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*:* 631,726,123

TITULOS EN CIRCULACIÓN: 592,379,982

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 22 de abril de 2019

Resumen de la transacción: CIV realizó la siguiente transacción:

QVC II, S. de R.L. de C.V., ("QVC II") y Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V. ("VQRO" y cuando referido juntamente con QVC II, los "Vendedores"), son sociedades de responsabilidad limitada de capital variable, dedicadas a la compra, venta, enajenación, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles, principalmente de edificios industriales y centros de distribución en el mercado de Toluca, Estado de México y en Querétaro, Querétaro. Los Vendedores son subsidiarias totalmente controladas de Corporación lnmobiliaria 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".

Los Vendedores celebraron el día 12 de abril de 2019 con Advance K, S. de R.L. de C.V. ("Advance"), una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, dedicada a la compra, venta, enajenación, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles, un contrato maestro de compraventa 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 Advance acordó adquirir las propiedades que se describen en la siguiente tabla (conjuntamente referidas como el "Portafolio"):

Edificio	Ubicación	Parque	GLA (sm)	GLA (sf)
TLC-VPC-14	Toluca	Vesta Park Coecillo	27,745	298,641
TLC-VPC-15	Toluca	Vesta Park Coecillo	30,710	330,557
QRO-PIQ-Oficinas	Querétaro	Parque Industrial Qro	298	3,208
QRO-PIQ-18	Querétaro	Parque Industrial Qro	12,277	132,149
QRO-PIQ-19	Querétaro	Parque Industrial Qro	14,519	156,279
QRO-PIQ-20	Querétaro	Parque Industrial Qro	11,247	121,062
QRO-PIQ-22	Querétaro	Parque Industrial Qro	28,040	301,820
QRO-PIQ-41	Querétaro	Parque Industrial Qro	23,111	248,768
		Total	147,947	1,592,484

El precio total que Advance acordó pagar por la adquisición del Portafolio, una vez cumplidas las condiciones suspensivas, es la cantidad de EUA$109,260,000.00 (ciento nueve millones doscientos sesenta 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 edificados, 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.

Adicionalmente, y como parte de la transacción, Advance suscribirá con Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V ("SAM") un contrato de prestación de servicios de administración de las propiedades del Portafolio, por un plazo de por lo menos 2 (dos) años, mismo que podría ser prorrogado por periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno.

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 2018, nuestra cartera estaba compuesta por 184 propiedades con una superficie bruta arrendable o "SBA" total de 2,774,789 metros cuadrados, que ha crecido a una tasa compuesta promedio anual del 22.0% desde 1998 y de 15.7% 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. CIV 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 Inventario", 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 la construcción, 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 Toluca, Estado de México y Querétaro, Querétaro CIV opera a través de varias de sus subsidiarias controladas, entre ellas QVC II y VQRO. 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 mantendrá un número importante de inmuebles en esos mismos mercados.

2.- Información detallada sobre la transacción.

Con fecha 12 de abril de 2019, los Vendedores y Advance suscribieron un contrato maestro de compraventa (el "Contrato Maestro") por medio del cual, sujeto al cumplimiento de las condiciones suspensivas ahí establecidas, los Vendedores acordaron vender y Advance acordó adquirir el Portafolio a un precio total de EUA$109,260,000.00 (ciento nueve millones doscientos sesenta 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 8 propiedades industriales que representan un área bruta rentable de 1.6 millones de pies cuadrados ("GLA"), ubicado el 75% en Querétaro, Querétaro (963,286 pies cuadrados) y el 25% en Toluca, Estado de México (629,198 pies cuadrados), dicho portafolio será adquirido por Advance con una ocupación de 100%. Como parte de la transacción Advance adquirirá todos los derechos y obligaciones de los Vendedores como arrendadores de las propiedades que integran el Portafolio. Las industrias a las que se dedican los arrendatarios que ocupan el Portafolio corresponden a logística y automotriz.

