



**CORPORACION INMOBILIARIA
VESTA SAB. DE CV.**

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

Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Colonia Bosque de las Lomas,
Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México

NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL: 698,236,436

TITULOS EN CIRCULACIÓN: 692,583,997

CARACTERÍSTICAS: *Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Emisora.*

CLAVE DE PIZARRA: VESTA

Ciudad de México, a 8 de diciembre de 2021

Resumen de la transacción: Vesta realizó la siguiente transacción:

QVC II, S. de R.L. de C.V., (“QVC II”) y Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V. (“VBC” y cuando referido juntamente con QVC II, los “Vendedores”), son sociedades de responsabilidad limitada de capital variable, dedicadas a la compra, venta, enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles, principalmente de edificios industriales y centros de distribución en la República Mexicana. Los Vendedores son subsidiarias totalmente controladas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo referida como “CIV”), una sociedad anónima bursátil listada ante la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra “VESTA”.

La transacción ha sido aprobada, de acuerdo con los estatutos sociales de CIV, por su Consejo de Administración (el “Consejo de Administración”) mediante sesión de fecha 24 de octubre de 2019, en donde se aprobó el valor de inmuebles susceptibles de ser dispuestos como parte de la estrategia de reciclaje de activos de CIV.

Derivado del ejercicio de preferencia por parte de los Compradores (según se define más adelante) para adquirir los inmuebles objeto de arrendamiento, los Vendedores celebraron el día 23 de julio de 2021 con BRP México, S.A. de C.V. (“BRP México”) y BRP Querétaro, S.A. de C.V., (“BRP QTO” y cuando referido conjuntamente con BRP México, los “Compradores”), sociedades dedicadas al diseño, desarrollo, fabricación y venta de vehículos deportivos y productos marinos, un contrato maestro de compraventa (la “Transacción”) por medio del cual, sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas ahí establecidas, principalmente la obtención de una resolución favorable de concentración por parte de la Comisión Federal de

Competencia Económica de México (“COFECE”), los Vendedores acordaron vender y por otro lado, BRP México y BRP QTO acordaron adquirir las propiedades que se describen en la siguiente tabla (conjuntamente referidas como el “Portafolio”):

Edificio	Ubicación	Parque	GLA (sm)	GLA (sf)
PIQU10016	Querétaro	Parque Industrial Querétaro	63,867.31	687,462
VSP140133	Ciudad Juárez		63,514.74	683,667
Total			127,382.05	1,371,129

El precio total que BRP México y BRP Querétaro acordaron pagar por la adquisición del Portafolio, una vez cumplidas las condiciones suspensivas, es la cantidad de EUA\$107,750,000.00 (ciento siete millones setecientos cincuenta mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el correspondiente impuesto al valor agregado calculado respecto del valor de las construcciones y mejoras edificadas en cada una de las propiedades del Portafolio. El precio antes descrito se acordó sea pagado en efectivo en una sola exhibición en la fecha en que se cumplan las condiciones suspensivas pactadas; e incluye el 100% (cien por ciento) de los derechos de propiedad del Portafolio de los Vendedores, es decir, tanto de la tierra como de los edificios ahí edificadas, así como todos los derechos y obligaciones que a los Vendedores les corresponden como arrendadores bajo los contratos de arrendamiento existentes respecto de cada una de las propiedades que integran el Portafolio, junto con todo lo que de hecho y por derecho les corresponden a dichos inmuebles.

El precio se desglosa conforme a lo siguiente:

- 1) El precio de compra que BRP Querétaro pagará a QVCII por el inmueble de Querétaro es por un monto de EUA\$49,500,000.00 (cuarenta y nueve millones quinientos mil 00/100) dólares, más el impuesto al valor agregado calculado con base en la parte del precio de compra atribuible a las construcciones y mejoras del inmueble.
- 2) El precio de compra que BRP México pagará a VBC por el inmueble de Ciudad Juárez, es por un monto de EUA\$58,250,000.00 (cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil 00/100) dólares, más el impuesto al valor agregado calculado con base en la parte del precio de compra atribuible a las construcciones y mejoras del inmueble.

Adicionalmente, y como parte de la transacción, BRP México y BRP Querétaro pagarán la cantidad de EUA\$498,000.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil 00/100) dólares, más el impuesto al valor agregado, a los Vendedores, por concepto de compensación por no celebrar con los Vendedores, el contrato de administración del Portafolio que el tercero interesado en la adquisición del Portafolio había acordado celebrar con los Vendedores.

La totalidad de los valores se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con número 3393-1.00-2012-001 y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES 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 ESTA DECLARACIÓN NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

INDICE

- 1.- Resumen ejecutivo.
- 2.- Información detallada sobre la transacción.
- 3.- Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción.
- 4.- Factores de riesgo.
- 5.- Información financiera seleccionada.
- 6.- Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora/fideicomiso emisor
- 7.- En su caso, contratos relevantes
- 8.- Personas responsables.

1.- Resumen ejecutivo.

Somos una empresa desarrolladora especializada en el arrendamiento y administración de naves industriales y centros de distribución en México, con presencia en varios mercados estratégicos incluyendo los principales corredores logísticos y de comercio del país. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra cartera estaba compuesta por 188 propiedades con una superficie bruta arrendable o “SBA” total de 2,900,529 metros cuadrados, que ha crecido a una tasa compuesta promedio anual del 20.1% desde 1998 y de 9.3% en los últimos cinco años. Consideramos que nuestros edificios están situados en entidades federativas estratégicas para la manufactura ligera y la logística, incluyendo Querétaro, Estado de México, Baja California, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato, Chihuahua, San Luis Potosí, Tlaxcala, Puebla, Sinaloa, Quintana Roo, Tamaulipas y Veracruz; y que la calidad y ubicación geográfica de nuestras propiedades son clave para la optimización de las operaciones de nuestros clientes que constituyen un eslabón importante en la cadena de suministro en estas regiones. Nuestra base de arrendatarios es amplia y diversificada, y está compuesta en su mayor parte por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias.

