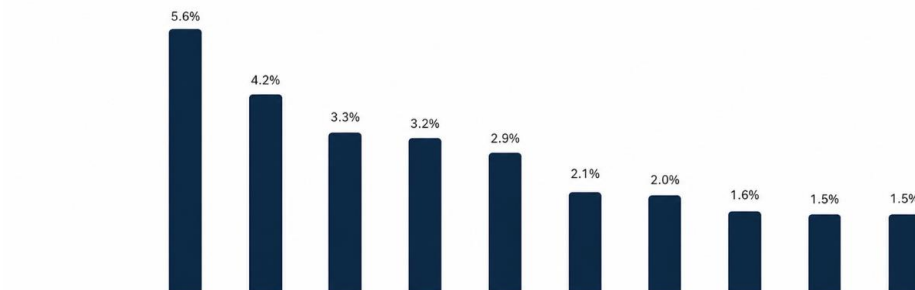
La siguiente gráfica muestra la distribución de nuestros 10 principales arrendatarios por ABR, así como el perfil de vencimiento de nuestros contratos de arrendamiento a largo plazo al 31 de marzo de 2026:

Principales Inquilinos por ABL Arrendada

(% del ABL, al 31 de diciembre de 2025)

Número de Edificios

Edificios	4	3	7	3	3	3	2	5	5	3
-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



Portafolio de inquilinos bien diversificado

Pais										
Inquilino	Mercado Libre	Nestlé	Safran	Foxconn	TPI	DSV	Nissan	Bombardier	Continental	Eaton

Equipo directivo experimentado enfocado en el valor a largo plazo y gobierno corporativo de primer nivel

Consideramos que somos una de las únicas plataformas industriales puras que cotizan en bolsa, con una administración totalmente internalizada en México. Nuestra estructura de administración interna plana y la participación accionaria de nuestro equipo directivo alinean los incentivos internos con los intereses de nuestros accionistas y grupos de interés, resultando en creación de valor a largo plazo. La posición accionaria de nuestro presidente ejecutivo y otros funcionarios ejecutivos, que representa aproximadamente el 3.8% de nuestro capital social en circulación al 22 de abril de 2026, representa una participación significativa.



Nuestro equipo directivo está conformado por un grupo con amplia experiencia en el mercado inmobiliario industrial mexicano y con una larga permanencia en la Sociedad, con un promedio de 13 años de experiencia dentro de la misma. Contamos con un equipo altamente profesional y experimentado en todas las áreas clave del desarrollo y operación de bienes raíces industriales, incluyendo selección de terrenos, adquisición de terrenos y propiedades, diseño e ingeniería, desarrollo, obtención de licencias y relaciones gubernamentales, gestión de proyectos, mercadotecnia, ventas y negociación de contratos. Este equipo cuenta con un conocimiento significativo en la inversión y operación de empresas de bienes raíces industriales y tiene un historial multidisciplinario de implementación exitosa de inversiones de capital mediante el desarrollo y adquisición de terrenos, tanto para propiedades individuales como para portafolios.

Terreno Asegurado en Desarrollo

Al 31 de marzo de 2026

Mercado	Vesta Park	Propiedades en Construcción	GLA (M Pies ²)	CAPEX Comprometido (US\$ M)	Fecha Estimada de Finalización	Rendimiento sobre Costo ⁽¹⁾
MTY	 Monterrey		4.9	416	2030	10.1%
	 San Nicolás		0.4	40	2028	10.6%
GDL	 GDL II	2	2.4	198	2029	9.9%
	GDL I Fase 3		0.7	56	2026	9.5%
Juárez	 Paso del Norte		1.7	157	2029	9.4%
Tijuana	Mega Region II	1	1.2	107	2030	10.1%
CDMX	CDMX IV		0.7	79	2027	10.7%
CDMX	 CTT	2	0.4	53	2026	9.8%
Otros		1	2.6	155	2030	10.8%
Total		6	15.0	1,261	2030	10.1%

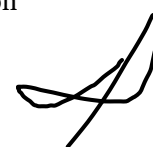
 Terreno adquirido en 2025

(1) El rendimiento sobre costo para proyectos en desarrollo se calcula como: (i) la tasa de arrendamiento de mercado vigente para inmuebles en condiciones similares, con base en la inteligencia de mercado del Emisor (ii) el gasto de capital total estimado a ejercer en un proyecto determinado.

Nuestro Consejo de Administración actualmente está integrado por 10 miembros y sus respectivos suplentes, de los cuales ocho son consejeros independientes, muy por encima de los requisitos de la legislación mexicana. Esto respalda nuestro objetivo de fortalecer la gobernanza y la transparencia para implementar mejores prácticas. Todos los miembros del consejo son seleccionados mediante un proceso que evalúa su experiencia, trayectoria e integridad moral. La experiencia adquirida a partir de nuestra relación con inversionistas institucionales también ha representado una ventaja competitiva, al atraer capital para la creación de valor.

Compromiso de largo plazo con mejores prácticas ambientales, sociales y de gobierno corporativo

Nuestro compromiso continuo de implementar mejores prácticas y crear espacios sostenibles dentro de nuestras operaciones y las de nuestros clientes es un componente integral de nuestra estrategia de éxito a largo plazo. Contribuimos a la competitividad de nuestros clientes y proveedores y al bienestar de la sociedad, buscando al mismo tiempo minimizar nuestro impacto ambiental y los riesgos relacionados con el cambio climático. Operativamente, continuamos mejorando KPIs relevantes como la Certificación LEED, habiendo concluido el 2025 con 19 nuevos edificios con certificación LEED y 19 edificios con certificación EDGE.



Nuestras metas ESG 2030 incluyen:

- **Gobernanza e integridad:** (i) que el 100% de nuestra alta dirección y colaboradores tengan compensación financiera vinculada con objetivos ESG; (ii) que el 100% de nuestros miembros del Consejo estén capacitados en ESG; y (iii) reducir nuestra brecha salarial de género en un 8% a nivel ejecutivo y 5% a nivel gerencial;
- **Social:** (i) 700 horas de Voluntariado Profesional; (ii) implementar la teoría de cambio en el 70% de los Proyectos de Inversión Social de Vesta; (iii) medir el avance de nuestra Evaluación de Riesgos de Derechos Humanos; e (iv) implementar el 50% de los planes de acción sobre Derechos Humanos con un enfoque en la Adquisición de Tierra, Relaciones con la Comunidad y Procesos de Seguridad Física;
- **Ambiental:** (i) alcanzar cero emisiones netas para alcance 1 y 2 para 2040, y tener una reducción material en nuestro nivel 3 de emisiones relacionadas con el consumo de energía por parte de nuestros arrendatarios, así como el uso de materiales con una menor huella de carbono en nuestros procesos de construcción hacia 2050; (ii) el 100% de nuestros parques cumpliendo con ISO 14001; (iii) promover un impacto positivo en la naturaleza conforme a las recomendaciones Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD); y (iv) contar con 50 MWp de capacidad solar in situ para 2030;
- **Negocio Sostenible:** (i) el 95% de nuestros nuevos contratos con Arrendamiento Verde; (ii) el 100% de nuestras nuevas adquisiciones cumpliendo con el Proceso de Inversión Responsable; (iii) el 100% de nuestros empleados capacitados en ESG; (iv) evaluar al 100% de los proveedores nivel 3 y 4; y (v) el 55% de nuestro ABR con Certificación Verde.

Estamos comprometidos a continuar nuestros esfuerzos para promover prácticas ESG. Nuestro objetivo es administrar nuestras propiedades bajo un esquema de responsabilidad compartida con nuestros grupos de interés, arrendatarios y proveedores. Hemos creado indicadores vinculados a ESG para medir nuestro avance en diversos frentes, incluyendo la implementación de cláusulas verdes y la evaluación de los impactos ambientales y sociales de nuestras operaciones.

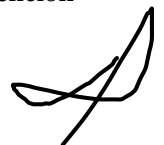
Como resultado de nuestro compromiso con ESG, nuestros esfuerzos han sido reconocidos por el Anuario de S&P 2025, el Carbon Disclosure Project y GRESB, entre otros. Desde 2013 hemos publicado un informe anual de sostenibilidad en el que evaluamos nuestro progreso en materia ESG, el cual continuaremos divulgando como un medio para brindar visibilidad al mercado respecto de nuestros esfuerzos en ESG.

Nuestra estrategia

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

Administración, mantenimiento y mejora del portafolio actual

Buscamos mantenernos como un referente en la industria inmobiliaria en México mediante una administración eficiente y eficaz, así como el adecuado mantenimiento y mejora de nuestro portafolio actual. Consideramos que nuestras soluciones inmobiliarias se desarrollan bajo los más altos estándares de calidad, conocimiento del mercado, entendimiento de las necesidades de nuestros clientes y ecoeficiencia, apoyando así el desarrollo sostenible y los requerimientos de nuestros clientes, al tiempo que generamos valor económico. Estamos comprometidos con ofrecer a nuestros clientes un servicio eficiente y de la más alta calidad, respaldado por un equipo dedicado y especializado que brinda atención



personalizada. Buscamos la mejora continua a través de un sistema de gestión de calidad basado en la norma ISO-9001:2015 y sustentado en nuestro marco de calidad.

Invertir y desinvertir para la creación continua de valor

Para continuar fortaleciendo nuestro portafolio, buscamos identificar clústeres, industrias o empresas que puedan requerir la construcción de un parque industrial o instalaciones adaptadas a sus necesidades.

Nuestros parques están compuestos por edificios de última generación diseñados para manufactura ligera avanzada y/o logística, ubicados estratégicamente dentro de México, con acceso a puertos, aeropuertos y carreteras. Estas instalaciones integrales están diseñadas con características clave de sostenibilidad, tales como conservación de energía, generación de energía limpia y reciclaje.

Como parte de nuestra Estrategia Nivel 3 y en continuidad con nuestra Estrategia Ruta 2030, el reciclaje de activos se ha convertido en un impulsor adicional de valor dentro de nuestras operaciones, mediante la venta de ciertos activos, la captura de plusvalías y el desarrollo de nuevas instalaciones de vanguardia conforme a las necesidades de nuestros clientes. Esta estrategia amplía nuestras fuentes de financiamiento, reduce los costos financieros y optimiza nuestra estructura de capital, al aprovechar nuestras capacidades de desarrollo para reciclar capital con rendimientos atractivos.

Continuar fortaleciendo nuestro balance y ampliar nuestras fuentes de financiamiento con una asignación prudente de capital orientada al crecimiento ajustado por riesgo

Continuaremos nuestros esfuerzos para optimizar nuestra estructura de capital, construyendo sobre nuestra deuda de largo plazo con el objetivo de mantener un perfil escalonado de vencimientos superiores a cinco años y una sólida posición de liquidez. Como parte de nuestra Estrategia Ruta 2030, seguiremos fortaleciendo nuestro balance para mantener y ampliar nuestras diversas fuentes de financiamiento, incluyendo la contratación de créditos a plazo y líneas revolventes, así como líneas de crédito bilaterales garantizadas, además de emisiones de bonos internacionales y valores de capital.

Nuestra política general es adquirir terrenos con el propósito de desarrollar propiedades generadoras de ingresos; sin embargo, ocasionalmente evaluamos oportunidades para vender activos con el fin de obtener utilidades. Al 31 de marzo de 2026, contábamos con liquidez disponible por E.U.\$206.1 millones.

Contamos con un enfoque sólido y disciplinado en la asignación de capital. Nuestra RPV se ubicó en 26.0% al 31 de marzo de 2026, dentro de nuestro límite máximo de 40.0%. Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, nuestro RPV fue de 28.1%, 21.4% y 24.1%, respectivamente. Asimismo, nuestro nivel de apalancamiento neto se ha mantenido por debajo de 6.0x durante los últimos cinco años y se ubica en 4.1x al 31 de marzo de 2026. Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, nuestro apalancamiento neto fue de 4.1x, 3.3x y 2.4x, respectivamente.

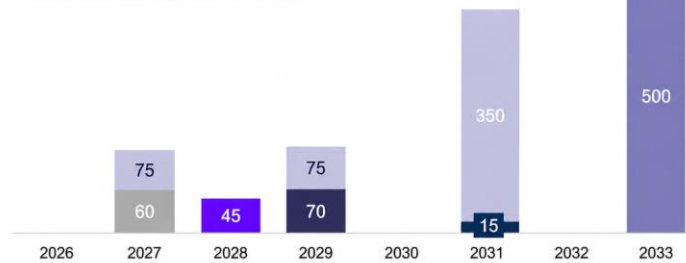
Nuestro calendario de vencimientos de deuda, escalonado y de largo plazo, presenta un plazo promedio de 5.2 años, con una tasa de interés promedio ponderada de 4.9%. Al 31 de marzo de 2026, nuestra razón de Deuda Neta a Activos Totales era de 21.8% y nuestra razón de Deuda Neta a UAFIDA Ajustado fue de 4.1x, considerando el UAFIDA Ajustado de los últimos doce meses terminados en esa fecha. Para mayor información, ver la sección “1.2 Resumen Ejecutivo – Resumen de Información Financiera Consolidada” de este Prospecto.