El Portafolio genera aproximadamente EUA$ 8.1 millones en rentas anuales.

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

Mercado	Mercado Total (m2)[1]	Portafolio (m2)	Participación de Mercado
Querétaro	5,311,155	571,904	10.4%
Toluca	3,250,000	425,334	13.1%

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

Edificio	Ubicación	Parque	GLA (sm)	GLA (sf)
TLC-VPC-14	Toluca	Vesta Park Coecillo	27,745	298,641
TLC-VPC-15	Toluca	Vesta Park Coecillo	30,710	330,557
QRO-PIQ-Oficinas	Querétaro	Parque Industrial Qro	298	3,208
QRO-PIQ-18	Querétaro	Parque Industrial Qro	12,277	132,149
QRO-PIQ-19	Querétaro	Parque Industrial Qro	14,519	156,279
QRO-PIQ-20	Querétaro	Parque Industrial Qro	11,247	121,062
QRO-PIQ-22	Querétaro	Parque Industrial Qro	28,040	301,820
QRO-PIQ-41	Querétaro	Parque Industrial Qro	23,111	248,768
		Total	147,947	1,592,484

Precio de la Operación: **EUA$109,260,000.00** (ciento nueve millones doscientos sesenta 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 Advance 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 (ii) los derechos y obligaciones establecidas en los permisos, licencias, autorizaciones, y registros relacionados con los Inmuebles, 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 y que sean propiedad de los Vendedores, y que sean utilizados para su operación y/o funcionamiento, (excepto por aquellos propiedad de los arrendatarios respectivos) y (iv) cualquier otro activo necesario o relacionado con y que sea parte integrante del Inmueble.

[1]Información desarrollada a partir del reporte de mercado al cierre de 2018 elaborado por Jones Lang LaSalle

Como parte de la transacción, Advance suscribirá con SAM un contrato de servicios de administración, por medio del cual SAM prestará, en relación únicamente a las propiedades que integran el Portafolio, los siguientes servicios: (i) administración ordinaria de dichos inmuebles, (ii) promoción y arrendamiento de los mismos, una vez que hubieran quedado vacantes por terminación de los contratos de arrendamiento transmitidos a Advance, (iii) renovación de los contratos de arrendamiento transmitidos a Advance y (iv) aquellos servicios adicionales que se requieran para llevar a cabo los servicios descritos en los numerales (i) a (iii) anteriores (conjuntamente los "Servicios"). La contraprestación por los servicios consistirá en el pago de comisiones estándar de mercado para dichos servicios.

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 (Advance y los Vendedores) a la COFECE, cuyo pleno, con fecha 11 de abril de 2019, revisó y aprobó la referida concentración en los términos notificados.

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 emita una resolución favorable a la concentración que se lleva a cabo con motivo de la venta del Portafolio conforme al Contrato Maestro.
c) La entrega y suscripción de aquellos certificados y documentos adicionales que se requieran para completar la transacción aquí descrita.
d) 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.
e) La recepción de los certificados de no adeudos y libertad de gravámenes de las propiedades que integran el Portafolio para su escrituración.
f) 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
g) No se hubiera emitido alguna ley, resolución o regulación que impida la transacción.

Una vez cumplidas las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato Maestro, se llevarán a cabo los demás actos necesarios para completar la transacción aquí descrita, tales como la suscripción de escrituras públicas en las que conste la transmisión de las propiedades que integran el Portafolio, la cesión de los derechos correspondientes a los contratos de arrendamiento existentes respecto de dichas propiedades, la suscripción del contrato de servicios de administración y aquellos otros que se requieran 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 del Vendedor correspondiente a cada propiedad 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 la compañía 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 sujeta a financiamiento o recursos de terceros.

Toda vez que en transacciones como la que nos ocupa el comprador es quien corre 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 en la sesión del consejo de administración del 25 de octubre de 2018.