A través de nuestras naves industriales y centros de distribución ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a otras tendencias de la industria que son identificadas por nosotros o generadas por nuestros clientes. Vesta se distingue por desarrollar naves industriales y centros de distribución a través de “Edificios a la Medida” (“Built to Suit”) y “Parques a la Medida” (“Park to Suit”), que son inmuebles, según el caso, construidos para responder a las necesidades específicas de clientes o para una industria determinada. Dentro de los Parques a la Medida que hemos desarrollado se encuentran el Parque Aeroespacial Querétaro (“PAQ”), el Parque de Proveedores de Nissan (“Vesta Douki Seisan”) en Aguascalientes, así como el Parque de Proveedores de BRP en Querétaro, diseñados para satisfacer las especificaciones de ingeniería, infraestructura e instalaciones requeridas por la industria aeroespacial, automotriz y de vehículos recreativos, respectivamente. Además de las soluciones a la medida descritas anteriormente, también desarrollamos “Edificios SPEC”, que son edificios construidos, sin tener un contrato de arrendamiento firmado con un cliente específico y diseñados conforme a especificaciones estándar de la industria, con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un Edificio a la Medida, con el fin de atender la demanda de ocupación inmediata de nuestros clientes actuales y futuros.

Una parte sustancial del negocio de CIV está enfocada al desarrollo de inmuebles industriales incluyendo el diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. El enfoque de desarrollo de activos de alta especificación incorpora estándares de calidad mundial. CIV cuenta también con procesos internos que le permiten minimizar tiempos de entrega y costos. Esta estrategia ayuda a la concentración en el desarrollo y la administración de inmuebles.

Además del desarrollo independiente de naves industriales, una de las estrategias a las que recurre CIV para el crecimiento de sus activos, implica la adquisición de inmuebles

arrendados o susceptibles de arrendarse a clientes industriales del perfil de los arrendatarios que conforman el portafolio directamente desarrollado por CIV.

Para realizar sus operaciones en los mercados de Querétaro y Ciudad Juárez, CIV opera a través de varias de sus subsidiarias 100% controladas por CIV, entre ellas QVC II y VBC. El Portafolio sólo representa algunas de las propiedades de CIV en dichos mercados; por lo que después de dar efecto a la transacción CIV aún mantiene un número importante de inmuebles en esos mismos mercados.

2.- Información detallada sobre la transacción.

Con fecha 23 de julio de 2021, los Vendedores y los Compradores suscribieron un contrato maestro de compraventa (el “Contrato Maestro”) derivado del ejercicio por parte de los Vendedores del derecho de preferencia que la ley le otorga a los arrendatarios para adquirir, en igualdad de condiciones, los bienes objeto de arrendamiento en caso de venta a un tercero. Por medio del Contrato Maestro, sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas ahí establecidas, los Vendedores acordaron vender y los Compradores acordaron adquirir el Portafolio a un precio total de EUA\$107,750,000.00 (ciento siete millones setecientos cincuenta mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones y mejoras incorporadas en las propiedades que integran el Portafolio, el cual está conformado por 2 propiedades industriales que representan un área bruta rentable de 1,371,129 de pies cuadrados (“GLA”), ubicado el 50.13% en Querétaro, Querétaro (687,462 pies cuadrados) y el 49.86% en Ciudad Juárez, Chihuahua (683,667 pies cuadrados), dicho portafolio será adquirido por BRP Querétaro y BRP México respectivamente. El Portafolio es a la fecha de la transacción objeto de arrendamiento en favor de BRP Querétaro y BRP México, respectivamente.

Como parte de la transacción, BRP México y BRP Querétaro adquirirán todos los derechos y obligaciones de los Vendedores como arrendadores de las propiedades que integran el Portafolio, operando la confusión de derechos y por tanto la terminación de los arrendamiento. Toda vez que BRP México y BRP Querétaro tienen la naturaleza de arrendatarios conforme a los contratos de arrendamiento celebrados con los Vendedores; estos últimos no hacen ninguna declaración respecto a i) la situación de los contratos de arrendamiento, ii) la posesión de los bienes, iii) las operaciones realizadas dentro de los Inmuebles del Portafolio, o iv) cualquier otro asunto o condición que los Compradores deban de conocer debido a la posesión de los Inmuebles como arrendatarios.

El Portafolio genera aproximadamente EUA\$9,644,182.20 millones en rentas anuales incluyendo el impuesto al valor agregado.

Después de dar efecto a la transmisión del Portafolio, la participación de CIV en los mercados de Querétaro y Chihuahua será la siguiente:

Mercado	Mercado Total (m2)	Portafolio (m2)	Participación de Mercado
Querétaro	3,784,534	518,691	14%
Ciudad Juárez	6,224,596	224,901	4%

A continuación, el listado de los edificios industriales que conforman el Portafolio:

Edificio	Ubicación	Parque	GLA (sm)	GLA (sf)
PIQU10016	Querétaro	Parque Industrial Querétaro	63,867.31	687,462
VSP140133	Ciudad Juárez		63,514.74	683,667
Total			127,382.05	1,371,129

Precio de la Operación: **EUA\$107,750,000.00** (ciento siete millones setecientos cincuenta mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado correspondiente a las edificaciones y mejoras incorporadas en las propiedades que integran el Portafolio.