Perfil de Vencimientos

Al 31 de marzo de 2026

5.2 años de vencimiento promedio y
4.9% de tasa de interés promedio



(1) Las cifras consideran el prepago del crédito garantizado de MetLife a 10 años con vencimiento en 2027, realizado el 17 de febrero de 2026.

Fortalecimiento de nuestra organización para ejecutar exitosamente nuestra estrategia

Buscamos fortalecer continuamente nuestra organización y mejorar nuestra cultura laboral. Nos sentimos orgullosos de nuestro equipo y valoramos la diversidad de nuestra fuerza laboral, la cual consideramos se fortalece día con día. Hemos desarrollado un equipo base que aprovecha su experiencia para capacitar a nuestros colaboradores y asegurar la sucesión. Asimismo, buscamos consolidarnos como un lugar de trabajo atractivo para jóvenes talentos, reconociendo el papel central que nuestros empleados desempeñan en nuestro negocio y procurando enriquecer nuestro talento colectivo mediante personas comprometidas e innovadoras, ofreciéndoles condiciones laborales atractivas.

Plan de crecimiento 2025-2030 (“Ruta 2030”)

Hemos desarrollado un plan de crecimiento para el periodo de 2025 a 2030, considerando que continuará existiendo una demanda estable de espacios inmobiliarios industriales durante los próximos cinco años, impulsada por sólidos intereses comerciales y vínculos económicos entre México y Estados Unidos, así como por el crecimiento continuo del comercio electrónico.

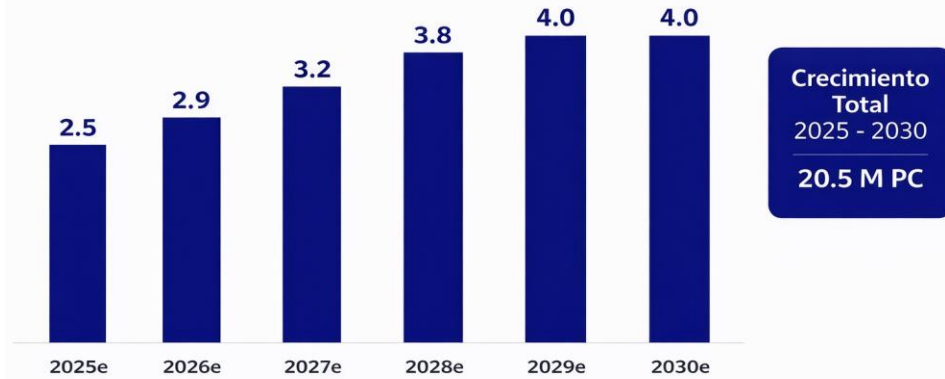
Buscamos desarrollar 20.5 millones de pies cuadrados de ABR entre 2025 y 2030, para alcanzar un total aproximado de 63.0 millones de pies cuadrados hacia 2030. Esperamos que la mayor parte de esta ABR se desarrolle utilizando nuestras reservas territoriales actuales y que requiera una inversión total estimada de E.U.\$1.7 mil millones. Al 31 de marzo de 2026, prácticamente la totalidad de los terrenos necesarios para ejecutar la Estrategia Ruta 2030 habían sido asegurados, tras la incorporación de 24.9 millones de pies cuadrados de Reservas de Suelo netas incrementales durante 2025.

Nuestro plan de crecimiento se enfoca en las mismas cinco regiones donde actualmente operamos, con una mayor inversión en regiones metropolitanas, de donde se espera provenga cerca del 50% del crecimiento. La siguiente gráfica incluye un resumen del plan de crecimiento de ABR esperado y de nuestro plan de crecimiento por región, de conformidad con el Plan de Crecimiento 2025-2030:



Programa de crecimiento anual

Millones de pies cuadrados; inicios de proyectos



Programa de desarrollo en mercados ancla

Región	Mercado Ancla	GLA (M PC)	CAPEX (US\$ M)
Noreste	Monterrey	3.7	313
Bajo Norte	Guadalajara	3.5	280
Central	Ciudad de México	2.7	306
Noreste	Juarez	2.6	226
Noroeste	Tijuana	2.4	232
Bajo Sur	Querétaro	1.9	91
Todos los demás		6.3	218
TOTAL		20.5	1,666

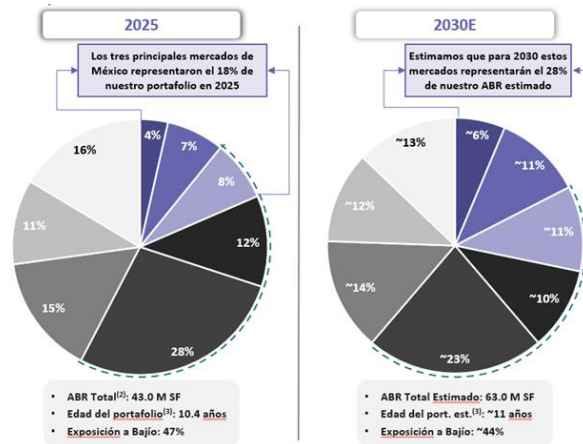
Estimación objetivo por Región en 2030 (M PC)



Nuestras inversiones de capital proyectadas para 2025-2030 ascenderán a aproximadamente E.U.\$1,700 millones, de los cuales esperamos que el 71% se destinará al desarrollo de edificios, 24% se usará para la adquisición de reservas de tierra, y 5% para el pago de los honorarios de agentes inmobiliarios, mejoras para arrendatarios y mantenimiento.

Portafolio total al final de año por mercado:





- (2) Excluye el portafolio en desarrollo.
- (3) Edad promedio ponderada de los edificios por GLA.
- (4) Las cifras pueden no sumar debido al redondeo.
- (5) Incluye Aguascalientes y San Luis Potosí.
- (6) Incluye Querétaro y Guanajuato.
- (7) Incluye Toluca y Puebla.

Capacidad para desarrollar propiedades industriales de última generación con rendimientos atractivos sobre el costo en las regiones más dinámicas del país, atendiendo a inquilinos AAA en los sectores de logística y manufactura ligera.



Caso de Estudio: Monterrey – Vesta Park Apodaca



Datos Clave

ABR en M pies²
2.6

Capex
US\$205M

Edificios
8

Año de Inicio
2021



Inquilinos Principales



Aspectos Relevantes

Rentado antes de lo previsto
Ubicación urbana estratégica

Destacados ESG

La sostenibilidad está en el centro de nuestro portafolio, con edificios certificados LEED

Premio GRI al "Proyecto Logístico del Año en Abu Dhabi"

Caso de Estudio: Guadalajara – Vesta Park GDL I



Datos Clave

ABR en M pies²
3.9⁽¹⁾

Capex
US\$204M

Edificios
10⁽²⁾

Año de Inicio
2020



Inquilinos Principales



Aspectos Relevantes

Fases I y II estabilizadas y totalmente rentadas
Fase III en construcción, con pre arrendamiento en curso
Ubicación urbana, cercana a las principales autopistas y al aeropuerto

Destacados ESG

Cinco edificios con certificación LEED; uno de ellos LEED Plata y otro LEED Oro

(1) Considera 0.6 M SF en construcción y 3.2 M SF estabilizados

(2) Considera 2 edificios en construcción (0.6 M SF) y 8 estabilizados (3.2 M SF)



Caso de Estudio: Cd. Juárez – Vesta Park Juárez



Datos Clave

ABR en M pies²
1.2

Capex
US\$103M

Edificios
5

Año de Inicio
2022



Inquilinos Principales

DB SCHENKER

TCL



Aspectos Relevantes

Ubicación urbana
Conectado con el cruce fronterizo hacia Estados Unidos

Destacados ESG

Tres edificios con certificación LEED; dos de ellos LEED Plata. Tres edificios adicionales se encuentran actualmente en proceso de certificación

Caso de Estudio: Ciudad de México – Vesta Park Punta Norte



Datos Clave

ABR en M pies²
1.0

Capex
US\$126M

Edificios
2

Año de Inicio
2024



Inquilino Principal

mercado libre



Aspectos Relevantes

Ubicación urbana única sobre una de las principales vialidades de la ciudad
Rentado antes de la finalización de la construcción

Destacados ESG

Un edificio con certificación LEED Plata



Caso de Estudio: Tijuana – Vesta Park Mega Región



Datos Clave

ABR en M pies²
1.2

Capex
US\$93M

Edificios
6

Año de inicio
2020



Inquilinos Principales



AMTC
Amphenol
HERDEZ



Aspectos Relevantes

Fase I estabilizada y totalmente rentada

Fase II en construcción

Destacados ESG

Tres edificios con certificación LEED; uno de ellos LEED Plata y otro LEED Oro. Un edificio adicional se encuentra actualmente en proceso de certificación



Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México. Nuestras oficinas ejecutivas principales están ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, torre II, Piso 28, Col. Bosques de las Lomas, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, Ciudad de México, México. Nuestro número de teléfono en esta ubicación es 55-5950-0070. Nuestro sitio web es www.vesta.com.mx. La información contenida en, o accesible a través de, nuestro sitio web no se incorpora por referencia en, y no se considerará parte, de este Prospecto.

Nuestra estructura corporativa a la fecha se establece a continuación:



El 0.01% restante de QVC es propiedad de QVC II, y el 0.01% restante de todas las demás subsidiarias es propiedad de QVC.

El 14 de abril de 2025, la Sociedad realizó una inversión en Evergreen Grid Solutions, S. de R.L. de C.V., la cual califica como asociada debido a la influencia significativa que ejerce la Sociedad. Al 31 de marzo de 2026, se posee una participación accionaria del 55%, y la inversión se reconoce utilizando el método de participación de acuerdo con las NIIF.

Al día de la fecha de este suplemento al prospecto, nuestras subsidiarias significativas son QVC, QVC II y VBC, todas constituidas en México y mayoritariamente propiedad directa de la Sociedad.



Resumen de Información Financiera Consolidada

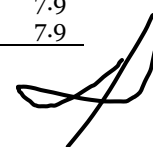
Las siguientes tablas presentan nuestra información financiera consolidada resumida y datos operativos a las fechas y por cada uno de los períodos indicados. La información del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como la información del estado de resultado integral consolidado por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, derivan de nuestros estados financieros anuales consolidados auditados incluidos en nuestro Reporte Anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, incorporados por referencia al presente Prospecto. La información del estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2026 y la información del estado de resultado integral consolidado por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, derivan de nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados incluidos en nuestro Reporte Trimestral correspondiente al primer trimestre de 2026, incorporados por referencia al presente Prospecto.

Esta información debe leerse conjuntamente con, y está calificada en su totalidad por referencia a, nuestros estados financieros anuales consolidados auditados y nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados que se incorporan por referencia al presente Prospecto, incluidas sus notas en el primer caso, así como a la información contenida o incorporada por referencia en este Prospecto, y a la sección “[105000] Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte Trimestral correspondiente al primer trimestre de 2026, que se incorpora al presente por referencia.

La información financiera contenida en Prospecto ha sido preparada de conformidad con las NIIF.

Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales

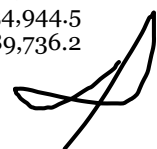
	Períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de		Años que terminaron el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	<i>(En millones de dólares, excepto información por acción)</i>				
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento	76.7	67.1	283.2	252.0	213.4
Cuota administrativa.....	—	—	—	0.4	1.0
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	(6.2)	(4.4)	(24.1)	(21.2)	(13.5)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos.....	(1.3)	(0.8)	(4.2)	(3.3)	(4.8)
Gastos generales y de administración	(9.8)	(8.9)	(35.5)	(34.2)	(31.7)
Ingresos por intereses	2.1	1.0	5.3	15.2	9.4
Otros ingresos.....	3.6	1.6	6.8	4.3	5.1
Otros gastos.....	(1.6)	(0.5)	(3.5)	(5.2)	(3.0)
Gastos financieros	(19.0)	(10.3)	(56.2)	(44.3)	(46.3)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neta	(0.3)	(0.1)	10.1	(10.8)	8.9
Participación en los resultados de las asociadas.....	—	—	—	—	—
Ganancia (pérdida) en venta de propiedades de inversión	—	—	—	2.6	(0.5)
Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión	53.4	(16.0)	52.1	270.7	243.5
Utilidad antes de impuestos	97.9	28.6	234.0	426.2	381.6
Impuesto a la utilidad causado	(5.2)	(8.9)	(56.1)	(31.9)	(92.0)
Impuesto a la utilidad diferido beneficio (gasto).....	8.3	(4.8)	64.1	(170.9)	27.0
Total por impuestos a la utilidad beneficio (gasto)	3.0	(13.7)	7.9	(202.8)	(65.0)
Utilidad del período	101.0	14.9	241.9	223.3	316.6
Otros resultados integrales (pérdidas) – netas de impuestos					
Partidas que serán reclasificadas a resultados posteriormente					
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras.....	6.6	(2.6)	1.8	(13.2)	7.9
Total de otros resultados integrales (pérdidas)	6.6	(2.6)	1.8	(13.2)	7.9



	Periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de		Años que terminaron el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	<i>(En millones de dólares, excepto información por acción)</i>				
Total de ingresos integrales para el periodo.....	107.6	12.3	243.7	210.2	324.5
Utilidad por acción	0.1188	0.0174	0.2850	0.2563	0.4183
Utilidad por acción diluida	0.1176	0.0172	0.2809	0.2529	0.4118

Estados Consolidados de Posición Financiera

	Al 31 de marzo de	Al 31 de diciembre de		
	2026	2025	2024	2023
	<i>(en miles de dólares)</i>			
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido.....	206,144.5	336,901.3	184,120.9	501,166.1
Impuestos por recuperar.....	46,677.0	47,539.1	52,832.6	33,864.8
Cuentas por cobrar por arrendamientos	8,923.2	8,769.9	4,681.0	10,100.8
Pagos anticipados y otros activos corrientes..	10,240.2	4,141.3	2,119.5	21,299.4
Total del activo circulante	271,984.9	397,351.5	243,754.1	566,431.2
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	4,228,244.7	4,129,443.9	3,696,768.3	3,212,164.2
Equipo de oficina – Neto.....	2,209.9	2,256.4	2,386.3	2,542.0
Activos por derecho de uso – Neto	1,342.0	1,419.2	533.8	834.2
Inversión en asociadas	3,551.6	3,533.4	—	—
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	6,465.9	8,455.2	14,505.0	10,244.8
Total del activo no circulante	4,241,814.1	4,145,108.2	3,714,193.3	3,225,785.1
Total activos.....	4,513,798.9	4,542,459.7	3,957,947.4	3,792,216.3
Pasivos y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo..	—	1,782.1	49,856.0	69,613.0
Pasivo por arrendamiento– corto plazo	650.4	641.3	408.4	607.5
Intereses por pagar.....	11,831.7	10,038.1	2,911.9	3,148.8
Cuentas por pagar	29,747.8	30,798.9	14,194.3	13,189.0
Impuesto sobre la renta por pagar.....	1,054.4	14,154.4	646.8	38,773.7
Gastos acumulados e impuestos	4,731.1	7,280.3	6,637.4	7,079.0
Dividendos por pagar	0.0	17,384.5	16,171.6	15,155.3
Total del pasivo circulante.....	48,015.3	82,079.5	90,826.4	147,566.2
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	1,175,684.5	1,273,419.3	797,194.6	845,573.8
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	732.9	814.7	149.7	290.2
Depósitos en garantía recibidos.....	31,338.8	30,028.3	27,409.4	25,681.0
Cuentas por pagar – largo plazo	23,413.8	23,413.8	—	7,706.5
Beneficio a los empleados	2,927.7	3,662.9	2,240.4	1,519.8
Impuestos a la utilidad diferidos	373,013.7	381,284.4	442,842.7	276,910.5
Total del pasivo a largo plazo	1,607,111.4	1,712,623.4	1,269,836.9	1,157,681.6
Total del pasivo.....	1,655,126.8	1,794,703.0	1,360,663.3	1,305,247.9
Capital contable:				
Capital social.....	582,284.6	579,978.1	585,487.3	591,600.1
Prima en suscripción de acciones	893,860.3	884,174.7	905,722.3	934,944.5
Utilidades retenidas	1,421,743.0	1,320,760.4	1,148,396.1	989,736.2

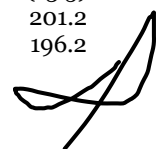


	Al 31 de marzo de		Al 31 de diciembre de	
	2026	2025	2024	2023
	<i>(en miles de dólares)</i>			
Reserva de pagos basados en acciones	(1,445.5)	7,257.9	3,884.1	3,732.4
Efecto de conversión en operaciones extranjeras.....	(37,770.3)	(44,414.4)	(46,205.5)	(33,044.7)
Total del capital contable	2,858,672.2	2,747,756.7	2,597,284.2	2,486,968.4
Total pasivo y capital contable	4,513,798.9	4,542,459.7	3,957,947.4	3,792,216.3

	Al y para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Al y para el año terminado el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	<i>(en millones de dólares, salvo que se exprese lo contrario)</i>				
Otros Datos:					
NOI Ajustado ⁽¹⁾	70.4	62.1	259.4	231.5	201.2
Margen de NOI Ajustado ⁽²⁾	95.5%	95.7%	94.8%	94.7%	95.1%
UAFIDA Ajustada ⁽³⁾	62.1	55.2	231.2	204.5	174.3
Margen de UAFIDA Ajustada ⁽²⁾	84.1%	85.1%	84.5%	83.6%	82.4%
ABR Total, pies cuadrados.....	42,954.02	41,202,217	42,954.02	40,299.96	37,354.498
ABR Total, pies cuadrados.....	1	2	4		
Índice de vacancia	3,990,559	3,827,811	3,990,559	3,743,989	3,470,347
	10.3%	9.3%	10.3%	6.6%	6.6%

- (1) Calculamos el NOI como la suma de la UAFIDA Ajustada más los gastos generales y de administración, menos la depreciación y la compensación basada en acciones durante el periodo correspondiente. Calculamos el NOI Ajustado como la suma del NOI más los costos de operación de propiedades relacionados con propiedades que no generaron ingresos por arrendamiento durante el periodo correspondiente. El NOI Ajustado no es una medida financiera reconocida conforme a las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad del período ni al resultado integral total como medida del desempeño operativo.
- (2) Presentamos márgenes calculados sobre los ingresos por rentas menos los ingresos por energía para complementar la comprensión de nuestro desempeño operativo, midiendo nuestra rentabilidad en relación con los ingresos directamente vinculados a nuestras actividades de negocio. El margen de NOI ajustado y el margen de UAFIDA ajustada no son medidas financieras reconocidas conforme a las NIIF y no pretenden ser alternativas a la utilidad del período ni al resultado integral total como medidas del desempeño operativo.
- (3) Calculamos la UAFIDA Ajustada como la suma de la utilidad del periodo ajustada por (a) gasto total de impuesto sobre la renta, (b) ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros gastos, (e) costos financieros, (f) ganancia (pérdida) cambiaria – neta, (g) participación en los resultados de asociadas, (h) ganancia en venta de propiedades de inversión, (i) ganancia en revaluación de propiedades de inversión, (j) depreciación, (k) compensación basada en acciones, (l) ingresos por energía y (m) costos de energía, durante el periodo correspondiente. La UAFIDA Ajustada no es una medida financiera reconocida conforme a las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad ni al resultado integral total del período como medida del desempeño operativo, ni a los flujos de efectivo de actividades de operación como medida de liquidez. Asimismo, la UAFIDA Ajustada no pretende ser una medida del flujo de efectivo libre disponible para el uso discrecional de la administración, ya que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como pagos de intereses, impuestos y servicio de la deuda. La presentación de la UAFIDA Ajustada tiene limitaciones como herramienta de análisis, y no debe considerarse de forma aislada ni como sustituto del análisis de nuestros resultados conforme a las NIIF. La administración utiliza la UAFIDA Ajustada para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones principales antes del costo de capital, el impuesto sobre la renta, la depreciación y las fluctuaciones en el valor razonable de nuestras propiedades.

	Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Para el año terminado el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	<i>(en millones de dólares)</i>				
Ingresos	76.7	67.1	283.2	252.0	213.4
Costos de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos.....	(6.2)	(4.4)	(24.1)	(21.2)	(13.5)
NOI Ajustado ⁽¹⁾	70.4	62.1	259.4	231.5	201.2
Utilidad bruta	69.3	61.9	254.9	227.7	196.2



	Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Para el año terminado el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	(en millones de dólares)				
Gastos generales y de administración ⁽³⁾	(9.3)	(8.3)	(33.8)	(32.8)	(30.1)
Gastos por compensación basada en acciones.....	3.3	2.2	9.7	9.0	8.0
UAFIDA Ajustada ⁽²⁾	62.1	55.2	231.2	204.5	174.3

- (1) Calculamos el NOI como la suma de la UAFIDA Ajustada más los gastos generales y de administración, menos la depreciación y la compensación basada en acciones durante el periodo correspondiente. Calculamos el NOI Ajustado como la suma del NOI más los costos de operación de propiedades relacionados con propiedades que no generaron ingresos por arrendamiento durante el periodo correspondiente. El NOI Ajustado no es una medida financiera reconocida conforme a las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad del período ni al resultado integral total como medida del desempeño operativo.
- (2) Calculamos la UAFIDA Ajustada como la suma de la utilidad del periodo ajustada por (a) gasto total de impuesto sobre la renta, (b) ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros gastos, (e) costos financieros, (f) ganancia (pérdida) cambiaria – neta, (g) participación en los resultados de asociadas, (h) ganancia en venta de propiedades de inversión, (i) ganancia en revaluación de propiedades de inversión, (j) depreciación, (k) compensación basada en acciones, (l) ingresos por energía y (m) costos de energía, durante el periodo correspondiente. La UAFIDA Ajustada no es una medida financiera reconocida conforme a las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad ni al resultado integral total del período como medida del desempeño operativo, ni a los flujos de efectivo de actividades de operación como medida de liquidez. Asimismo, la UAFIDA Ajustada no pretende ser una medida del flujo de efectivo libre disponible para el uso discrecional de la administración, ya que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como pagos de intereses, impuestos y servicio de la deuda. La presentación de la UAFIDA Ajustada tiene limitaciones como herramienta de análisis, y no debe considerarse de forma aislada ni como sustituto del análisis de nuestros resultados conforme a las NIIF. La administración utiliza la UAFIDA Ajustada para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones principales antes del costo de capital, el impuesto sobre la renta, la depreciación y las fluctuaciones en el valor razonable de nuestras propiedades.
- (3) El monto de los gastos generales y de administración no incluye la depreciación.

Reconciliación de UAFIDA Ajustada, NOI y NOI Ajustado

La siguiente tabla presenta una conciliación de la UAFIDA Ajustada, el NOI y el NOI Ajustado con la utilidad del año, que es la medida financiera conforme a las NIIF más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, según se reporta en nuestros estados financieros.

	Para el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de		Para el año terminado al 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	(en millones de dólares)				
Utilidad del periodo	101.0	14.9	241.9	223.3	316.6
(+) Gastos totales por impuesto sobre la renta (beneficio).....	(3.0)	13.7	(7.9)	202.8	65.0
(-) Ingresos por intereses	2.1	1.0	5.3	15.2	9.4
(-) Otros ingresos ⁽¹⁾	3.6	1.6	6.8	4.3	5.1
(+) Otros gastos ⁽¹⁾	1.6	0.5	3.5	5.2	3.0
(+) Costos financieros	19.0	10.3	56.2	44.3	46.3
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria -neta	(0.3)	(0.1)	10.1	(10.8)	8.9
(-) Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(-) (Pérdida) ganancia en la venta y disposición de propiedades de inversión, neta.....	0.0	0.0	0.0	2.6	(0.5)
(-) Ganancia (pérdida) por revaluación de propiedades de inversión	53.4	(16.0)	52.1	270.7	243.5
(+) Depreciación.....	0.5	0.6	1.8	1.5	1.6
(+) Compensación basada en acciones.....	2.2	2.2	9.7	9.0	8.0
(-) Ingresos por energía	2.7	2.2	9.6	7.6	1.9
(+) Costos de energía	2.5	1.7	9.9	8.0	2.1
UAFIDA Ajustada	62.1	55.3	231.2	204.5	174.3
(+) Gastos generales y de administración	9.8	8.9	35.5	34.2	31.7
(-) Depreciación.....	0.5	0.6	1.8	1.5	1.6
(-) Compensación basada en acciones.....	2.2	2.2	9.7	9.0	8.0
NOI	69.1	61.3	255.2	228.2	196.4

	Para el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de		Para el año terminado al 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	<i>(en millones de dólares)</i>				
(+) Costos de operación de propiedades relacionados con propiedades que no generaron ingresos por rentas	1.3	0.8	4.2	3.3	4.8
NOI Ajustado.....	70.4	62.1	259.4	231.5	201.2

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con las operaciones de Vesta. Para más información, ver las notas 15 y 16 de los estados financieros consolidados auditados de Vesta y las notas 14 y 15 de los estados financieros consolidados intermedios no auditados de Vesta.