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 CIV.

2.4. Gravámenes de los activos de la transacción:

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

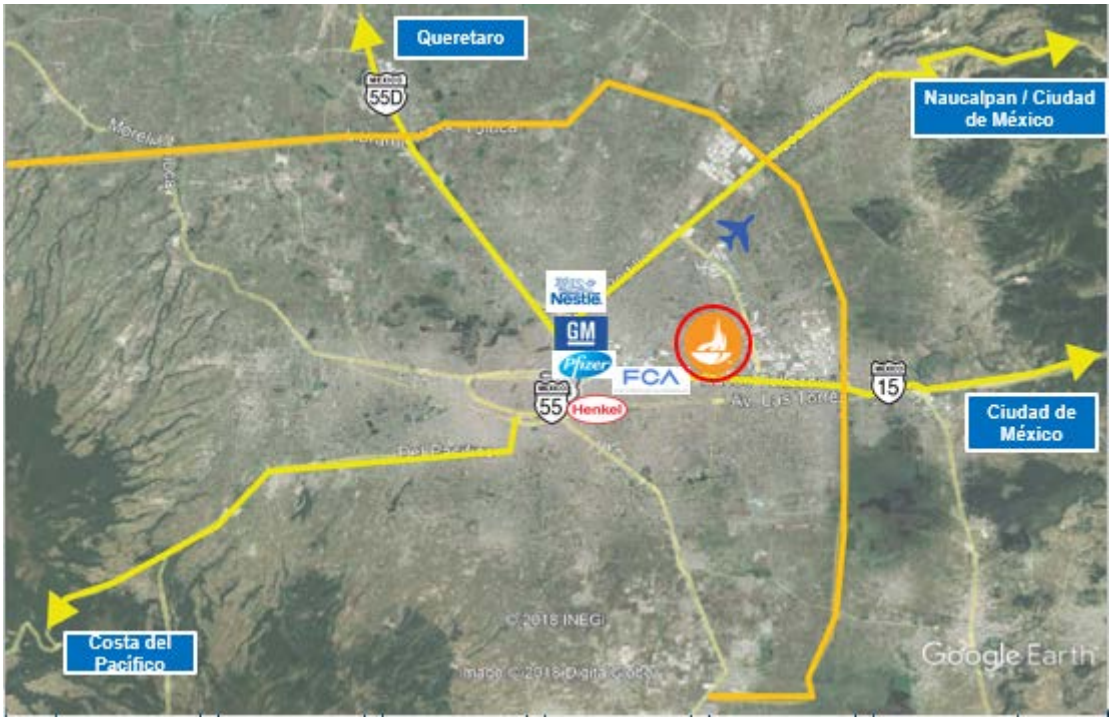
2.5. Dictamen Valuatorio:

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., 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 segundo trimestre del 2019.

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:

<u>Inmuebles enajenados en Toluca, Estado de México</u>



Inmuebles enajenados en Querétaro, Querétaro

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	Parque	GLA (sm)	GLA (sf)	Renta mensual (US$)	Vigencia del contrato (años)
TLC-VPC-14	Toluca	Vesta Park Coecillo	27,745	298,641	$159,737	3.73
TLC-VPC-15	Toluca	Vesta Park Coecillo	30,710	330,557	$150,718	4.39
QRO-PIQ-Oficinas	Querétaro	Parque Industrial Qro	298	3,208	$4,769	N/A
QRO-PIQ-18	Querétaro	Parque Industrial Qro	12,277	132,149	$64,994	1.22
QRO-PIQ-19	Querétaro	Parque Industrial Qro	14,519	156,279	$56,211	1.89
QRO-PIQ-20	Querétaro	Parque Industrial Qro	11,247	121,062	$48,971	3.73
QRO-PIQ-22	Querétaro	Parque Industrial Qro	28,040	301,820	$98,843	7.06
QRO-PIQ-41	Querétaro	Parque Industrial Qro	23,111	248,768	$93,129	4.79
		Total	147,947	1,592,484	$677,373	
		% vacante		0%		

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	2018
Ventas	6,820,739
NOI	6,568,371
Margen NOI	*96.3%*
EBITDA	5,797,628
Margen EBITDA	*85.0%*
Intereses	-
Impuesto corriente	(1,124,880)
FFO	4,672,748

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:

CIV 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 CIV, 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.