El precio de la contraprestación comprende la transmisión a BRP Querétaro y BRP México respectivamente, de la propiedad del terreno y construcciones del Portafolio, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde, incluyendo (i) los derechos y obligaciones de los contratos de arrendamiento celebrados por los Vendedores respecto de cada uno de los inmuebles, mismos que se extinguirán por operación de la confusión de derechos, a tener los Compradores el carácter de arrendatario en cada uno de los arrendamientos, (ii) los derechos y obligaciones establecidas en los permisos, licencias, autorizaciones, y registros relacionados con los edificios, siempre que sean cedibles conforme a la legislación aplicable, (iii) los bienes muebles, maquinaria, mobiliario y equipo que se encuentren ubicados o instalados de forma permanente en los Inmuebles propiedad de los Vendedores, y que sean utilizados para su operación y/o funcionamiento, (excepto por aquellos que sean propiedad de los arrendatarios respectivos) y (iv) cualquier otro activo necesario o relacionado con y que sea parte integrante del Inmueble.

Como parte de la transacción, con fecha 23 de julio de 2021, cada uno de los Compradores celebraron un contrato de comisión mercantil por la cantidad de USD\$5,000,000.00 (cinco millones 00/100) dólares, con la empresa Armour Secure Escrow, S. de R.L. de C.V., (Agente Colateral) para garantizar su obligación para adquirir el Portafolio, cantidad que al cierre de la transacción fue aplicado al pago del precio de cada uno de los inmuebles que integran el Portafolio.

Toda vez que la transacción aquí descrita cumplió con lo dispuesto en los artículos 86, 87, 88, 89 y otras disposiciones aplicables de la Ley Federal de Competencia Económica y otros ordenamientos aplicables, la misma fue notificada por los agentes económicos participantes (los Compradores y los Vendedores) a la COFECE, cuyo pleno, con fecha 9 de septiembre de 2021, revisó y aprobó la referida concentración en los términos notificados dentro del expediente número CNT-095-2021.

El cierre de la transacción aquí descrita quedó sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

- a) Veracidad de las declaraciones de las partes a la fecha de firma del Contrato Maestro y a la fecha de Cierre.
- b) La emisión por parte de la COFECE de una resolución favorable a la concentración que se lleva a cabo con motivo de la venta del Portafolio conforme al Contrato Maestro.
- c) La celebración de un convenio con el Agente Colateral, para incrementar el monto de la cantidad depositada previamente por los Compradores, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato Maestro.
- d) La entrega y suscripción de aquellos certificados y documentos adicionales requeridos para completar la transacción aquí descrita.
- e) El cumplimiento por las partes de todas las obligaciones establecidas en el Contrato Maestro y en los demás documentos requeridos para el cierre de la transacción.
- f) La recepción de los certificados de no adeudos y libertad de gravámenes de las propiedades que integran el Portafolio para su escrituración por lo menos 10 días antes de la fecha de cierre prevista para ocurrir en o antes del día 10 de diciembre de 2021.
- g) No hubiera ocurrido un efecto material adverso que afecte a las propiedades o impida a las partes llevar a cabo el cierre de la transacción una vez cumplidas las condiciones suspensivas a las que está sujeta; y
- h) No se hubiera emitido alguna ley, resolución o regulación que impida la transacción.

Una vez cumplidas las condiciones suspensivas a las que estaba sujeto el Contrato Maestro, se llevaron a cabo los demás actos necesarios para completar la transacción aquí descrita, tales como la suscripción de escrituras públicas en las que consta la transmisión de las propiedades que integran el Portafolio y aquellos otros requeridos para completar debidamente la transacción.

Forma de Pago: Depósito en efectivo en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América a la cuenta bancaria de cada uno de los Vendedores por la cantidad correspondiente a cada inmueble del Portafolio.

2.1. Objetivo de la Transacción:

El objetivo de la venta del Portafolio es monetizar una alta generación de valor para nuestros inversionistas, así como robustecer el balance de CIV para lograr continuar

con el plan de crecimiento y de negocios de CIV, desarrollando nuevos inmuebles de alta calidad a través de un financiamiento orgánico.

2.2. Fuentes de Financiamiento y gastos derivados de la transacción:

Esta operación se pactó en efectivo y no estuvo sujeta a financiamiento o recursos de terceros.

Toda vez que en transacciones como la que nos ocupa los Compradores son quienes corren con los gastos de escrituración, registro, impuestos, etc. Los Vendedores no incurrieron en gastos extraordinarios para la negociación y cierre del Contrato de Maestro y de los demás documentos de la transacción.

2.3. Fecha de aprobación de la operación:

La presente operación fue aprobada mediante sesión de fecha 24 de octubre de 2019, en donde se aprobó el monto de inmuebles susceptibles de ser dispuestos como parte de la estrategia de reciclaje de activos de CIV.

De conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la LMV y toda vez que ésta reestructuración no representa el veinte por ciento o más de los activos consolidados de CIV, no se requiere aprobación de los Accionistas de Vesta.

2.4. Gravámenes de los activos de la transacción:

Los inmuebles que conforman el Portafolio se enajenaron libres de gravamen.

2.5. Dictamen Valuatorio:

CIV, mantiene la práctica de valuar todas sus propiedades trimestralmente por un valuador independiente, el efecto de la venta del Portafolio se reflejará en la valuación de las propiedades de CIV por realizarse al cierre del cuarto trimestre del 2021.

