

## AVISO DE OFERTA PÚBLICA

AVISO DE OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE SUSCRIPCIÓN EN MÉXICO DE HASTA 53,099,644 (CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y CUATRO) ACCIONES (INCLUYENDO 6,926,041 (SEIS MILLONES NOVECIENTAS VEINTISEIS MIL CUARENTA Y UNA) ACCIONES MATERIA DE LA OPCIÓN DE SOBRESIGNACIÓN) NO SUSCRITAS, ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SERIE ÚNICA, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (CADA ACCIÓN, SEA O NO PARTE DE LA OFERTA, UNA "ACCIÓN" Y, EN CONJUNTO, LAS "ACCIONES"), REPRESENTATIVAS DE LA PARTE VARIABLE DEL CAPITAL SOCIAL DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.



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

### MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA EN MÉXICO

\$2,008,090,000.00 (dos mil ocho millones noventa mil Pesos 00/100 M.N.) (sin incluir la Opción de Sobreasignación en México)

\$2,309,303,500.00 (dos mil trescientos nueve millones trescientos tres mil quinientos Pesos 00/100 M.N.) (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México)

### PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA EN MÉXICO

<b>Emisora:</b>	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V (la "Emisora").
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria de suscripción y pago, y mixta (primaria y secundaria) de suscripción y pago y de venta, respectivamente, realizada de manera simultánea en México, en los Estados Unidos de América y otros mercados del extranjero de conformidad con las disposiciones aplicables en cada uno de los mercados distintos de México.
<b>Precio de Colocación:</b>	[\$] por Acción.
<b>Monto Total de la Oferta Global Primaria:</b>	Hasta \$4,016,180,000.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y \$4,618,607,000.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<b>Monto Total de la Oferta en México:</b>	Hasta \$2,008,090,000.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,309,303,500.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<b>Monto Total de la Oferta Internacional:</b>	Hasta \$2,536,928,400.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$2,838,141,900.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional, en el entendido que los montos anteriores consideran el Monto Total de la Oferta Secundaria Internacional.
<b>Monto Total de la Oferta Primaria Internacional:</b>	Hasta \$2,008,090,000.00, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y hasta \$2,309,303,500.00, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.
<b>Monto Total de la Oferta Secundaria Internacional:</b>	Hasta \$528,838,400.00.
<b>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Global Primaria:</b>	Hasta 92,347,206 (noventa y dos millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos seis) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación, y 106,199,287 (ciento seis millones ciento noventa y nueve mil doscientos ochenta y siete) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.
<b>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta en México:</b>	Hasta 46,173,603 (cuarenta y seis millones ciento setenta y tres mil seiscientos tres) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, y 53,099,644 (cincuenta y tres millones noventa y nueve mil seiscientos cuarenta y cuatro) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México.
<b>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Primaria Internacional:</b>	Hasta 46,173,603 (cuarenta y seis millones ciento setenta y tres mil seiscientos tres) Acciones, sin considerar el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional, y 53,099,644 (cincuenta y tres millones noventa y nueve mil seiscientos cuarenta y cuatro) Acciones, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación Internacional.
<b>Número de Acciones Ofrecidas en la Oferta Secundaria Internacional:</b>	Hasta 12,160,000 (doce millones ciento sesenta mil) Acciones.
<b>Clave de Pizarra:</b>	"VESTA".
<b>Tipo de Valor:</b>	Acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Emisora.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	21 de abril de 2021.
<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	22 de abril de 2021.
<b>Fecha de la Oferta:</b>	22 de abril de 2021.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:</b>	22 de abril de 2021.
<b>Fecha de Registro en la BMV:</b>	23 de abril de 2021.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	27 de abril de 2021.
<b>Fecha de Canje del Certificado Provisional:</b>	22 de abril de 2021.
<b>Periodo de vigencia de la Oferta:</b>	El periodo de vigencia de la Oferta será de 1 (un) día hábil, comprendido desde la fecha de publicación del aviso de oferta pública, hasta la fecha de cierre de libro.
<b>Recursos Netos para la Emisora:</b>	La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$1,949,543,607.91, como recursos netos de la Oferta en México, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México, y \$2,243,437,615.68, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación en México, y \$3,899,087,215.82, como recursos netos de la Oferta Global, sin considerar la Opción de Sobreasignación, y \$4,486,875,231.35, considerando el ejercicio completo de la Opción de Sobreasignación.

La Emisora no recibirá recurso alguno de la venta de las Acciones, de forma secundaria, en la Oferta Secundaria Internacional. La Emisora estima que los recursos que el Accionista Vendedor recibirá como resultado de la Oferta Secundaria Internacional serán de aproximadamente \$528,838,400.00.