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 estados 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 entes 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, totaldel 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 VQRO 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 es Advance, una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, que no tiene valores cotizados en ningún mercado.

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.

Asimismo, participa en la transacción Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V., una sociedad subsidiaria y controlada por CIV, como prestador de servicios de administración del Portafolio vendido a Advance.

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 2017, mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la Bolsa Mexicana de Valores y de CIV.

Con fecha 22 de Septiembre 2017, y con la finalidad de amortizar deuda y otros fines corporativos, CIV emitió la oferta privada de un bono en los Estados Unidos de América, al amparo de la sección 4(2) de la Ley de Valores de 1933, por la cantidad de USD$65’000,000.00 (sesenta y cinco Millones de Dólares) en Notas Senior Serie “A” y USD$60’000,000.00 (Sesenta Millones de Dólares) en Notas Senior Serie “B”, con fecha de vencimiento el 22 de septiembre de 2024 respecto de las Notas Serie “A”, y 22 de septiembre de 2027 respecto de las Notas serie “B”, la cual fue garantizada de manera incondicional por cinco subsidiarias de CIV.

Con fecha 13 de octubre de 2017, se llevó a cabo el pago anticipado del crédito revolvente por la cantidad de USD$45’000,000.00

Debido a las condiciones observadas en el mercado, la administración tomó la decisión de cubrir parcialmente el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado en dólares americanos que tiene CIV, para lo cual con fecha 29 de septiembre de 2017, se contrató un Swap para fijar la tasa Libor.

Con fecha 1 de noviembre de 2017, se celebró un contrato de crédito con garantía con la empresa Metropolitan Life Insurance Company, por la cantidad de US$118’000,000.00 (ciento dieciocho millones de dólares 00/100), con tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y periodo de solo pago de interés de 5 años.

Con fecha 22 de noviembre de 2017, se celebró la compraventa de un terreno ubicado en el Ejido Laguna de San Vicente del Municipio de Villa de Reyes, en San Luis Potosí, y que corresponde a los lotes de terreno número 1804, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2133, 2134, 2135, y 2138, del denominado Parque

Industrial Logistik II, con una superficie de aproximadamente 44 (cuarenta y cuatro) Hectáreas, en la cantidad de USD$14'115,781.46

CIV, a través de su subsidiaria Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V., adquirió el 14 de diciembre de 2017 un portafolio de 21 edificios industriales en la ciudad de Tijuana, Baja California. El valor total de la adquisición fue la cantidad de EUA$71'250,000.00 (setenta y un millones doscientos cincuenta mil dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado calculado respecto del valor de las construcciones de cada uno de los edificios que integran el portafolio.

Con fecha 10 de enero de 2018, CIV celebró la compraventa de un edificio de tipo industrial con una superficie de 13,316 m^2 de área rentable bruta en la ciudad de Tijuana, Baja California, en un monto total de US$8,100,000.00 Dólares 00/100.

Con fecha 22 de marzo de 2018, realizó la extensión de un crédito garantizado con la empresa Metropolitan Life Insurance por la cantidad de EUA$26'600,000.00 Dólares a una tasa de interés fija de 4.75%; para continuar con la implementación del Plan de Crecimiento Vesta Visión 20/20.

Mediante escritura pública número 36,306 de fecha 23 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, notario número 222 de la Ciudad de México, como parte de una reorganización corporativa, se formalizaron los acuerdos de fusión de las sociedades CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V., como sociedad fusionada y que se extinguió y Proyectos Aeroespaciales, S. d R.L. de C.V., como sociedad fusionante y que subsiste; misma que surtió efectos legales a partir del 31 de marzo de 2018.