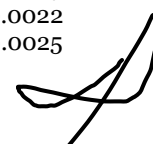
	Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Para el año terminado el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	Ingresos por rentas	76.7	67.1	283.2	252.0
(-) Ingresos por energía	2.7	2.2	9.6	7.6	1.9
UAFIDA Ajustada.....	62.1	55.2	231.2	204.5	174.3
Margen de UAFIDA Ajustada	84.1%	85.1%	84.5%	83.6%	82.4%

	Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Para el año terminado el 31 de diciembre de		
	2026	2025	2025	2024	2023
	Ingresos por rentas	76.7	67.1	283.2	252.0
(-) Ingresos por energía	2.7	2.2	9.6	7.6	1.9
NOI Ajustado.....	70.7	62.1	259.4	231.5	201.2
Margen de NOI Ajustado	95.5%	95.7%	94.8%	94.7%	95.1%

Reconciliación de FFO y del FFO de Vesta

La siguiente tabla presenta una conciliación del FFO y del FFO de Vesta con la utilidad del año, que es la medida financiera conforme a las NIIF más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, según se reporta en los estados financieros de la Sociedad.

	Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de			
	2026	2025	2026 (por acción)	2025 (por acción)
	<i>(en millones de dólares excepto información por acción)</i>			
Utilidades para el periodo.....	101.0	14.9	0.1176	0.0172
(-) (Pérdida) ganancia en la venta y disposición de propiedades de inversión, neta	—	—	—	—
(-) Ganancia (pérdida) por revaluación de propiedades de inversión	53.4	(16.0)	0.0622	(0.0184)
FFO	47.5	31.0	0.0554	0.0356
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria), neta	(0.3)	(0.1)	(0.0003)	(0.0001)
(-) Otros ingresos ⁽¹⁾	3.6	1.6	0.0042	0.0018
(+) Otros egresos ⁽¹⁾	1.6	0.5	0.0019	0.0006
(-) Ingresos por intereses	2.1	1.0	0.0024	0.0012
(-) Participación en los resultados de asociadas	—	—	—	—
(+) (Ingreso) gasto total por impuestos sobre la renta	(3.0)	13.7	(0.0035)	0.0158
(+) Depreciación.....	0.5	0.6	0.0006	0.0007
(+) Gasto por compensación basada en acciones	2.2	2.2	0.0026	0.0022
(-) Ingresos por energía	2.7	2.2	0.0031	0.0025



Para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de

	2026	2025	2026 (por acción)	2025 (por acción)
	<i>(en millones de dólares excepto información por acción)</i>			
(+) Costos de energía	2.5	1.7	0.0029	0.0020
Vesta FFO.....	43.1	45.0	0.0504	0.0517

Para el año terminado el 31 de diciembre de

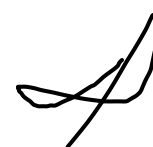
	2025	2024	2023	2025 (por acción)	2024 (por acción)	2023 (por acción)
	<i>(en millones de dólares)</i>					
Utilidades para el periodo	241.9	223.3	316.6	0.2809	0.2529	0.4118
(-) (Pérdida) ganancia en la venta y disposición de propiedades de inversión, neta	0.0	2.6	(0.5)	0.0000	0.0030	(0.0006)
(-) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	52.1	270.7	243.5	0.0605	0.3065	0.3167
FFO	189.8	(50.0)	73.6	0.2205	(0.0566)	0.0958
(-) Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	10.1	(10.8)	8.9	0.0117	(0.0123)	0.0116
(-) Otros ingresos ⁽¹⁾	6.8	4.3	5.1	0.0079	0.0049	0.0067
(+) Otros gastos ⁽¹⁾	3.5	5.2	3.0	0.0041	0.0059	0.0040
(-) Ingresos por intereses	5.3	15.2	9.4	0.0061	0.0172	0.0122
(-) Participación en los resultados de asociadas	0.0	0.0	0.0	0.0000	0.0000	0.0000
(+) (Ingreso) gasto total por impuestos sobre la renta	(7.9)	202.8	65.0	(0.0092)	0.2296	0.0845
(+) Depreciación.....	1.8	1.5	1.6	0.0020	0.0016	0.0021
(+) Gasto por compensación basada en acciones.....	9.7	9.0	8.0	0.0112	0.0102	0.0104
(-) Ingresos por energía	9.6	7.6	1.9	0.0111	0.0086	0.0025
(+) Costos de energía	9.9	8.0	2.1	0.0115	0.0091	0.0027
FFO de Vesta	175.0	160.2	128.0	0.2031	0.1813	0.1664

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones. Para mayor información, véanse las notas 15 y 16 a los estados financieros consolidados auditados de Vesta y las notas 14 y 15 a los estados financieros intermedios consolidados no auditados de Vesta.

Razones Financieras

	Al y para el periodo de 12 meses terminados el 31 de marzo de		Al y para el año terminado el 31 de diciembre de	
	2026	2025	2024	2023
Deuda Neta a Activos Totales ⁽¹⁾	21.5%	20.7%	16.7%	10.9%
Deuda Neta a UAFIDA Ajustada ⁽²⁾	4.1X	4.1X	3.2X	2.4X
Deuda Garantizada a Activos Totales....	--	2.4%	6.8%	7.2%
Deuda no Garantizada a Activos				
Totales.....	26.0%	26.2%	14.8%	17.1%

(1) La deuda neta a activos totales representa (i) nuestra deuda bruta (definida como la porción circulante de la deuda a largo plazo más la amortización de la deuda a largo plazo más los costos de emisión de deuda), menos efectivo y equivalentes de efectivo, dividida entre (ii) los activos totales. Nuestra administración considera que este indicador es útil, ya que muestra el grado en que la deuda neta ha sido utilizada para financiar nuestros activos y, al emplear esta medida, los inversionistas y analistas pueden comparar el nivel de apalancamiento reflejado en este indicador con el de otras compañías del mismo sector.



(2) La deuda neta a UAFIDA ajustada representa (i) nuestra deuda bruta (definida como la porción circulante de la deuda a largo plazo más la amortización de la deuda a largo plazo más los costos de emisión de deuda), menos efectivo y equivalentes de efectivo, dividida entre (ii) la UAFIDA ajustada del período. Nuestra administración considera que este indicador es útil, ya que proporciona a los inversionistas información sobre nuestra capacidad para pagar deuda, en relación con nuestro desempeño medido a través de la UAFIDA ajustada. Calculamos UAFIDA Ajustada para los doce meses terminados el 31 de marzo de 2026 y UAFIDA Ajustada para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 más la UAFIDA Ajustada para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 menos la UAFIDA Ajustada para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025.

La siguiente tabla concilia la deuda neta con la deuda total (la cual se integra por la porción circulante de la deuda a largo plazo, la deuda a largo plazo y los costos de emisión directos), que constituyen las medidas financieras más directamente comparables calculadas de conformidad con las NIIF:

	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2026</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2025</u>
Deuda total	1,190.0	1,290.6
Porción circulante de la deuda a largo plazo.....	—	1.8
Deuda a largo plazo	1,175.7	1,273.4
Costos de emisión directos	14.3	15.4
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo.....	206.1	336.9
Deuda neta	983.9	953.7

Acontecimientos Recientes

Pago de Dividendo

Los accionistas de Vesta aprobaron el pago de un dividendo en efectivo por la cantidad E.U.\$74.8 millones en nuestra Asamblea General Anual de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2026, considerando sus resultados del 2025, para ser pagados en cuatro pagos trimestrales. El 6 de mayo de 2026, Vesta realizó el primer pago del dividendo en efectivo a los accionistas registrados al 5 de mayo, equivalente a E.U.\$18.7 millones, o aproximadamente E.U.\$0.0218 por acción ordinaria, al tipo de cambio de cierre del día hábil anterior a la fecha de pago. Los inversionistas que adquieran Acciones en la Oferta Global no tendrán derecho a recibir el primer pago parcial de dicho dividendo.



1.3. Factores de Riesgo

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

(a) Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(b) Riesgos Relacionados con México

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con México”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

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

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

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

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

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



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

La BMV es una de las bolsas más grandes en Latinoamérica en términos de capitalización de mercado total de las compañías listadas en la misma, pero tiene una baja liquidez y alta volatilidad en comparación con otros mercados de valores extranjeros. Aunque el público participa en el intercambio de valores en la BMV, una parte significativa de la actividad en la BMV es realizada por o en representación de grandes inversionistas institucionales y no de inversionistas parte del mercado al menudeo. El volumen de compraventa de valores emitidos por compañías de mercados emergentes, tal como las compañías mexicanas, tiende a ser menor al volumen de compraventa de valores emitidos por compañías en países con mercados de valores más activos o importantes, en términos de capitalización y número de participantes. Estas características de mercado podrían limitar la capacidad de un tenedor de las Acciones de la Emisora de vender sus Acciones y podrían también afectar el precio de mercado de las Acciones y la liquidez de las Acciones.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

La Oferta Global está sujeta a condiciones suspensivas y resolutorias convenidas en el Contrato de Colocación y el Contrato de Colocación Internacional.



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

Incertidumbre en el destino y calendario de aplicación de los recursos de la Oferta.

A la fecha de este Prospecto, la Emisora no puede estimar con exactitud los montos ni el calendario específico en que los recursos de la Oferta Global serán destinados a cada uno de los fines descritos en la sección “II. LA OFERTA – 2.2. Destino de los Recursos” del presente Prospecto. Los montos y tiempos de aplicación de los recursos podrían variar de manera significativa en función de diversos factores, incluyendo la demanda de propiedades por parte de clientes, la negociación de los términos de los respectivos contratos con cada uno de los clientes potenciales, la situación económica y política nacional e internacional, las condiciones de competencia en el mercado inmobiliario industrial, la tasa de crecimiento del negocio y la disponibilidad y atractivo de oportunidades de crecimiento. Por lo tanto, a la fecha del presente Prospecto, no podemos estimar las distintas inversiones con precisión, incluyendo el lugar y prioridad de las mismas, ni los montos y las fechas en que se destinarán los recursos de la Oferta Global a cualquiera de los proyectos futuros de la Emisora.



1.4. Otros Valores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Otros Valores”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



1.5. Documentos de Carácter Público

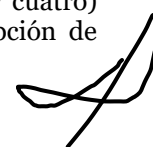
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “413000-N—Información General—Documentos de carácter público”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



II. LA OFERTA

2.1. Características de la Oferta

<i>Emisora</i>	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
<i>Clave de Pizarra</i>	“VESTA”.
<i>Tipo de Valor</i>	Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, representativas del capital social de Vesta.
<i>Tipo de Oferta</i>	Oferta global primaria de Acciones consistente en una oferta pública primaria de suscripción y pago de Acciones en México, realizada de manera simultánea con una oferta pública internacional primaria de Acciones, en la forma de ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) acciones, en los Estados Unidos y otros mercados en el extranjero, de conformidad con la Ley de Valores. La Oferta en México se realizó a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizó en Estados Unidos al amparo de la Ley de Valores, a través de la Bolsa de Valores de Nueva York (<i>New York Stock Exchange</i>). La Oferta en México y la Oferta Internacional se llevaron a cabo en los mismos términos, al mismo precio por Acción y en las mismas fechas, conforme a lo previsto en el presente Prospecto, el Contrato de Colocación y el Contrato de Colocación Internacional, respectivamente; lo anterior en el entendido, sin embargo, que la única diferencia entre la Oferta en México y la Oferta Internacional consiste en que, por su naturaleza, los documentos aplicables a la Oferta Internacional han sido y serán preparados en idioma inglés y que las Acciones objeto de la Oferta Internacional estarán representadas por ADSs.
<i>Monto Total de la Oferta Global</i>	\$4,167,834,223 (cuatro mil ciento sesenta y siete millones ochocientos treinta y cuatro mil doscientos veintitrés Pesos 00/100 M.N.), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$4,793,009,053.00 (cuatro mil setecientos noventa y tres millones nueve mil cincuenta y tres Pesos 00/100 M.N.), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Monto Total de la Oferta en México</i>	\$3,454,259,648.00 (tres mil cuatrocientos cincuenta y cuatro millones doscientos cincuenta y nueve mil seiscientos cuarenta y ocho Pesos 00/100 M.N.).
<i>Monto Total de Oferta Internacional</i>	\$713,574,575.00 (setecientos trece millones quinientos setenta y cuatro mil quinientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.), sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$1,338,749,405.00 (un mil trescientos treinta y ocho millones setecientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos cinco Pesos 00/100 M.N.), considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<i>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global</i>	70,047,634 (setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 80,554,774 (ochenta millones quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y cuatro) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de



Sobreasignación:

(i) 58,054,784 (cincuenta y ocho millones cincuenta y cuatro mil setecientos ochenta y cuatro) Acciones, corresponden a la Oferta en México, y

(ii) 11,992,850 (once millones novecientos noventa y dos mil ochocientos cincuenta) Acciones, representadas por ADSs, corresponden a la Oferta Internacional, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación y 22,499,990 (veintidós millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa) Acciones, en la forma de ADSs, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.