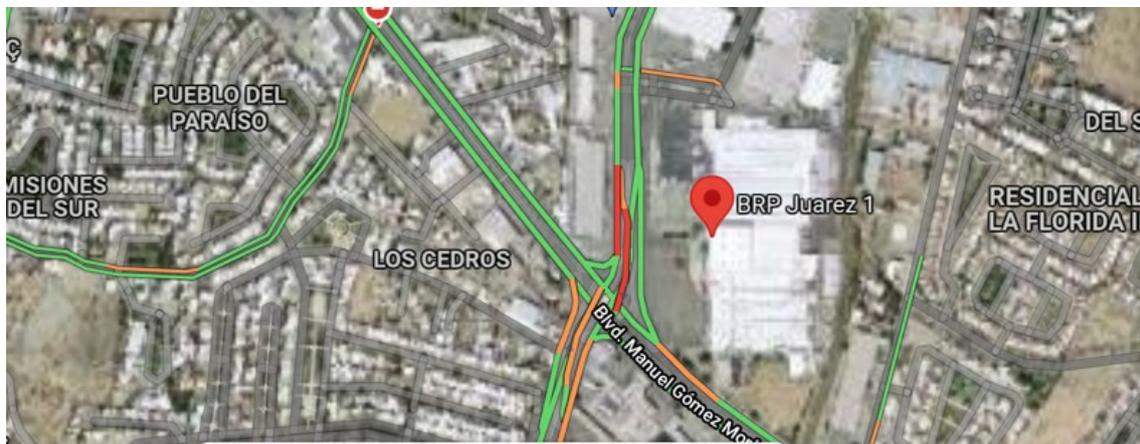
2.6. Descripción del Portafolio (evolución de los activos, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento):

A continuación se incluyen mapas que identifican la ubicación de los Inmuebles:

Inmueble enajenado en Querétaro, Querétaro



Inmueble enajenado en Ciudad Juárez, Chihuahua



El listado de los arrendamientos, superficie, monto de renta mensual, fechas de inicio y vencimiento de los contratos de arrendamiento enajenados, es el siguiente:

Edificio	Ubicación	GLA (sm)	GLA (sf)	Renta Mensual con IVA	Ingresos 2021 (Ene-Nov) con IVA
PIQU10016	Querétaro	63,867.31	687,462	EUA\$379,630.02	EUA\$4,175,930.23
VSP140133	Ciudad Juárez	63,514.74	683,667	EUA\$424,051.85	EUA\$4,664,570.42
TOTAL		127,382.05	1,271,129	EUA\$803,681.87	EUA\$8,840,500.65

2.7. Desempeño de los Activos (incluyendo los principales índices de la industria Inmobiliaria Net Operating Income (NOI), Funds from Operations (FFO), cartera vencida, etc.

Desempeño Activos	2021
Ventas	8,568,794
NOI	8,162,753
<i>Margen NOI</i>	95.2%
EBITDA	8,162,753
<i>Margen EBITDA</i>	95.2%
Intereses	0
Impuesto corriente ¹	15,899,449
FFO	91,850,551

El Portafolio se enajenó sin cartera vencida.

2.8. Consecuencias en el Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como en el rendimiento esperado:

Vesta tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con un riesgo bajo, mediante la apreciación de sus bienes inmuebles. Dicho objetivo se logra creando una cartera diversificada en el arrendamiento a los sectores e inmuebles estratégicamente ubicados.

La venta del Portafolio contribuye a alcanzar dicho objetivo, en línea con el plan de desarrollo de Vesta, para maximizar el rendimiento de nuestros inversionistas.

2.9. En su caso, aclaración de alguna diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la transacción y aquellos que se entreguen a los inversionistas como consecuencia de la operación que se llevó a cabo.

Toda vez que la venta del Portafolio se pactó por un precio pagadero en efectivo y no existe intercambio alguno de valores entre las partes de la transacción, las acciones de CIV que se encuentran en circulación y/o en tesorería no sufrirán cambio alguno en sus respectivos derechos y obligaciones.

¹ El Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción, mismos que fueron estimados a la fecha de la operación y que serán presentados en forma definitiva junto con la declaración anual del ejercicio fiscal 2021 de la Entidad, los cuales pueden variar de lo aquí presentado al tomar en cuentas las eficiencias fiscales de la Entidad.

2.10. Tratamiento contable de la operación (señalando qué normas de información financiera fueron utilizadas para registrar la operación, las cuentas que serán afectadas etc)

La operación será registrada bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) con apego a la normatividad vigente.

Las cuentas contables que se verán afectadas con esta venta de activos serán:

- (i) Del estado de resultados: ingresos por arrendamiento, costo de operación de las propiedades, utilidad bruta, UAFIDA, ganancia por venta de activos, total de otros ingresos y gastos, utilidad antes de impuestos, impuestos a la utilidad, utilidad del año, utilidad integral del año.
- (ii) Del balance general: Efectivo, impuestos por recuperar, total del activo circulante, propiedades de inversión, total del activo no circulante, total de activos, impuestos por pagar, total del pasivo circulante, depósitos en garantía recibidos, impuestos a la utilidad diferidos, total del pasivo largo plazo, total del pasivo, utilidades retenidas, total del capital contable, total pasivo y capital contable.

CIV presenta su información contable consolidada de manera trimestral y anual.

La transacción no tiene ninguna consecuencia fiscal negativa para la empresa.

3.- Información Concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción.

3.1. Nombre de la emisora, o en su caso, denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente, así como, administrador o a quién se le encomienden dichas funciones (indicar en su caso otras figuras fideicomitente adherente).

La emisora controladora de QVC II y de VBC es Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., sin que haya intervenido ninguna otra entidad o institución en la venta del Portafolio.

El adquirente del Inmueble ubicado en la ciudad de Querétaro, Querétaro es la empresa BRP Querétaro, S.A. de C.V., que no tiene valores cotizados en ningún mercado, y es una empresa afiliada a BRP, Inc, cuyas acciones cotizan en la bolsa de valores de Toronto.

El adquirente del Inmueble ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua es la empresa BRP México, S.A. de C.V., que no tiene valores cotizados en ningún mercado, y es una empresa afiliada a BRP, Inc, cuyas acciones cotizan en la bolsa de valores de Toronto.