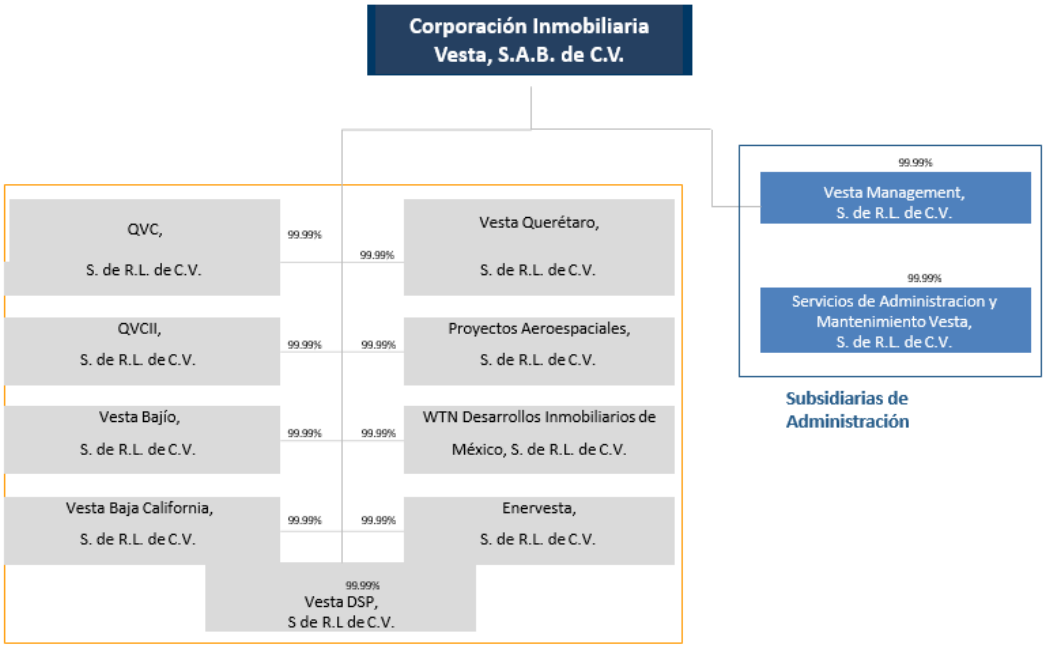
Con fecha 31 de mayo de 2018, CIV celebró un contrato de crédito quirografario con la empresa Prudential Insurance Company y sus afiliadas por un monto de US$90'000,000.00, de los cuales la cantidad de US$45'000,000.00 fueron con vencimiento a 7 años y tasa de interés fija semestral de 5.0% y la cantidad de US$45'000,000.00 con vencimiento a 10 años y tasa de interés fija semestral de 5.85%; para el fondeo del Plan de crecimiento Vesta Visión 20/20.

Durante los meses de octubre y noviembre de 2018, CIV adquirió a través de su subsidiaria QVC, S. de R.L. de C.V., la compraventa de una reserva territorial en el Ejido Montoro, en la ciudad de Aguascalientes, con una inversión total de $154'281,259.75 pesos, moneda nacional; con una superficie aproximada de 46 hectáreas para el desarrollo del Vesta Park Aguascalientes.

Con fecha 29 de enero de 2019, CIV adquirió a través de su subsidiaria Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V., una reserva de terreno en Silao de la Victoria, Guanajuato, con una inversión total de US$2'319,115.00 Dólares 00/100; con una superficie aproximada de 50,300.00 $m^{2.}$

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 2018.