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

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

Inmediatamente antes de la Oferta Global, el capital social total, suscrito y pagado de la Emisora, estaba representado por un total de 581,457,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y siete mil setenta y ocho Acciones, compuesto por 581,452,078 (quinientos ochenta y un millones cuatrocientos cincuenta y dos mil setenta y ocho) Acciones que representan la porción variable y 5,000 acciones, que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Después de la Oferta Global, el capital total, suscrito y pagado de la Emisora, estará representado por un total de 687,656,365 (seiscientos ochenta y siete millones seiscientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y cinco) Acciones, compuesto por 687,651,365 (seiscientos ochenta y siete millones seiscientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y cinco) Acciones que representan la porción variable del capital social de Vesta considerando las 13,852,081 (trece millones ochocientos cincuenta y dos mil ochenta y una) Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y 673,799,284 (seiscientos setenta y tres millones setecientos noventa y nueve mil doscientos ochenta y cuatro) Acciones sin considerar la Opción de Sobreasignación y 5,000 (cinco mil) Acciones en circulación que representan la porción mínima fija del capital social de Vesta. Las Acciones objeto de la Oferta en México y las Acciones objeto de la Oferta Primaria Internacional (ambas incluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional) suponiendo que se suscriban en su totalidad en la Oferta Global, representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 7.72% y 7.72%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 15.44% 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 Primaria Internacional (ambas excluyendo la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional), representarán, inmediatamente después de la Oferta Global, 6.85% y 6.85%, respectivamente, del capital social total suscrito y pagado de la Emisora, es decir, en conjunto, 13.70% de las Acciones en que se divida el capital social de la Emisora inmediatamente después de la Oferta Global.

**Opción de Sobreasignación:**

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir hasta 13,852,081 (trece millones ochocientos cincuenta y dos mil ochenta y una) Acciones adicionales, hasta 6,926,040 (seis millones novecientos veintiséis mil cuarenta) Acciones ejercibles por los Intermediarios Colocadores Líderes en México (la “Opción de Sobreasignación en México”) y hasta 6,926,040 (seis millones novecientos veintiséis mil cuarenta) Acciones ejercibles por los Intermediarios Colocadores Internacionales (la “Opción de Sobreasignación Internacional”; la Opción de Sobreasignación Internacional conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, la “Opción de Sobreasignación”). La Opción de Sobreasignación estará vigente por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer la Opción de Sobreasignación a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez, en forma independiente pero coordinada, de manera parcial o en su totalidad, y en los términos descritos en la sección “II. LA OFERTA – 2.3. Plan de Distribución” del Prospecto. UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuará como agente estabilizador respecto de la estabilización del precio de las Acciones y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México y UBS Securities LLC, actuará como agente estabilizador respecto de la estabilización del precio de las Acciones y el ejercicio de la Opción de Sobreasignación Internacional.

**Depositorio:  
Posibles Adquirentes:**

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.  
Las Acciones podrán ser adquiridas por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea y permita expresamente.

**Restricciones a la Adquisición de Acciones:**

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

En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

**Intermediarios Colocadores Líderes en México:  
Régimen Fiscal:**

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

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de las Acciones por personas físicas y morales residentes en México o en el extranjero a través de la BMV está previsto, entre otros, en los Artículos 7, 22, 56, 126, 129, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

**Resultados financieros del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2021:**

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

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

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

La Emisora ofrece para suscripción y pago hasta 46,173,603 (cuarenta y seis millones ciento setenta y tres mil seiscientos tres) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México) y hasta 53,099,644 (cincuenta y tres millones noventa y nueve mil seiscientos cuarenta y cuatro) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación en México), en oferta pública primaria (la “Oferta en México”), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”). La Oferta en México forma parte de una Oferta Global simultánea (la “Oferta Global”), ya que simultáneamente con la Oferta en México, se ofrecen para suscripción y pago hasta 46,173,603 (cuarenta y seis millones ciento setenta y tres mil seiscientos tres) Acciones en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero (sin considerar las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional) y hasta 53,099,644 (cincuenta y tres millones noventa y nueve mil seiscientos cuarenta y cuatro) Acciones (considerando las Acciones objeto de la Opción de Sobreasignación Internacional), en oferta primaria, mediante una oferta al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*; la “Ley de Valores”) y en otros mercados del extranjero al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores y las disposiciones legales aplicables en el resto de los países en que dicha oferta sea realizada (la “Oferta Primaria Internacional”). Cierta accionista vendedor ofrece para su venta 12,160,000 (doce millones ciento sesenta mil) Acciones, en oferta pública secundaria, en los Estados Unidos y en otros mercados del extranjero, al amparo de la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores y las disposiciones legales aplicables en el resto de los países en que dicha oferta sea realizada (la “Oferta Secundaria Internacional”, la Oferta Secundaria Internacional, conjuntamente con la Oferta Primaria Internacional, la “Oferta Internacional”). La Oferta en México está sujeta a la conclusión de la Oferta Internacional y viceversa. Las Acciones objeto de la Oferta en México se liquidarán en México, en los términos del Contrato de Colocación celebrado por la Emisora con Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (conjuntamente, los “Intermediarios Colocadores Líderes en México”), y las Acciones objeto de la Oferta Internacional se liquidarán conforme al Contrato de Compra de Valores (*purchase agreement*) celebrado por la Emisora con UBS Securities LLC, Citigroup Global Markets Inc., BTG Pactual US Capital LLC y Scotia Capital (USA) Inc. (los “Intermediarios Colocadores Internacionales”; los Intermediarios Colocadores Internacionales, conjuntamente con los Intermediarios Colocadores Líderes en México, los “Intermediarios Colocadores”). La Emisora ofrece para suscripción y pago en la Oferta Global 92,347,206 (noventa y dos millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos seis) Acciones (sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación) y 106,199,287 (ciento seis millones ciento noventa y nueve mil doscientos ochenta y siete) Acciones (considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación). El número de Acciones objeto de la Oferta en México y de la Oferta Internacional, respectivamente, puede variar una vez finalizada la Oferta Global debido a la redistribución de las Acciones entre los Intermediarios Colocadores Internacionales y los Intermediarios Colocadores Líderes en México, respectivamente, considerando la demanda existente en los diferentes mercados.