3.2. Descripción del negocio o fines del fideicomiso

La venta del Portafolio se llevó a cabo directamente por los Vendedores, sin intervención de ningún otro vehículo por parte de CIV.

3.3. Descripción de la evolución que ha tenido la emisora o fideicomiso emisor, en su caso, poniendo énfasis en los eventos del último año.

El último reporte anual presentado por CIV corresponde al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, se encuentra disponible en la página electrónica de la Bolsa Mexicana de Valores y de CIV.

1.- Con fecha 23 de marzo de 2021, mediante asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas se resolvió entre otros puntos:

- a) ofrecer hasta 471,092,900 acciones representativas del capital social, considerando la totalidad de la opción de sobreasignación, para ser ofrecidas en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, o en cualquier otra bolsa de valores autorizada en México y en el extranjero conforme a la Regla 144-A y regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América. De los cuales, se informa que el monto total de acciones suscritas y pagadas en la oferta primaria, fue de 116,779,358 acciones, incluyendo las acciones suscritas con motivo del ejercicio de la opción de sobreasignación. El monto total de la oferta fue de \$4,554,394,962.00 (cuatro mil quinientos cincuenta y cuatro millones trescientos noventa y cuatro mil novecientos sesenta y dos) pesos, moneda nacional, de los cuales la cantidad de \$1,167,793,580.00 (mil ciento sesenta y siete millones setecientos noventa y tres mil quinientos ochenta 00/100) pesos, moneda nacional, corresponde a capital y la cantidad de \$3,386,603,382.00 (tres mil trescientos ochenta y seis millones seiscientos tres mil trescientos ochenta y dos 00/100) pesos, moneda nacional, a la prima de suscripción.
- b) la emisión y oferta de títulos valor denominados *Senior Notes* en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero conforme a la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, por un monto de \$350,000,000.00 (trescientos cincuenta millones de dólares 00/100).
- c) aumentar la porción variable del capital social en la cantidad de \$6,144,690,000.00 (seis mil ciento cuarenta y cuatro millones, seiscientos noventa mil) pesos, moneda nacional, a través de la emisión de 614,469,000 acciones, serie única, nominativas, sin expresión de valor nominal; sin embargo, después de dar efecto a la suscripción de las acciones ofrecidas como parte de la porción primaria de la Oferta, la porción variable del capital social resultó incrementada en la cantidad de \$1,167,793,580.00 (mil ciento sesenta y siete millones setecientos noventa y tres mil quinientos ochenta 00/100) pesos, moneda nacional, representada por 116,779,358 acciones, serie única, nominativas, sin expresión de valor nominal.

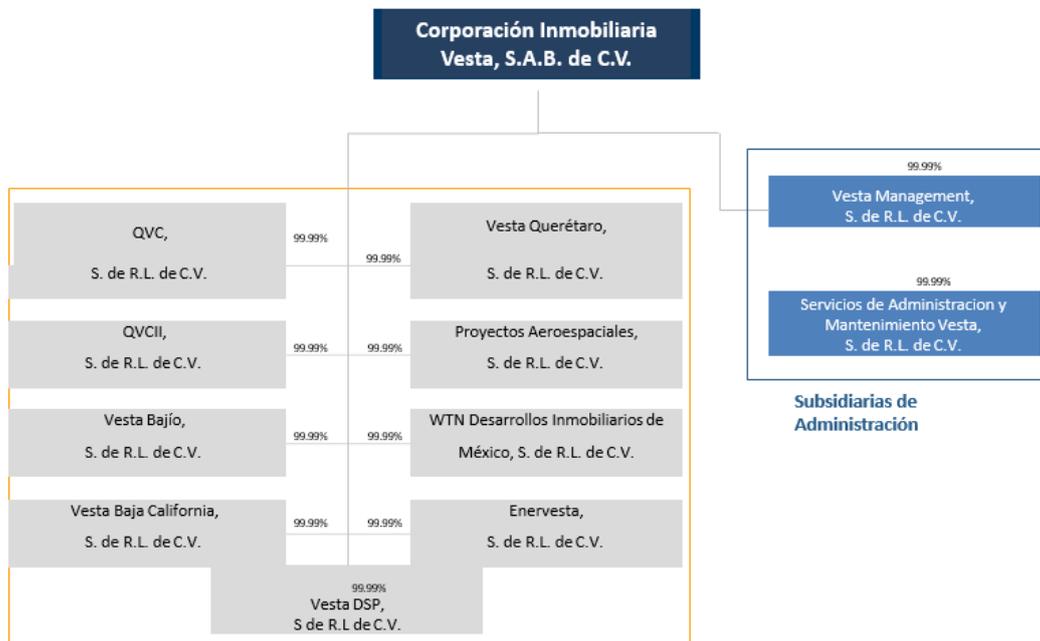
2.- Con fecha 22 de junio de 2021, QVCII adquirió por compraventa el polígono A, ubicado en el Fraccionamiento Loma de la Paz, en el municipio de Apodaca, Nuevo León, con una superficie total de 1,416.18 m².

3.- Con fecha 29 de junio de 2021, se liquidó la línea de crédito con la empresa Metropolitan Life Insurance Company por la cantidad de EUA\$118,000,000.00 (ciento dieciocho millones 00/100) dólares, conocida como MetLife I y se realizó una sustitución de propiedades al colateral de otro crédito celebrado con esa misma empresa.

4.- Con fecha 29 de septiembre de 2021, QVC, S. de R.L. de C.V., adquirió por compraventa la fracción de terreno rústico que se constituyó con fracciones de los predios “El Salitre” y “San Gabriel”, ubicado en las municipalidades de Juanacatlán y El Salto, Jalisco, con una superficie aproximada de 359,689.55 m².