	Nota	2018	2017	2016
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		$ 132,669,266	$ 109,427,282	$ 90,511,822
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(4,848,618)	(4,106,403)	(3,384,389)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(828,082)	(886,688)	(992,057)
Utilidad bruta		126,992,566	104,434,191	86,135,376
Gastos de administración	12.2	(16,094,364)	(13,911,938)	(11,236,676)
Depreciación		(573,177)	(356,727)	(322,627)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		434,427	55,171	3,368,382
Otros ingresos (gastos)- Neto		476,240	449,193	722,439
Costos por emisión de deuda		(139,062)	(395,559)	(947,875)
Gasto por intereses		(35,156,825)	(19,668,274)	(19,862,673)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		(719,007)	2,897,256	(24,781,506)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		52,822,802	84,058,105	67,004,611
Total otros ingresos y gastos		17,718,575	67,395,892	25,503,378
Utilidad antes de impuestos		128,043,600	157,561,418	100,079,451
Impuestos a la utilidad	13.1	(34,983,270)	(31,531,237)	(54,996,658)
Utilidad del año		93,060,330	126,030,181	45,082,793
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	14.8	1,087,529	579,076	-
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta		(6,606,220)	924,539	(20,860,067)
Total de otros resultados integrales		(5,518,691)	1,503,615	(20,860,067)
Utilidad integral del año		$ 87,541,639	$ 127,533,796	$ 24,222,726
Utilidad básica y diluida por acción	11	$ 0.155	$ 0.207	$ 0.072

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 2017 y a la fecha, no ha 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 en 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 a 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 minorizar 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 pudiere 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 CIV, 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 2018

(En dólares americanos)

Activos	**31/12/2018 (Auditado)**	**PORTAFOLIO VENTA**	**31/12/2018 (No Auditado) PROFORMA**
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 64,483,395	$ 102,325,299	$ 166,808,694
Activos financieros con fines de negociación	724,399	-	724,399
Impuestos por recuperar	26,340,810	(2,634,359)	23,706,451
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,130,553	-	8,130,553
Pagos anticipados	537,428	-	537,428
Depósitos en garantía	-	-	-
Total del activo circulante	100,216,585	99,690,940	199,907,525
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	1,884,621,430	(91,497,949)	1,793,123,481
Equipo de oficina – Neto	2,490,902	-	2,490,902
Instumentos financieros derivados	2,380,863	-	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	4,376,105	-	4,376,105
Total del activo no circulante	1,893,869,300	(91,497,949)	1,802,371,351
Total activos	$ 1,994,085,885	$ 10,642,089	$ 2,002,278,876
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	$ 4,513,388	$ -	$ 4,513,388
Intereses por pagar	5,315,332	-	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,788,387	-	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	412,853	2,060,541	2,473,394
Gastos acumulados	3,663,962	-	3,663,962
Total del pasivo circulante	16,693,922	2,060,541	18,754,463
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	695,284,034	-	695,284,034
Depósitos en garantía recibidos	13,053,383	(591,071)	12,462,313
Impuestos a la utilidad diferidos	215,350,973	(1,324,953)	214,026,020
Total del pasivo a largo plazo	923,688,390	(1,916,023)	921,772,367
Total del pasivo	940,382,312	144,518	940,526,830
Capital contable:			
Capital social	435,613,239	-	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	321,021,039	-	321,021,039
Utilidades retenidas	333,833,754	8,048,473	341,882,227

Reserva de pagos basados en acciones	5,507,719	-	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43,938,783)	-	(43,938,783)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1,666,605	-	1,666,605
Total del capital contable	1,053,703,573	8,048,473	1,061,752,046
Total	$ 1,994,085,885	$ 8,192,991	$ 2,002,278,876

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 2018
(En dólares americanos)