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

Suponiendo que la Opción de Sobreasignación no sea ejercida, la Oferta Global representa 7.34% del capital social de Vesta; suponiendo que se ejerza en su totalidad la Opción de Sobreasignación, la Oferta Global representa 8.35% del capital social de Vesta.

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

Precio de Colocación El precio de colocación es de \$59.50 por Acción (el “Precio de Colocación”).

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

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública..... 13 de mayo de 2026.

Fecha de Cierre de Libro..... 13 de mayo de 2026.

Fecha de la Oferta 13 de mayo de 2026.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos: 14 de mayo de 2026.

Fecha de Registro en la BMV 14 de mayo de 2026.



<i>Fecha de Liquidación</i>	18 de mayo de 2026.
<i>Periodo de vigencia de la Oferta</i>	El periodo de vigencia de la Oferta fue de 1 (un) día hábil, comprendiendo desde la fecha de publicación del aviso de oferta pública, hasta la Fecha de Cierre de Libro.
<i>Forma de Liquidación</i>	Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán en efectivo a través de Indeval, en pesos, en la Fecha de Liquidación.
<i>Opción de Sobreasignación</i>	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir 10,507,140 (diez millones quinientos siete mil ciento cuarenta) Acciones adicionales, en la forma de ADSs. La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un periodo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez, en forma independiente pero coordinada y en los términos descritos en la Sección “II. LA OFERTA – Plan de Distribución” de este Prospecto.
<i>Acciones Representativas del Capital Social antes y después de la Oferta</i>	Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 884,486,436 (ochocientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones, compuesto por 884,481,436 (ochocientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y un mil cuatrocientos treinta y seis) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta y 5,000 (cinco mil acciones, que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, está representado por un total de 965,041,210 (novecientos sesenta y cinco millones cuarenta y un mil doscientos diez) Acciones, compuesto por 965,036,210 (novecientos sesenta y cinco millones treinta y seis mil doscientos diez) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta considerando las 10,507,140 (diez millones quinientos siete mil ciento cuarenta) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 954,529,070 (novecientos cincuenta y cuatro millones quinientos veintinueve mil setenta) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación, y 5,000 (cinco mil) acciones que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Internacional (en el caso de la Oferta Internacional, incluyendo la Opción de Sobreasignación) suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 6.02%, y 2.33%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 8.35% 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 están depositados en Indeval.

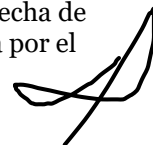
Destino de los Recursos La Emisora recibirá \$4,002,754,829.68 (sin considerar la Opción de Sobreasignación), o \$4,609,330,708.49 (considerando la Opción de Sobreasignación), como recursos netos de la Oferta Global, después de deducir las comisiones que deba pagar. Los gastos de la Oferta Global serán pagados por la Emisora y ascienden a \$183,678,345.00 (considerando la Opción de Sobreasignación).

Nuestra intención es utilizar los recursos netos de la Oferta Global como se describe en la sección “II. LA OFERTA – Destino de los Recursos” del presente Prospecto.

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

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

Restricciones a la Adquisición y Transmisión de Acciones Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones (incluyendo aquellas aplicables a las transferencias o adquisiciones u otras operaciones por o entre nuestros accionistas actuales), (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de la Emisora o una participación de cuando menos el 20% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad por parte de cualquier competidor de más del 9.5% de nuestras Acciones, sin la aprobación previa del Consejo de Administración. En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente (considerándose negada si no resolviere en dicho plazo), pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% menos una de nuestras Acciones en circulación, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la 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 (trescientos sesenta y cinco) días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el



Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio. Ver la sección “V. ADMINISTRACIÓN – 5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios” de este Prospecto.

Régimen Fiscal El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los Artículos 7, 18, 22, 23 56, 129, numeral 2, 126, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los inversionistas deberán consultar con sus asesores los efectos fiscales resultantes de la adquisición, tenencia y enajenación de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

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

Capital social suscrito y pagado:	\$8,844,864,360
Capital mínimo fijo:	\$50,000.00
Capital variable:	\$8,844,814,360
Acciones suscritas y pagadas:	884,486,436
Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
Acciones del capital variable:	884,481,436

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

Capital social suscrito y pagado:	\$9,545,340,700]
Capital mínimo fijo:	\$50,000
Capital variable:	\$9,545,290,700
Acciones suscritas y pagadas:	954,534,070
Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
Acciones del capital variable:	954,529,070

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

Capital social suscrito y pagado:	\$9,650,412,100
Capital mínimo fijo:	\$50,000
Capital variable:	\$9,650,362,100
Acciones suscritas y pagadas:	965,041,210
Acciones del capital mínimo fijo:	5,000
Acciones del capital variable:	965,036,210

Aprobación de la Oferta Global por los accionistas de la Emisora Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación el aumento en la parte variable del capital social de la Emisora mediante la correspondiente



emisión de las Acciones objeto de la Oferta Global, fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 21 de marzo de 2024 así como mediante la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 23 de abril de 2026.

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

Principales Accionistas Después de la Oferta Global, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, nuestros principales accionistas tendrán 27.1% de nuestras Acciones en circulación.

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

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

Intermediarios Colocadores Internacionales Barclays Capital Inc., J.P. Morgan Securities LLC y Morgan Stanley & Co. LLC BofA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital LLC y Santander US Capital Markets LLC.

Múltiplos de la Emisora antes y después de la Oferta

	Múltiplos de la Emisora ¹		Múltiplos del Sector ²	Múltiplos del Mercado ³
	Antes de la Oferta Global	Después de la Oferta Global	Promedio	IPC
Precio / Utilidad (x)	8.6x	9.3x	12.8x	16.0x
Precio / Valor en Libros (x)	1.0x	1.0x	1.0x	2.5x
Valor de la Emisora / UAFIDA (x)	16.1x	16.2x	20.4x	6.0x

1. Calculado considerando (i) como precio de colocación, el Precio de Colocación (es decir, \$59.50 por Acción), (ii) un número de Acciones en circulación igual a 954,534,070 (novecientos cincuenta y cuatro millones quinientos treinta y cuatro mil setenta) Acciones después de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y (iii) la información financiera de la Sociedad por los 12 (doce) meses al y terminados el 31 de marzo de 2026.

2. Calculado de acuerdo a los reportes financieros de los vehículos que integran la muestra por los doce (12) meses al y terminados el 31 de marzo de 2026.

3. Calculado con base en la información disponible en Bloomberg al 13 de mayo de 2026.



- Restricciones de venta* De conformidad con cierto contrato celebrados por la Emisora con los Intermediarios Colocadores, la Emisora acordó, 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 J.P. Morgan Securities LLC, hasta que hayan transcurrido 90 (noventa) días después de la Fecha de la Oferta
- Inscripción y Listado* La totalidad de las Acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran registradas en el RNV que mantiene la CNBV con el número 3393-1.00-2012-001, según el mismo ha sido actualizado con los números 3393-1.00-2013-002, 3393-1.00-2015-003, 3393-1.00-2015-004, 3393-1.00-2016-005, 3393-1.00-2019-006, 3393-1.00-2021-007, 3393-1.00-2021-008, 3393-1.00-2023-010 y 3393-1.00-2026-012. Las Acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “VESTA”.



2.2. Destino de los Recursos

Con base en el precio de colocación de las Acciones al 13 de mayo de 2026, de \$59.50, 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 \$4,002,754,829.68, o, considerando la Opción de Sobreasignación, serán de aproximadamente \$4,609,330,708.49 después de deducir las comisiones estimadas por intermediación, y otros gastos que debemos pagar en relación con la Oferta Global. La totalidad de los gastos relacionados con la Oferta Global, equivalentes a un monto de \$183,678,345.00, serán pagados por la Emisora.

Tenemos la intención de utilizar los recursos netos de la Oferta Global para financiar nuestra estrategia de crecimiento, en particular el desarrollo de propiedades inmobiliarias industriales y para fines corporativos generales.

Lo anterior representa nuestras intenciones con respecto al uso y el destino de los recursos netos de la Oferta Global, con base en nuestros planes actuales y la situación de nuestro negocio. Los montos y el momento de cualquier gasto pueden variar en función del flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, la evolución de la competencia, nuestra tasa de crecimiento y las oportunidades de crecimiento inorgánico, en su caso, de nuestro negocio. Por lo tanto, a la fecha del presente Prospecto, no podemos estimar los montos exactos ni el momento en que se destinarán los recursos a cualquiera de los fines de uso de recursos antes mencionados.



2.3. Plan de Distribución

Colocación

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, Vesta celebró con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, es decir, Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, un contrato de colocación para la colocación, a través de la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de 58,054,784 (cincuenta y ocho millones cincuenta y cuatro mil setecientos ochenta y cuatro) Acciones (el “Contrato de Colocación”), que corresponden a la Oferta en México.

Además, la Emisora celebró con los Intermediarios Colocadores Internacionales, un contrato de colocación de valores (*underwriting agreement*) regido por la legislación del Estado de Nueva York, Nueva York, Estados Unidos, con respecto a la Oferta Internacional, para la colocación de 1,199,285 (un millón ciento noventa y nueve mil doscientos ochenta y cinco) ADSs, cada uno representativo de 10 (diez) Acciones, por ende, equivalentes a 11,992,850 (once millones novecientos noventa y dos mil ochocientos cincuenta) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, que corresponden a la Oferta Internacional que llevará a cabo la Emisora, 2,249,999 (dos millones doscientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y nueve) ADS, equivalentes a 22,499,990 (veintidós millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos noventa) Acciones considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación (el “Contrato de Colocación Internacional”).

Vesta únicamente otorgó a los Intermediarios Colocadores Internacionales, la Opción de Sobreasignación.

Sindicación

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

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de Acciones, que fueron distribuidas por cada uno de los Intermediarios Colocadores Líderes en México en la Oferta en México:

Intermediario Colocador Líder en México	Acciones Ofertadas en México
Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México	16,587,081
J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero	16,587,081
Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	16,587,081
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	2,439,277
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	2,927,132
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	2,927,132
Total	58,054,784



Distribución

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores Líderes en México contempló distribuir las Acciones objeto de la Oferta en México entre inversionistas personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana, cuando la legislación aplicable y su régimen de inversión lo previó 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 pudieron distribuir las Acciones entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, fondos de capital privado, fondos de cobertura, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro o fondos de inversión especializados de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que, conforme a su régimen autorizado, puedan adquirir las Acciones. Los Intermediarios Colocadores lograron la mayor distribución posible de las Acciones, entre el mayor número de inversionistas.

Promoción

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

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

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

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

Durante el periodo de promoción, los Intermediarios Colocadores Líderes en México promovieron la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores Líderes en México recibieron posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes a partir de las 8:00 horas y hasta las 15:00 horas de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones. La fecha de determinación del Precio de Colocación de las Acciones fue precisamente en la Fecha de la Oferta en la BMV y un día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV. El Precio de Colocación se dio a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios



Colocadores Líderes en México ingresaron al sistema Emisnet de la BMV, el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta.

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

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

Asignación

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

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

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

Condiciones Suspensivas y Resolutorias

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

- (a) que se hayan obtenido todas las autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta en México, incluyendo las autorizaciones de la CNBV, y que las mismas estén en vigor en sus términos;



(b) que se hayan celebrado los contratos relativos a las restricciones de venta de Acciones a los que se refiere la Cláusula Octava (a) del Contrato de Colocación, y

(c) que se haya llevado a cabo la Oferta Internacional.

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

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

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

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

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



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

(6) si los Intermediarios Colocadores Internacionales dieren por terminado el Contrato de Colocación Internacional;

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

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

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

(10) si las declaraciones de la Emisora contenidas en el Contrato de Colocación dejaren de ser correctas y completas en todos sus aspectos relevantes, tal y como si se hubieren efectuado en dichas fechas, salvo por aquellas declaraciones que se refieran expresamente a una fecha específica;

(11) si, en o con anterioridad a la Fecha de Liquidación, no se llevan a cabo teleconferencias o llamadas telefónicas con los funcionarios de la Emisora que tengan información para responder aquellas preguntas o cuestionamientos de los Intermediarios Colocadores Líderes en México respecto a que, por lo que respecta a la Fecha de Liquidación, no existan eventos que afecten de manera adversa y significativa la situación financiera o de operación de negocios (o la situación general) de la Emisora que, en cada caso, sea relevante y afecte o pueda llegar a afectar de manera adversa y significativa la liquidación de las Acciones Ofertadas en México.