3.4. Estructura de capital, o en el caso de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de inversión en energía e infraestructura, en relación con la estructura del patrimonio del fideicomiso.

El siguiente diagrama muestra de manera esquemática un breve resumen de la estructura de capital de CIV



La tabla a continuación muestra el estado consolidado de la situación financiera auditado de CIV al 31 de diciembre de 2020.

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2020	2019	2018
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 120,542,142	\$ 75,063,593	\$ 64,483,395
Activos financieros con fines de negociación	6	684,936	804,967	724,399
Impuestos por recuperar	7	14,861,110	10,365,121	26,340,810
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	6,360,901	8,272,093	8,130,553
Pagos anticipados		420,057	1,267,893	537,428
Total del activo circulante		<u>142,869,146</u>	<u>95,773,667</u>	<u>100,216,585</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9	2,103,214,762	1,989,131,091	1,884,621,430
Equipo de oficina - Neto		2,854,654	3,063,650	2,490,902
Activos por derecho de uso	10	657,837	1,104,036	-
Instrumentos financieros derivados	15.8	-	163,530	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,506,526	4,461,865	4,376,105
Total del activo no circulante		<u>2,111,233,779</u>	<u>1,997,924,172</u>	<u>1,893,869,300</u>
Total activos		<u>\$ 2,254,102,925</u>	<u>\$ 2,093,697,839</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>
<hr/>				
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 1,923,573	\$ 794,905	\$ 4,513,388
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	510,417	435,177	-
Intereses por pagar		2,832,174	2,996,611	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,825,850	2,539,117	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		3,516,026	1,458,209	412,853
Gastos acumulados		4,309,640	4,452,725	3,663,962
Dividendos por pagar	12.4	13,534,555	13,371,920	-
Total del pasivo circulante		<u>28,452,235</u>	<u>26,048,664</u>	<u>16,693,922</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	837,837,479	713,632,678	695,284,034
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	220,868	729,069	-
Instrumentos financieros derivados	15.8	4,132,836	-	-
Depósitos en garantía recibidos		13,924,249	13,255,463	13,053,384
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	260,873,091	228,906,984	215,350,972
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,116,988,523</u>	<u>956,524,194</u>	<u>923,688,390</u>
Total del pasivo		<u>1,145,440,758</u>	<u>982,572,858</u>	<u>940,382,312</u>

	Notas	2020	2019	2018
Contingencias, litigios y compromisos	18			
Capital contable:				
Capital social	12	422,437,615	426,300,951	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	12.3	297,064,471	303,741,438	321,021,039
Utilidades retenidas		429,048,327	416,230,463	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,986,137	7,828,591	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(44,981,398)	(43,090,933)	(43,938,783)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	<u>(2,892,985)</u>	<u>114,471</u>	<u>1,666,605</u>
Total del capital contable		<u>1,108,662,167</u>	<u>1,111,124,981</u>	<u>1,053,703,573</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 2,254,102,925</u>	<u>\$ 2,093,697,839</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

3.5. La existencia de cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual.

Desde la publicación del Reporte Anual al 31 de diciembre de 2020 y a la fecha, no han habido cambios significativos en los estados financieros de CIV y sus subsidiarias, distintos a los revelados al mercado. CIV no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de sus estados financieros.

4.- Factores de riesgo.

La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Una devaluación o apreciación importante del peso, repercute en nuestra posición financiera y resultados de operaciones toda vez que la mayoría de nuestros arrendamientos están denominados en dólares, la mayor parte de nuestros gastos administrativos y operativos están denominados en pesos, y la totalidad de nuestra deuda está denominada en dólares.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio

El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los activos inmobiliarios, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podría tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio.

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestros inmuebles, y nuestra habilidad para implementar

nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, 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 dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de nuestros principales gastos, el servicio de nuestra deuda, el impuesto predial y costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras propiedades industriales y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y los resultados de operaciones. En años pasados, destacándose el año 2010, experimentamos un impacto negativo por la desaceleración económica (o recesión) y la disminución en la demanda de productos inmobiliarios y servicios relacionados con los mismos dentro de los mercados en los que operamos, que tuvo un impacto en nuestros resultados. Prevemos que estos factores podrían afectarnos de manera negativa, de nueva cuenta, en el futuro. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la devaluación del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables;
- incapacidad para cobrar rentas de nuestros arrendatarios;
- una disminución en la demanda de espacios y naves industriales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- 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;
- 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;

- 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
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.

La incapacidad para percibir las rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de CIV.

El desempeño depende de la capacidad de las empresas que operen en las naves industriales que renten los inmuebles en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para CIV o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de arrendatarios incumple en el pago de las rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, el desempeño financiero de CIV podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los arrendatarios puede afectar adversamente las rentas que se generen. No obstante que la mayoría de nuestros arrendamientos se encuentran garantizados, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus contratos de arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera y de los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de CIV para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

Sin embargo, los Arrendatarios con los que cuenta el portafolio de CIV se encuentran garantizados por empresas altamente calificadas y de clase mundial, lo que podría reducir el impacto negativo respecto a este tema.

La industria inmobiliaria industrial está sujeta a riesgos que podrían resultar en desaceleraciones económicas lo cual podría afectar adversamente a los arrendatarios que estén involucrados en dicho sector. En caso de que los arrendatarios no puedan soportar dicha desaceleración, podrían incumplir sus obligaciones de arrendamiento, buscar obtener concesiones de rentas o ser incapaces de renovar o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por lo que la condición financiera podría verse afectada al reducir el nivel de ocupación.