La Oferta Global ascenderá a la cantidad de \$4,016,180,000.00, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y de \$4,618,607,000.00, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación. Así mismo, considerando el Monto Total de la Oferta Secundaria Internacional, la Oferta Global ascenderá a la cantidad de \$4,545,018,400.00, sin considerar las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación, y de \$5,147,445,400.00, considerando las Acciones materia de la Opción de Sobreasignación.

El número de Acciones a ser ofertadas y los montos relacionados con la Oferta Global incluidos en el presente Aviso de Oferta, son estimados e indicativos y podrían cambiar dependiendo del precio de colocación por Acción que se determine en la Fecha de la Oferta.

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

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

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

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

## COORDINADORES GLOBALES

UBS Securities LLC

Citigroup Global Markets Inc.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES EN MÉXICO



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



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



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



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

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

**IMPACTO DE COVID-19 EN NUESTRO NEGOCIO. UN BROTE DE UNA NUEVA CEPA DE CORONAVIRUS (SARS-COV-2) IDENTIFICADA EN CHINA EN DICIEMBRE DE 2019 SE HA EXTENDIDO POR TODO EL MUNDO, Y LA ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD LA DECLARÓ PANDEMIA EN MARZO DE 2020. LA PANDEMIA DE COVID-19 HA TENIDO Y SIGUE TENIENDO UN IMPACTO ADVERSO EN LA ECONOMÍA GLOBAL Y LA ECONOMÍA DE MÉXICO. EN MÉXICO Y EN LA GRAN MAYORÍA DE LOS PAÍSES AFECTADOS POR LA PANDEMIA DE COVID-19, LOS GOBIERNOS HAN DECLARADO UN ESTADO DE EMERGENCIA O MEDIDAS SIMILARES, Y HAN IMPLEMENTADO ESTRICIAS MEDIDAS DE CIERRE DE ACTIVIDADES QUE HAN CONTRIBUIDO A UNA DESACELERACIÓN ECONÓMICA GENERAL. LA PANDEMIA DE COVID-19 HA TENIDO NUMEROSOS EFECTOS EN TODO EL MUNDO Y HA AFECTADO NEGATIVAMENTE A LAS COMUNIDADES, LAS CADENAS DE SUMINISTRO Y LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN GENERAL. LA PANDEMIA DE COVID-19 TAMBIÉN HA PROVOCADO VOLATILIDAD SIGNIFICATIVA EN MERCADOS FINANCIEROS, LO QUE HA REDUCIDO LA CONFIANZA DE CONSUMIDORES E INVERSIONISTAS EN EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EMPRESARIAL. LA PROPAGACIÓN DE COVID-19 HA AFECTADO**

**NEGATIVAMENTE Y PUEDE CONTINUAR AFECTANDO NEGATIVAMENTE NUESTRO NEGOCIO EN ALGUNOS DE LOS MERCADOS EN LOS QUE OPERAMOS Y EN LOS QUE OFRECEMOS NUESTROS PRODUCTOS. MUCHAS DE NUESTRAS OPERACIONES HAN SIDO Y PUEDEN SEGUIR SIENDO AFECTADAS NEGATIVAMENTE POR (I) CIERRES GUBERNAMENTALES, PAUTAS DE DISTANCIAMIENTO SOCIAL Y OTRAS MEDIDAS DE SALUD Y SEGURIDAD, QUE EN OCASIONES SUSPENDEN NUESTRAS ACTIVIDADES O TIENEN EL EFECTO DE REDUCIR LA ACTIVIDAD EN NUESTRAS INSTALACIONES; Y (II) UNA DESACELERACIÓN EN EL COBRO DE CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES CUYAS INDUSTRIAS SE HAN VISTO DRÁSTICAMENTE AFECTADAS POR LA PANDEMIA DE COVID-19.**

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

Las Acciones representativas del capital social de Vesta se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con el número 3393-1.00-2012-001, según el mismo ha sido actualizado con los números 3393-1.00-2013-002, 3393-1.00-2015-003, 3393-1.00-2015-004, 3393-1.00-2016-005, 3393-1.00-2019-006, 3393-1.00-2021-007 y 3393-1.00-2021-008, y cotizan en la BMV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente aviso o en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente aviso y el Prospecto se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores Líderes en México y en las páginas de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

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

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