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

Opción de Sobreasignación

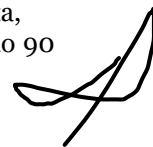
La Emisora no otorgó a los Intermediarios Colocadores Líderes en México el derecho de sobreasignar Acciones al amparo de la Oferta en México.

En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores Líderes en México colocaron la totalidad de las Acciones, mismas que serán liquidadas a la Emisora en la Fecha de Liquidación, respecto de las Acciones inicialmente colocadas.

Operaciones de Estabilización

La Emisora, junto con los Intermediarios Colocadores Líderes en México no llevaron a cabo operaciones para la estabilización del precio de las Acciones en México en la BMV.

De conformidad con ciertos contratos celebrados por la Emisora con los Intermediarios Colocadores, la Emisora, sujeto a ciertas excepciones, acordó en 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, hasta que hayan transcurrido 90



(noventa) días después de la Fecha de la Oferta.



2.4. Gastos Relacionados con la Oferta

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

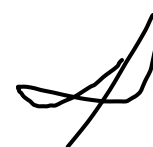
GASTO	MONTO EN MÉXICO	MONTO EN EL EXTRANJERO
Estudio y trámite CNBV	\$32,528.00	---
Cuota de listado en la BMV	---	---
Derechos de inscripción en el RNV	\$24,517.00	
Comisiones por intermediación y colocación ⁽¹⁾⁽³⁾	---	---
Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México	\$34,059,000.00	---
J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero	\$34,059,000.00	---
Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$34,059,000.00	---
Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	\$5,008,676.00	
BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$6,010,412.00	---
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	\$6,010,412.00	---
Barclays Capital Inc.	---	\$11,379,370.00
J.P. Morgan Securities LLC	---	\$11,379,370.00
Morgan Stanley & Co. LLC	---	\$11,379,370.00
BofA Securities, Inc.	---	\$1,673,437.00
BTG Pactual US Capital LLC	---	\$2,008,124.00
Santander US Capital Markets LLC	---	\$2,008,124.00
Asesores legales.....	---	---
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	\$3,596,666.00	---
Galicia Abogados, S.C.	\$1,798,333.00	---
Davis Polk & Wardwell LLP	---	\$8,164,205.00
Simpson Thacher & Bartlett LLP	---	\$6,875,120.00
Audidores externos (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.)	\$3,716,002.00	---
Gastos de promoción y encuentros bursátiles ⁽¹⁾⁽²⁾	---	\$436,678.00
Total gastos relacionados con la Oferta Global	\$183,678,345.00	

(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 \$17.1878 pesos por dólar, que corresponde al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día 13 de mayo de 2026, para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de la República Mexicana al último día hábil de dicho mes.

(3) Considerando el precio por Acción de \$59.50.

El total de los gastos relacionados con la Oferta Global es de aproximadamente \$183,678,345.00. Los gastos correspondientes a la Oferta en México ascienden a \$128,374,546.00 y los correspondientes a la Oferta Internacional ascienden a \$55,303,798.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.

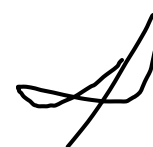


2.5. Estructura del Capital Después de la Oferta

La siguiente tabla muestra (i) nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, así como la capitalización histórica al 31 de marzo de 2026 y (ii) nuestra capitalización ajustada para reflejar los recursos netos provenientes de la venta de las Acciones en la Oferta Global. Esta tabla debe leerse en conjunto con la información que se incluye en la sección “IV. INFORMACIÓN FINANCIERA – 4.4 Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación” y nuestros estados financieros incluidos en este Prospecto.

	Al 31 de marzo de 2026	
	Actual	Ajustado⁽¹⁾
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$3,543,170,678	\$7,545,925,507
Deuda		
Deuda a largo plazo	\$20,207,429,757	\$20,207,429,757
Porción circulante de la deuda a largo plazo	--	--
Total Deuda a largo plazo	\$20,207,429,757	\$20,207,429,757
Capital contable		
Capital social	\$10,008,191,901	\$14,010,946,730
Prima en emisión de acciones	\$15,363,492,889	\$15,363,492,889
Utilidades acumuladas	\$24,436,633,665	\$24,436,633,665
Reserva de pagos basados en acciones	\$(24,844,449)	\$(24,844,449)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$(649,188,036)	\$(649,188,036)
Valuación de instrumentos financieros derivados	--	--
Total del capital contable	\$49,134,285,970	\$53,137,040,799
Total de capital contable y pasivos	\$69,341,715,727	\$73,344,470,556

(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 \$59.50 por Acción convertido a dólares a un tipo de cambio de \$17.1878 por dólar (publicado por el Banco de México el 13 de mayo de 2026). La columna con información ajustada no contempla el ejercicio de la Opción de Sobreasignación.



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

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

- Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., como Emisora.
- Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, como Intermediario Colocador en México.
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero, como Intermediario Colocador en México.
- Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Intermediario Colocador en México.
- Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como Intermediario Colocador en México.
- BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Intermediario Colocador en México.
- Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, como Intermediario Colocador en México.
- Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), como auditores externos de la Emisora.
- Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., como asesor legal de la Emisora en México.
- Galicia Abogados, S.C., como asesor legal de los Intermediarios Colocadores Líderes en México.
- Davis Polk & Wardwell LLP, como asesor legal de la Emisora en los Estados Unidos de América.
- Simpson Thacher & Bartlett LLP, como asesor legal de los Intermediarios Colocadores en los Estados Unidos de América.

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



2.7. Dilución

Al 31 de marzo de 2026, el valor tangible neto en libros fue de \$55.55 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 intermedios condensados consolidados no auditados, convertido a pesos usando el tipo de cambio FIX publicado por el Banco de México el 31 de marzo de 2026, de \$18.0667 por E.U.\$1.00.

El valor tangible neto en libros por Acción al 31 de marzo de 2026 se incrementaría a \$55.68 por Acción, considerando (i) el aumento en nuestro capital social aprobado el 21 de marzo de 2024 y (ii) el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación, después de haber dado efecto a la colocación de 70,047,634 (setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto del componente primario de la Oferta en México y el componente primario de la Oferta Internacional:

- al Precio de Colocación por Acción de \$59.50, 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 \$0.12 en el valor tangible neto en libros por Acción y una dilución inmediata para nuestros inversionistas de \$3.82 en el valor tangible neto en libros por Acción, después de dar efecto a la colocación de 70,047,634 (setenta millones cuarenta y siete mil seiscientos treinta y cuatro) Acciones, que son la totalidad de las Acciones objeto de la Oferta en México y la Oferta Internacional, al Precio de Colocación de \$59.50⁽¹⁾.

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

	Por Acción
Precio de Colocación	\$59.50
Valor tangible neto en libros inmediatamente antes de la Oferta Global	\$55.55
Incremento en el valor tangible neto en libros atribuible a la colocación de las Acciones	\$0.12
Valor tangible neto en libros ajustado después de la Oferta Global ⁽¹⁾	\$55.68
Dilución en el valor tangible neto en libros para los compradores	\$3.82

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



2.8. Información del Mercado de Valores

Las Acciones solo cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra “VESTA”. Sin perjuicio de lo anterior, los ADSs, cuyo valor subyacente son Acciones, cotizan en Nasdaq bajo la clave de pizarra “VTMX”.

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

En los últimos tres ejercicios no se ha suspendido la negociación de los valores de la Emisora. La siguiente tabla muestra los valores históricos máximo y mínimos de la Acción. Para efectos informativos, el último precio de cotización de los ADSs al 11 de mayo de 2026 fue de E.U.\$36.11. El precio de cotización de los ADSs está disponible y podrá ser consultado en la bolsa de valores en la que los mismos se encuentran listados.

El comportamiento de la acción al cierre del 30 de abril de 2026, se describe a continuación:

Comportamiento mensual de la acción:

Fecha	Máximo (\$)	Mínimo (\$)	Cierre	Volumen Promedio (acciones)
Septiembre de 2025	\$53.1	\$48.0	\$51.4	2,948,435
Octubre de 2025	\$57.1	\$47.4	\$50.7	2,513,997
Noviembre de 2025	\$58.2	\$54.8	\$56.5	1,962,820
Diciembre de 2025	\$58.7	\$54.2	\$56.2	2,783,449
Enero de 2026	\$57.6	\$53.1	\$55.9	2,933,168
Febrero de 2026	\$64.5	\$51.3	\$58.6	2,777,706
Marzo de 2026	\$64.1	\$56.1	\$58.6	2,410,323
Abril de 2026	\$63.6	\$59.7	\$61.7	1,624,447

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

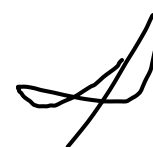
Fuente: Bloomberg

* Información al 30 de abril de 2026.

Comportamiento trimestral de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
1T23	\$57.1	\$45.4	\$52.0	2,785,302
2T23	\$58.9	\$52.4	\$56.0	2,115,799
3T23	\$65.2	\$55.3	\$60.5	3,031,124
4T23	\$69.0	\$52.6	\$61.5	2,542,231
1T24	\$67.6	\$57.7	\$63.4	2,251,585
2T24	\$67.8	\$54.6	\$60.0	2,603,779
3T24	\$58.3	\$50.7	\$54.6	2,666,318
4T24	\$53.9	\$47.7	\$51.3	3,149,789
1T25	\$55.8	\$44.3	\$50.5	3,247,825
2T25	\$58.1	\$44.5	\$52.5	2,804,916
3T25	\$54.3	\$46.9	\$51.3	2,381,904
4T25	\$58.7	\$47.4	\$54.3	2,437,586
1T26	\$64.5	\$51.3	\$57.7	2,704,750

Fuente: Bloomberg



Comportamiento Semestral de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
2H23	40.4	29.0	35.2	144,400
1H24	41.4	29.7	36.1	128,971
2H24	32.8	23.3	27.2	176,275
1H25	30.1	21.3	25.8	215,736
2H25	32.2	25.0	28.5	100,630
1H26	37.4	29.9	33.6	69,698

Fuente: Bloomberg

Comportamiento Anual de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
2021	\$45.6	\$34.3	\$38.9	1,290,927
2022	\$47.6	\$34.8	\$39.2	1,863,169
2023	\$69.0	\$45.4	\$57.5	2,624,513
2024	\$67.8	\$47.7	\$57.3	2,670,655
2025	\$58.7	\$44.3	\$52.1	2,710,812

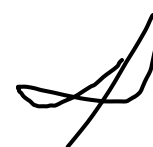
Fuente: Bloomberg

La función del formador de mercado es brindar liquidez a la Emisora con posturas de compra y venta con un *spread* pactado. En el caso particular de Vesta, este *spread* es de máximo 2.0% (a un precio por Acción de \$62.09 equivale a una diferencia de \$0.62) y el importe mínimo de posturas es de \$350,000.00 (equivalente aproximadamente a 5,700 Acciones). Para más información respecto de la actuación del Formador de Mercado, ver la sección “II. LA OFERTA – 2.9 Formador de Mercado” de este Prospecto.

Al 22 de abril de 2026, la Emisora tiene aproximadamente 610 tenedores. De los cuales las siguientes personas tienen una participación mayor al 5% del capital social:

Nombre	Número de Acciones	Participación
Citibank New York ADR Dept	106,581,660	12.43%
Siefore Sura Básica, S.A. de C.V.	83,298,458	9.72%
Profuturo Afore, S.A. de C.V.	65,064,553	7.59%
CBNY Government of Norway	54,107,799	6.31%

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



2.9. Formador de Mercado

La única firma con la que Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V., tiene un Contrato de Prestación de Servicios de Formación de Mercado es con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., suscrito con fecha 16 de junio de 2020 (según el mismo ha sido y sea modificado, reexpresado y/o renovado periódicamente), y con una vigencia inicial de 12 (doce) meses. El 24 de junio del 2025 se firmó el último convenio modificatorio en el que se acordó prorrogar los servicios de formador de mercado hasta el 2 de julio del 2026.

La función del formador de mercado es brindar liquidez a la Emisora con posturas de compra y venta con un *spread* pactado. En el caso particular de Vesta, este *spread* es de máximo 2.0% (a un precio por Acción de \$62.09 equivale a una diferencia de \$0.62) y el importe mínimo de posturas es de \$350,000.00 (equivalente aproximadamente a 5,700 Acciones).