Los ingresos y el valor de nuestro portafolio pueden verse afectados por:

- (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
- (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios;
- (iv) incapacidad para cobrar la rentas a los arrendatarios o falta de pago de la renta;
- (v) cambios en la legislación aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- (vi) competencia de otras compañías de inversión en inmuebles industriales con capital significativo, fondos de inversión, Fibras;
- (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio industrial ;
- (viii) aumentos en la oferta de espacios industriales;
- (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de CIV para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la legislación aplicable y políticas gubernamentales;
- (xi) mayor rotación de arrendatarios que la esperada;
- (xii) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de la región donde se ubica el Portafolio;
- (xiii) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;

Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente.

De conformidad con los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general y responsabilidad civil arrendatario. Si nuestros arrendatarios no cumplen con dicha obligación, nosotros tendremos la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las propiedades de aquéllos arrendatarios que incumplan con dicha obligación. En virtud de lo anterior, nos veríamos obligados a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendríamos la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa nuestra condición financiera.

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieren aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar no obstante obligados al pago de cualquier

deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada, lo cual afectaría en forma adversa y significativa nuestro negocio.

En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentren aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida.

Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.

Conforme a los términos actuales de nuestros contratos de crédito estamos obligados a contratar y mantener asegurados todos nuestros inmuebles, contra cualquier daño o pérdida, incluido cualquier daño o pérdida causado por fenómenos naturales. La mayoría de nuestra cartera inmobiliaria se ubica en zonas que no presentan altas incidencias de afectación por fenómenos naturales, sin embargo, en caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiese afectar o causar un daño o pérdida a nuestros inmuebles, tendríamos que reclamar la cobertura al amparo de nuestros seguros.

En caso de sufrir una pérdida o daño cualquiera de nuestros inmuebles tienen la opción de (i) permitirnos aplicar los montos recuperados al amparo de nuestros seguros para construir nuevamente el inmueble afectado o (ii) requerir que paguemos anticipadamente una porción de nuestros créditos insolutos a esa fecha en un monto equivalente al porcentaje que represente el inmueble que hubiere sufrido la pérdida o daño respecto del total de nuestros inmuebles, con los ingresos recibidos de la aseguradora. Si cualquiera de nuestras propiedades sufre daños y los acreedores responsables eligen ejercer la segunda opción descrita anteriormente, no podríamos aplicar los recursos netos recibidos de las aseguradoras para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o pérdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podríamos no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes y como resultado nuestra condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa y el precio y liquidez de nuestras Acciones verse afectado en forma adversa y significativa.

Ciertas disposiciones de nuestros contratos de arrendamiento podrían no ser exigibles.

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todo o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir las rentas pendientes en forma proporcional al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría

determinar que las disposiciones aplicables no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Para mayor información sobre los factores de riesgo inherentes al negocio de Vesta, ver el Reporte Anual en la sección Factores de Riesgo.

5.- Información financiera seleccionada.

5.1. Situación financiera y resultados proforma de la transacción.

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2020

(En dólares americanos)

	31/12/2020 (Auditado)	PROPIEDADES VENTA (No Auditado)	31/12/2020 (No Auditado) PROFORMA
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 120,542,142	\$ 90,934,608	\$ 211,476,750
Activos financieros con fines de negociación	684,936	-	684,936
Impuestos por recuperar	14,861,110	200,961	15,062,071
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,360,901	-	6,360,901
Pagos anticipados	420,057	-	420,057
Total del activo circulante	142,869,146	91,135,570	234,004,716
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	2,103,214,762	(98,335,663)	2,004,879,099
Activos por derecho de uso	657,837	-	657,837
Equipo de oficina – Neto	2,854,654	-	2,854,654
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,506,526	-	4,506,526
Total del activo no circulante	2,111,233,779	(98,335,663)	2,012,898,116
Total activos	\$ 2,254,102,925	\$ (7,200,093)	\$ 2,246,902,832
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 1,923,573	\$ -	\$ 1,923,573
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	510,417	-	510,417
Intereses por pagar	2,832,174	-	2,832,174
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,825,850	-	1,825,850
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	3,516,026	-	3,516,026
Dividendos por pagar	13,534,555	-	13,534,555
Gastos acumulados	4,309,640	-	4,309,640
Total del pasivo circulante	28,452,235	-	28,452,235
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	837,837,479	-	837,837,479
Instrumentos financieros derivados	4,132,836	-	4,132,836
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	220,868	-	220,868
Depósitos en garantía recibidos	13,924,249	(564,594)	13,359,655
Impuestos a la utilidad diferidos	260,873,091	(12,909,345)	247,963,746
Total del pasivo a largo plazo	1,116,988,523	(13,473,938)	1,103,514,585

Total del pasivo	<u>1,145,440,758</u>	<u>(13,473,938)</u>	<u>1,131,966,820</u>
Capital contable:			
Capital social	422,437,615	-	422,437,615
Prima en suscripción de acciones	297,064,471	-	297,064,471
Utilidades retenidas	429,048,327	6,273,845	435,322,172
Reserva de pagos basados en acciones	7,986,137	-	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44,981,398)	-	(44,981,398)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(2,892,985)</u>	<u>-</u>	<u>(2,892,985)</u>
Total del capital contable	<u>1,108,662,167</u>	<u>6,273,845</u>	<u>1,114,936,012</u>
Total	<u>\$ 2,254,102,925</u>	<u>\$ (7,200,093)</u>	<u>\$ 2,246,902,832</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

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

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

Por el periodo de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2020

(En dólares americanos)