	31/12/2018	PORTAFOLIO VENTA	31/12/2018 PROFORMA
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	$ 132,669,266	$ (6,820,739)	$ 125,848,527
Ingresos por servicios	-	185,261	185,261
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(4,848,618)	249,275	(4,599,343)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	(828,082)	42,573	(785,509)
Utilidad bruta	126,992,566	(6,343,629)	120,648,937
Gastos de administración	(16,094,364)	-	(16,094,364)
Depreciación	(573,177)	-	(573,177)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses	434,427	-	434,427
Otros ingresos (gastos)	476,240	-	476,240
Costos por emisión de deuda	(139,062)	-	(139,062)
Gasto por intereses	(35,156,825)	-	(35,156,825)
Ganancia (Perdida) cambiaria	(719,007)	-	(719,007)
Ganancia en venta de propiedades	-	17,762,050	17,762,050
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	52,822,802	-	52,822,802
Total otros ingresos (gastos)	17,718,575	17,762,050	35,480,625
Utilidad antes de impuestos	128,043,600	11,418,421	139,462,021
Impuestos a la utilidad	(34,983,270)	(3,369,948)	(38,353,218)
(Pérdida) utilidad del año	93,060,330	8,048,473	101,108,803
Otros resultados integrales:			

Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente			
Ganancia revaluación instrumentos financieros	1,087,529	-	1,087,529
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta	(6,606,220)	-	(6,606,220)
(Utilidad) pérdida integral del año	$ 87,541,639	$ 8,048,473	$ 95,590,112
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	$ 0.155	$ 0.013	$ 0.169

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 period terminados el 31 de diciembre de 2018
(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 22 de abril de 2018 la Entidad firmó un contrato marco de compraventa, dicha transacción consiste en la venta por parte de la Entidad de 8 inmuebles ubicados en las ciudades de Queretaro y Toluca, con un área bruta arrendable de 147,947 metros cuadrados (1,592,484 pies cuadrados), el cierre de la operación y el pago total de la contraprestación se realizará aproximadamente el día 02 de mayo de 2019.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de $109,259,999, más el IVA correspondiente al valor de los Edificios por aproximadamente $12,237,120.

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 2018, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2018, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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 por la venta de 8 propiedades netas del Portafolio de Vesta que serán vendidos aproximadamente el 02 de mayo de 2019.

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 Nota 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 dento 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 articulo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción.

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 del inmueble quedarán a cargo de los compradores.

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2018.

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 2018 en relación a las propiedades vendidas.

Edificio	Ubicación	GLA (sm)	GLA (sf)	Renta Mensual	Ingresos 2018
TLC-VPC-14	Toluca	27,745	298,641	156,954	1,932,847
TLC-VPC-15	Toluca	30,710	330,557	148,933	1,768,848
QRO-PIQ-Office	Querétaro	298	3,208	0	0
QRO-PIQ-18	Querétaro	12,277	132,149	64,994	769,305
QRO-PIQ-19	Querétaro	14,519	156,279	55,109	659,070
QRO-PIQ-20	Querétaro	11,247	121,062	46,536	513,671
QRO-PIQ-22	Querétaro	28,040	301,820	98,843	1,176,998
QRO-PIQ-41	Querétaro	23,111	248,768	0	0
Total				**571,369**	**6,820,739**

6.1. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como consecuencia de la realización de la venta se la cajá incrementó en EUA$109,260,000.00 (ciento nueve millones doscientos sesenta mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y disminuyeron los activos en EUA$91,497,949 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 segundo Trimestre del 2019.

7.- En su caso, contratos relevantes

Para dar efecto a la venta del Portafolio, los vendedores suscribieron con Advance (i) el Contrato Maestro, (ii) una escritura pública de compraventa por cada uno de los inmuebles que conforman el Portafolio, (iii) un contrato de cesión de derechos de arrendamiento por cada uno de los arrendamientos con los que se enajenó el Portafolio, y (iv) SAM suscribió el contrato de prestación de servicios de administración inmobiliaria de forma no exclusiva.

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 Berrio Carranza
Director General

Juan Felipe Sottil Achutegui
Director Financiero

Alejandro Pucheu Romero
Director Jurídico