Del periodo que abarca del 1 de enero de 2025 al 30 de abril de 2026, el formador de mercado operó un total de 61,086,380 Acciones, equivalente al 10.09% del monto total de acciones negociadas (excluyendo cruces), y contribuyó con una liquidez adicional de \$6,495,753,112.16 en 16 (dieciséis) meses. Adicionalmente, desde su contratación el *spread* promedio de precios de las Acciones pasó de 0.16% para el periodo de enero a diciembre de 2025, a 0.15% para el periodo de enero a abril de 2026, lo que implica un decremento del *spread* promedio del 6.25%. Así mismo, el precio de las acciones del 1 de julio de 2020 al 30 de abril de 2026 pasó de \$33.80 a \$62.15, lo que representa un incremento del 83.87%.

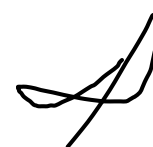
El monto promedio operado diario en Vesta por BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como formador de mercado, del 1 de julio de 2025 al 30 de abril de 2026 fue de \$9,398,171 (E.U.\$ 546,723), mientras que el promedio operado mensual en el mercado, durante el mismo periodo fue de \$115,178,020 (E.U.\$ 6,700,292).

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

Participación Mensual del Formador de Mercado 2025/2026			Evolución del Spread 2025/2026		
Año	Mes	% de Participación	Año	Mes	No. Spreads / % Spread/Precio
2025	Enero	11.31	2025	Enero	211,518 / 0.16
	Febrero	7.35		Febrero	260,803 / 0.16
	Marzo	8.66		Marzo	255,931 / 0.18
	Abril	8.43		Abril	334,551 / 0.16
	Mayo	10.51		Mayo	255,037 / 0.14
	Junio	12.02		Junio	229,937 / 0.17
	Julio	12.74		Julio	225,346 / 0.15
	Agosto	15.83		Agosto	190,735 / 0.18
	Septiembre	8.69		Septiembre	220,646 / 0.14
	Octubre	7.98		Octubre	210,407 / 0.16
	Noviembre	10.5		Noviembre	274,981 / 0.17
	Diciembre	7.7		Diciembre	170,004 / 0.12
2026	Enero	9.35	2026	Enero	235,177 / 0.13
	Febrero	9.49		Febrero	269,645 / 0.12
	Marzo	8.93		Marzo	256,564 / 0.13
	Abril	11.88		Abril	233,357 / 0.12
PROMEDIO		10.09	PROMEDIO		239,665 / 0.15

Los valores se identifican con las siguientes características:

- Tipo de valor: Acciones



- Clave de cotización (emisora y serie): VESTA (Serie Única)
- Código ISIN / CUSIP; MX01VEoM0003
- Bursatilidad: Alta

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

El Contrato de Prestación de Servicios tiene una vigencia de 1 (un) año, siendo los primeros 6 (seis) meses forzoso para ambas partes. El Contrato de Prestación de Servicios podrá darse por terminado de manera anticipada por cualquiera de las partes mediante notificación por escrito a la otra, entregada con una antelación de al menos 30 (treinta) días hábiles. La parte solicitante de la terminación se compromete a notificar dicha terminación por escrito a la BMV, al menos 15 (quince) días hábiles bursátiles previos a la fecha en que dejará de tener efecto el Contrato de Prestación de Servicios.



III. LA EMISORA

3.1. Historia y Desarrollo de la Emisora

Información General

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Historia y desarrollo de Vesta”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

3.2. Descripción del Negocio

(a) Actividad Principal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Actividad Principal”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(b) Canales de Distribución

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Canales de Distribución”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(c) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(d) Principales Clientes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Principales Clientes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(e) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Legislación Aplicable y Situación Tributaria”, mismo que podrá



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

(f) Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Recursos Humanos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(g) Desempeño Ambiental

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Desempeño Ambiental”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(h) Información de Mercado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Información de Mercado”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(i) Estructura Corporativa

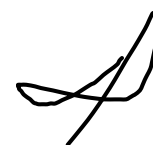
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Estructura Corporativa”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(j) Descripción de los Principales Activos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Descripción de los Principales Activos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



(l) Acciones Representativas del Capital Social

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Acciones Representativas del Capital”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

(m) Dividendos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “417000-N—La Emisora—Descripción del negocio—Dividendos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

4.1. Información Financiera Seleccionada

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral correspondiente al primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera Seleccionada”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

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

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.3. Informe de Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Informe de Créditos Relevantes”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

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

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Vesta”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Vesta—Resultados de la Operación”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Vesta—Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

CONTROL INTERNO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de Vesta—Control Interno”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

4.5. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del primer trimestre de 2026 de Vesta presentado a la CNBV y BMV el 23 de abril de 2026 y al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “424000-N—Información Financiera—Estimaciones Contables Críticas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



V. ADMINISTRACIÓN

5.1. Auditores Externos de la Administración

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Auditores Externos”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Operaciones con Personas Relacionadas”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.3. Administradores y Accionistas

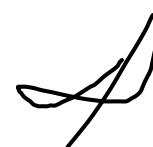
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Otras Prácticas de Gobierno Corporativo”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Estatutos Sociales y Otros Convenios”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.

5.5. Otras Prácticas de Gobierno Corporativo

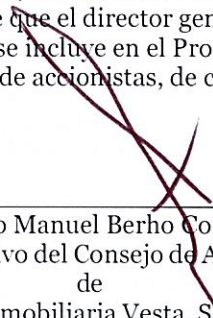
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual de Vesta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y BMV el 17 de marzo de 2026, retransmitido a la CNBV y a la BMV el 15 de abril de 2026, en la sección “427000-N—Administración—Otras Prácticas de Gobierno Corporativo”, mismo que podrá consultarse en la página de internet de la BMV en www.bmv.com.mx y la página de internet del Emisor en www.vesta.com.mx.



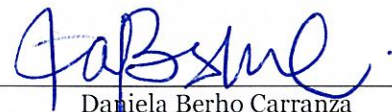
VI. PERSONAS RESPONSABLES

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

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



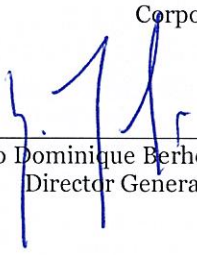
Lorenzo Manuel Berho Corona
Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración
de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



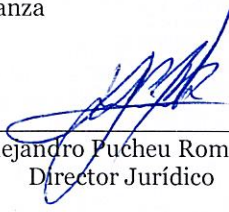
Daniela Berho Carranza
Miembro Propietario del Consejo de
Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

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

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


Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General


Juan Felipe Sottit Achutegui
Director de Finanzas


Alejandro Pucheu Romero
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

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

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



Ricardo Garduño López
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

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

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



Jorge Eduardo Rodríguez Arellano
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

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


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

Edgar Trueba Paz y Puente
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

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

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

Miguel Ángel Sandoval Monroy
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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.

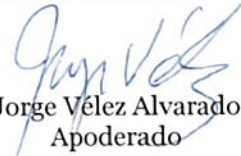
Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.,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

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

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



Alejandro Vázquez Bettinger
Apoderado



Jorge Vélez Alvarado
Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV.

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



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

Diego Suárez Torre
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente prospecto por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 17 de febrero de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.



C.P.C. Paulina Ramos Ramírez
Representante Legal
Ciudad de México, México



C.P.C. Alejandro Pérez Contreras
Auditor externo
Ciudad de México, México

* * * * *

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

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

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez
Socio

VII. ANEXOS



Anexo A - Estados Financieros Consolidados Auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados de Vesta al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados a la CNBV y la BMV el 17 de marzo de 2026, mismos que pueden ser consultados en las siguientes direcciones: <http://www.gob.mx/cnbv> y <http://www.bmv.com.mx> y la página de internet de Vesta en www.vesta.com.mx.



Anexo B - Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados No Auditados de Vesta al 31 de marzo de 2026

Se incorporan por referencia los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados No Auditados de Vesta al 31 de marzo de 2026, presentados a la CNBV y la BMV el 23 de abril de 2026, mismos que pueden ser consultados en las siguientes direcciones: <http://www.gob.mx/cnbv> y <http://www.bmv.com.mx> y la página de internet de Vesta en www.vesta.com.mx.



Anexo C - Opinión Legal

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, located in the bottom right corner of the page.

RITCH MUELLER

Ciudad de México, México, a 12 de mayo de 2026.

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

Señoras y señores:

Hacemos referencia a la oferta pública primaria de suscripción de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal (conjuntamente, las "Acciones") representativas de la parte variable del capital social de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), que la Sociedad llevará a cabo de conformidad con la fracción I del Artículo 83 de la Ley del Mercado de Valores, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Oferta en México"), y la oferta pública primaria de suscripción de Acciones, subyacentes de *American Depositary Shares* a realizarse en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero de manera simultánea con la Oferta en México (la "Oferta Internacional"; la Oferta Internacional, conjuntamente con la Oferta en México, la "Oferta Global").

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

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

(b) copia certificada de la escritura pública número 36,918, de fecha 16 de marzo de 2001, otorgada ante el Lic. Miguel Limón Díaz, notario público No. 97 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de Toluca, Estado de México, en el libro primero, sección comercio, en la partida doscientos sesenta y seis, del volumen cuarenta, con fecha 18 de junio de 2001, y en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 28 de septiembre de 2001, en

AV. PEDREGAL No.24, PISO 10
MOLINO DEL REY, 11040, CIUDAD DE MÉXICO
T: +52 (55) 9178-7000

RITCH.COM.MX

RITCH MUELLER

la que consta el cambio de denominación de la Sociedad por el de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V.;

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

(d) copia certificada de la escritura pública número 23,239, de fecha 9 de septiembre de 2011, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 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 Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 23 de abril de 2012, que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la que, entre otras cosas, se resolvió aprobar que la Sociedad adoptara la modalidad de una sociedad anónima bursátil de capital variable, modificara integralmente sus estatutos sociales, e hiciera la oferta pública inicial de Acciones y la inscripción de las Acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

(f) copia certificada de la escritura pública número 24,320, de fecha 2 de marzo de 2012, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el folio mercantil número 279,206, con fecha 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 resolvió aprobar la modificación de la cláusula octava de los estatutos de la Sociedad;

(g) copia certificada de la escritura pública número 27,093, de fecha 3 de junio de 2013, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que contiene la protocolización del acta de la asamblea general

RITCH MUELLER

ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 30 de mayo de 2013, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar un aumento en el capital de la Sociedad, la oferta pública de las Acciones emitidas con motivo de dicho aumento, y la inscripción de las Acciones representativas de la totalidad del aumento de capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

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

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

(j) copia certificada de la escritura pública número 31,060, de fecha 9 de abril de 2015, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 25 de marzo de 2015, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar la cancelación de 5,675,889 (cinco millones seiscientos setenta y cinco mil ochocientos ochenta y nueve) Acciones, que no fueron colocadas en la oferta pública previa de Acciones de la Sociedad referida en el inciso (i) anterior;

(k) copia certificada de la escritura pública número 31,277, de fecha 18 de mayo de 2015, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público No. 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), que contiene la ratificación de firmas respecto de una fe de erratas de fecha 6 de mayo de 2015, en virtud de la cual se hace

RITCH MUELLER

constar la corrección al número de Acciones canceladas en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad descrita en el inciso (j) anterior, por 5,725,889 (cinco millones setecientos veinticinco mil ochocientos ochenta y nueve) Acciones, que no fueron colocadas en la oferta pública previa de Acciones de la Sociedad referida en el inciso (i) anterior;

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

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

(n) copia certificada de la escritura pública número 39,432, de fecha 27 de marzo de 2020, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 279206-1, con fecha 12 de octubre de 2020, que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 13 de marzo de 2020, en la que, entre otros asuntos, se resolvió autorizar la cancelación de 10,840,000 (diez millones ochocientos cuarenta mil) Acciones representativas de la parte variable del capital de la Sociedad pendientes de suscripción y pago.