	31/12/2020 (Auditado)	PROPIEDADES VENTA(No Auditado)	31/12/2020 PROFORMA (No auditado)
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	\$ 149,535,887	\$ (681,899)	\$ 148,853,988
Ingresos por servicios	319,446	498,000	817,446
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(8,925,518)	12,028	(8,913,490)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	(1,229,137)	-	(1,229,137)
Utilidad bruta	<u>139,700,678</u>	<u>(171,871)</u>	<u>139,528,807</u>
Gastos de administración	(17,184,479)	-	(17,184,479)
Depreciación	(1,477,413)	-	(1,477,413)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses	311,959	-	311,959
Otros ingresos (gastos)	7,852	-	7,852
Gasto por intereses	(39,052,739)	-	(39,052,739)
Ganancia (Perdida) cambiaria	(171,566)	-	(171,566)
Ganancia en venta de propiedades	-	9,091,087	9,091,087
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	<u>45,370,264</u>	<u>-</u>	<u>45,370,264</u>
Total otros ingresos (gastos)	<u>6,465,770</u>	<u>9,091,087</u>	<u>15,556,857</u>
Utilidad antes de impuestos	127,504,556	8,919,216	136,423,772
Impuesto corriente	(26,150,480)	(15,554,716)	(41,705,196)
Impuestos a la utilidad	<u>(34,397,994)</u>	<u>12,909,345</u>	<u>(21,488,649)</u>
(Pérdida) utilidad del año	<u>66,956,082</u>	<u>6,273,845</u>	<u>73,229,927</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
Ganancia revaluación instrumentos financieros	(3,007,456)	-	(3,007,456)
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta	<u>(1,890,465)</u>	<u>-</u>	<u>(1,890,465)</u>

(Utilidad) pérdida integral del año	\$ 62,058,161	\$ 6,273,845	\$ 68,332,006
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$ 0.117	\$ 0.011	\$ 0.129

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios proforma no auditados

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020

(En dólares americanos)

1. Actividades

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos N° 90, piso 28, Ciudad de México.

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición, enajenación y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

2. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento

El 23 de julio de 2021 la Entidad firmó un contrato marco de compraventa, dicha transacción consiste en la venta por parte de la Entidad de 2 inmuebles ubicados en las ciudades de Queretaro y Ciudad Juarez, con un área bruta arrendable de 127,381.92 metros cuadrados (1,371,127 pies cuadrados), el cierre de la operación y el pago total de la contraprestación se realizará el día 08 de diciembre de 2021.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de \$107,750,000.00 millones de dólares, más el IVA correspondiente al valor de los Edificios por aproximadamente \$10,826,515.00 millones de dólares.

3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan han sido preparados de acuerdo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), como si la venta de los activos netos del Portafolio, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, hubiera tenido lugar al cierre del ejercicio de diciembre de 2020, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2020, con respecto a

los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2020, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2020 y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”).

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción consistente en la venta de 2 propiedades del Portafolio de Vesta que fueron vendidos el 08 de diciembre de 2021.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

Los activos vendidos por parte de la Entidad se describen en la Sección 2 “Descripción de Transacción”. Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio fue el de obtención de rentas dentro de la Entidad. Los costos directamente atribuibles a la venta de los inmuebles forman parte del costo de venta.

El Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción, mismos que fueron estimados a la fecha de la operación y que serán presentados en forma definitiva junto con la declaración anual del ejercicio fiscal 2021 de la Entidad, los cuales pueden variar de lo aquí presentado al tomar en cuentas las eficiencias fiscales de la Entidad.

Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la venta de los inmuebles que conforman el Portafolio, quedaron a cargo de los Compradores.

La Entidad se hará cargo de la comisión por corretaje inmobiliaria derivada de la Transacción materia del presente, misma que esta dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión.

La Entidad recibirá como compensación única, la cantidad de EUA\$498,000.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil 00/100) dólares, más el impuesto al valor agregado, por concepto de compensación, por la no celebración del contrato de administración del Portafolio con la Entidad por parte de los Compradores.

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2020.

6.- Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

Como resultado de esta operación, a continuación se muestra la información de flujos de 2021 en relación a las propiedades vendidas.

Edificio	Ubicación	GLA (sm)	GLA (sf)	Renta Mensual con IVA	Ingresos 2021 (Ene-Nov) con IVA
PIQU10016	Querétaro	63,867.31	687,462	EUA\$379,630.02	EUA\$4,175,930.23
VSP140133	Ciudad Juárez	63,514.74	683,667	EUA\$424,051.85	EUA\$4,664,570.42

6.1. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como consecuencia de la realización de la venta, la caja incrementó en EUA\$107,750,000.00 (ciento siete millones setecientos cincuenta mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y disminuyeron los activos, utilizando la valuación al cierre del tercer trimestre para éste propósito en EUA\$102,588,863.00 (ciento dos millones quinientos ochenta y ocho mil ochocientos sesenta y tres 00/100 dólares). Así mismo se registró la recepción del pago del impuesto al valor agregado correspondiente.

La totalidad de estos cambios serán reflejados en los estados financieros correspondientes al cuarto Trimestre del 2021.

7.- En su caso, contratos relevantes

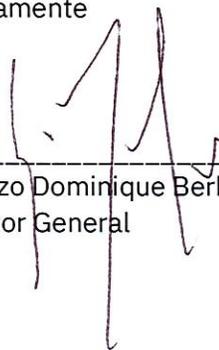
Para dar efecto a la venta del Portafolio, los Vendedores suscribieron con los Compradores (i) el Contrato Maestro, y (ii) una escritura pública de compraventa por cada uno de los inmuebles que conforman el Portafolio.

8. Personas responsables.

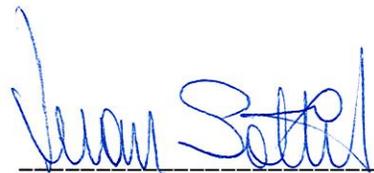
Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a CIV contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente



Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General



Juan Felipe Sottit Achutegui
Director Financiero



Alejandro Pucheu Romero
Director Jurídico