(o) copia certificada de la escritura pública número 41,126, de fecha 25 de marzo de 2021, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 279206-1, con fecha 30 de abril de 2021, por virtud de la cual se hace constar la protocolización del acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 23 de marzo de 2021 en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar un aumento en el capital de la Sociedad, la oferta de las Acciones emitidas con motivo de dicho aumento y la inscripción de las Acciones representativas de la totalidad del aumento de capital de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

RITCH MUELLER

(p) copia certificada de la escritura pública número 45,063, de fecha 30 de marzo de 2023, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 279206-1, con fecha 17 de abril de 2023, por virtud de la cual se hace constar la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 30 de marzo de 2023, en la que, entre otros asuntos, se resolvió aprobar un aumento en el capital de la Sociedad, la oferta de las Acciones emitidas con motivo de dicho aumento, 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 y la reforma y compulsas de estatutos de la Sociedad;

(q) copia certificada de la escritura pública número 46,696, de fecha 1 de abril de 2024, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 de la Ciudad de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 279206-1, con fecha 20 de mayo de 2024, que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 21 de marzo de 2024 (las "Resoluciones de la Asamblea"), en la que se hace constar que existió un quórum de asistencia igual al (i) 89.30% (ochenta y nueve punto treinta por ciento) de las Acciones representativas del capital de la Sociedad, por lo que se refiere a la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad, y (ii) 89.17% (ochenta y nueve punto diecisiete por ciento) de las Acciones representativas del capital de la Sociedad, por lo que se refiere a la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad (la "Asamblea Extraordinaria de Colocación"), y en las que, entre otros asuntos, (i) se hace constar que, con el voto favorable del 98.33% (noventa y ocho punto treinta y tres por ciento) de las Acciones representadas en la Asamblea Extraordinaria de Colocación, se autorizó la cancelación de 23,750,000 (veintitrés millones setecientos cincuenta mil) Acciones que no fueron colocadas en la oferta previa de acciones referida en el inciso (p) anterior, (ii) se hace constar que, con el voto favorable del 98.38% (noventa y ocho punto treinta y ocho por ciento) de las Acciones representadas en la Asamblea Extraordinaria de Colocación se autorizó la reforma parcial a los estatutos sociales de la Sociedad, (iii) se hace constar que, con el voto favorable del 94.00% (noventa y cuatro por ciento) de las Acciones representadas en la Asamblea Extraordinaria de Colocación, se aprobó el aumento de capital de la Sociedad, en su parte variable, así como la Oferta Global de las Acciones emitidas con motivo de dicho aumento de capital y la actualización de la inscripción de dichas Acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (iv) se hace constar que con el voto favorable del 93.98% (noventa y tres punto noventa y ocho por ciento) de las Acciones representadas en la Asamblea Ordinaria, se ratificó el nombramiento del señor José Manuel Domínguez Díaz Ceballos y la señorita Daniela Berho

RITCH MUELLER

Carranza, como miembros del consejo de administración de la Sociedad (lo que se describe en virtud de que, conforme a la Cláusula Décima Sexta de los estatutos de la Sociedad, cualesquiera 2 (dos) miembros propietarios del consejo de administración pueden suscribir los títulos representativos de las Acciones representativas del capital de la Sociedad);

(r) copia certificada de la escritura pública número 49,850, de fecha 24 de abril de 2026, otorgada ante el Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 22 de la Ciudad de México, misma que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, que contiene la protocolización del acta de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada con fecha 23 de abril de 2026 (las "Resoluciones del Consejo"), por virtud de las cuales el consejo de administración de la Sociedad resolvió autorizar la Oferta Global y facultar a ciertos funcionarios de la Sociedad para determinar los términos y condiciones de la misma;

(s) certificación emitida por el secretario del consejo de administración de la Sociedad, de fecha 31 de marzo de 2026, respecto de la integración del capital de la Sociedad;

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

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

Para emitir esta opinión legal, hemos supuesto (i) que los órganos sociales relevantes de la Sociedad fueron o serán, según sea el caso, debidamente convocados y que las mayorías requeridas por los estatutos sociales y por la legislación aplicable efectivamente estuvieron o estarán, según sea el caso, presentes y resolvieron o resolverán, según sea el caso, precisamente en los términos que se describen en cada uno de los respectivos documentos revisados, (ii) que las copias certificadas, en los casos en los que revisamos copias certificadas y que han sido referidas en los incisos anteriores, o las copias, en los casos de copias referidas en, o que forman parte de, las copias certificadas de los documentos que revisamos, son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y han sido debidamente suscritos, (iii) que a la fecha de esta opinión, los estatutos de la Sociedad y sus reformas que revisamos, no han sufrido modificaciones adicionales, y tanto los estatutos sociales como sus modificaciones han sido y están debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, (iv) que las partes que suscribieron o suscribirán, según sea el caso, los documentos que revisamos estaban o estarán, según sea el caso, facultadas para hacerlo (excepto por los consejeros referidos en la opinión 2 siguiente), (v) que a la fecha de la presente opinión, la Sociedad no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a los apoderados de la Sociedad, y (vi) que el título que represente

RITCH MUELLER

las Acciones emitidas y en circulación, representativas de la parte variable del capital de la Sociedad, referido en el inciso (s) anterior, será suscrito por dos (2) consejeros propietarios del consejo de administración de la Sociedad conforme a la Cláusula Décima Sexta de los estatutos de la Sociedad, y en los términos del proyecto que revisamos para efectos de la presente opinión.

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

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

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

3. Cada una de las Resoluciones de la Asamblea y las Resoluciones del Consejo han sido válidamente adoptadas y están apegadas a los estatutos de la Sociedad y a las disposiciones legales aplicables (en particular, a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores).

4. Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la realización de la Oferta en México, el depósito de las Acciones cuya emisión fue aprobada en relación con el aumento del capital social referido en el inciso (q) anterior en Indeval, la operación de registro correspondiente en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y la suscripción de dichas Acciones), (i) las Acciones cuya emisión fue aprobada en relación con el aumento de capital social referido en el inciso (q) anterior, habrán sido válidamente emitidas y 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, y (ii) el título representativo de dichas Acciones, una vez suscrito por Daniela Berho Carranza y José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, consejeros de la Sociedad, será válido y exigible en contra de la Sociedad de conformidad con sus términos.

Esta opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

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

RITCH MUELLER


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

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

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

Atentamente,

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Luis A. Nicolau

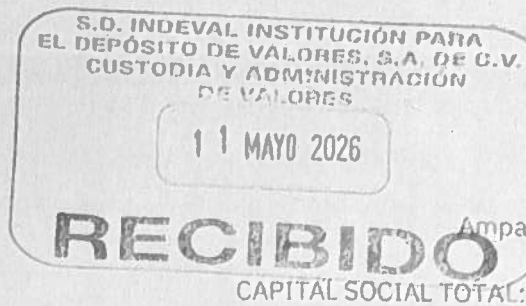
Socio

Licenciado en Derecho responsable
de esta carta opinión legal,
con cédula profesional número 1205848

Anexo D - Título



TÍTULO DEFINITIVO NUMERO 7



Ampara 984,481,436 acciones
serie única

vesta

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

DOMICILIO SOCIAL: Ciudad de México

DURACIÓN: Indefinida.

El presente título se expide para su depósito en administración en S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V., en términos y para los efectos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores y ampara 984,481,436 acciones serie única, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), de las cuales la cantidad de 100,000,000 acciones serie única, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, se encuentran en la tesorería de la Sociedad para ser puestas en circulación cuando así lo determine el consejo de administración de la Sociedad, para que sean suscritas y pagadas y se consideren liberadas; del total de 984,486,436 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, representativas del capital de la Sociedad.

La Sociedad determina que el presente título definitivo no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., para tal efecto.

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 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), bajo el folio mercantil número 279,206, el día 28 de septiembre de 2001, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la cual se resolvió, entre otros asuntos, cambiar la denominación de la Sociedad a Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V. y la reforma de los estatutos de la Sociedad.

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

Mediante escritura pública número 24,002, de fecha 22 de enero de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 23 de abril de 2012, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la cual se resolvió, entre otros asuntos, la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable y, en consecuencia, cambiar la denominación de la Sociedad a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., y la reforma de los estatutos de la Sociedad.

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

Mediante escritura pública número 41,743, de fecha 19 de julio de 2021 otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 20 de julio de 2021, se protocolizó el acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se resolvió, modificar el objeto social de la Sociedad, y la consecuente reforma a la cláusula segunda de los estatutos de la Sociedad.

Mediante escritura pública número 45,063, de fecha 30 de marzo de 2023 otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206-1, con fecha 17 de abril de 2023, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se resolvió, entre otros asuntos, reformar la cláusula segunda, séptima, octava, décima primera y décima segunda de los estatutos de la Sociedad.

Mediante escritura pública número 46,696, de fecha 1 de abril de 2024 otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario público número 222 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 279,206, con fecha 20 de mayo de 2024, se protocolizó el acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en la que se resolvió, entre otros asuntos, reformar la cláusula sexta, séptima, octava, décima primera, décima segunda, décima octava, vigésima tercera, trigésima, trigésima primera y demás relacionados de los estatutos de la Sociedad.

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

Ciudad de México, a 13 de marzo de 2026.



Daniela Berho Carranza
Consejero Propietario



José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
Consejero Propietario

Principales Derechos y Obligaciones de los Accionistas (Extracto de los Estatutos Sociales)

SEXTA. Capital Social y Acciones El capital de la Sociedad es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro, totalmente suscrito y pagado es de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), representado por 5,000 (cinco mil) acciones. El capital social estará representado por acciones serie única, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los Estatutos Sociales, salvo por lo que se refiere al derecho de retiro estipulado en la Cláusula Décima Tercera de los Estatutos Sociales...

OCTAVA. Adquisición de Acciones Propias: La Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos u otros instrumentos que representen dichas acciones, como quiera que se denominen, pudiendo registrarse dichos títulos o instrumentos por las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo certificados de participación ordinarios, unidades vinculadas, American Depositary Receipts o American Depositary Shares, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del Artículo 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La adquisición de acciones propias se realizará en cualquier bolsa de valores en la que sus acciones o títulos o instrumentos representativos estén listados para cotización, o por cualquier otro medio similar, a precios de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La adquisición de acciones propias se realizará con cargo al capital contable, en cuyo supuesto las acciones adquiridas podrán mantenerse por la Sociedad sin necesidad de una reducción de capital social, o bien con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que la Sociedad conservará en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Accionistas... Las acciones, títulos o instrumentos adquiridos por la Sociedad, podrán ser colocadas posteriormente (sin que sean aplicables cualesquiera derechos de suscripción preferente), respetando en lo conducente lo previsto por el Artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores, según dicho Artículo pueda ser modificado o sustituido...

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 aprobados por la Asamblea General de Accionistas, mediante la emisión de acciones no suscritas, que podrán ser representadas por títulos o instrumentos, como quiera que se denominen, pudiendo registrarse dichos títulos por las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo certificados de participación ordinarios, unidades vinculadas, American Depositary Receipts o American Depositary Shares, para su colocación entre el público inversionista mediante oferta pública, a través de cualquier bolsa de valores, de conformidad con el Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, la Cláusula Séptima de estos Estatutos y demás disposiciones aplicables, siempre que las acciones (aún si son subyacentes), estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, (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, (iv) las acciones que se emitan como resultado de fusiones, independientemente del carácter que en las mismas tenga la Sociedad, y (v) las acciones que emita el Consejo de Administración, como consecuencia de un aumento de capital social delegado por la Asamblea General de Accionistas conforme a estos Estatutos o a cualquier delegación específica, 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 esta Cláusula, sin que la Sociedad esté obligada a otorgar a sus accionistas derechos de suscripción preferente. Sin perjuicio de lo anterior, se delega en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital de la Sociedad, y de determinar los términos de suscripción y pago de las acciones representativas del mismo, todos los términos y condiciones relacionados, y si se otorgará o no, el derecho de suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad, siempre y cuando (i) se informe al público inversionista y a los accionistas de la Sociedad, respecto de dicho aumento de capital una vez efectuado, (ii) se lleven a cabo todos los actos societarios relacionados, como la emisión de los títulos correspondientes y la anotación en los libros sociales, y (iii) se obtengan las autorizaciones gubernamentales necesarias y se efectúen los registros necesarios.

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. Los accionistas no tendrán el derecho de suscripción preferente a que se hace mención en esta Cláusula en relación con las acciones, o títulos o instrumentos que las representen, que se emitan (i) con motivo de la fusión o una combinación similar de la Sociedad (independientemente del carácter que en las mismas tenga la Sociedad), (ii) para la conversión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad o como consecuencia de dicha conversión, (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas en los términos de la primera parte de la Cláusula Octava de estos Estatutos Sociales, y (iv) para su colocación entre el público inversionista mediante oferta pública, a través de cualquier bolsa de valores, de conformidad con el Artículo 53 (cincuenta y tres) de la Ley del Mercado de Valores, la Cláusula Séptima de estos Estatutos y demás disposiciones aplicables, siempre que las acciones (aún si son subyacentes), estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, incluyendo colocaciones mediante oferta pública de certificados de participación ordinarios, unidades vinculadas, American Depositary Receipts o American Depositary Shares y (v) por el Consejo de Administración, como consecuencia de un aumento de capital social delegado por la Asamblea General de Accionistas conforme a estos Estatutos o a cualquier delegación específica...

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.

DÉCIMA QUINTA. Cancelación de la Inscripción. En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital de la Sociedad o de títulos que las representen del Registro Nacional de Valores, ya sea por solicitud de la propia Sociedad, previo acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y con el voto favorable de los titulares de acciones o títulos que las representen, con o sin derecho de voto o de voto limitado, que representen el 80% (ochenta por ciento) del capital social de la Sociedad,