

Eventos Relevantes



FECHA: 10/05/2018

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	VESTA
RAZÓN SOCIAL	CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México a 10 de Mayo de 2018

ASUNTO

Informe Declaración de Reestructuración Societaria

EVENTO RELEVANTE

Se envía Informe de Declaración de Reestructuración Societaria por fusión de dos subsidiarias



Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ("Vesta" y/o la "Emisora")

Ciudad de México a 10 de Mayo de 2018

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

Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria

De conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), el artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (incluyendo sus modificaciones, las "Disposiciones"), expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), se informa a los accionistas y al público inversionista en general, sobre la reorganización interna de la estructura legal de dos de sus subsidiarias: Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ("PAE") y CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V. ("CIV INFRA") en las cuales Vesta es propietaria directa del 99.99% e indirecta del 0.01% del capital social de cada una de dichas sociedades.

Resumen de la Reestructuración Societaria:

Vesta realizará la siguiente transacción:

La reestructuración societaria (la "Reestructuración") que se describe en el presente folleto informativo (el "Folleto Informativo" o "Declaración de Información") consiste en la fusión de PAE como sociedad fusionante y que sobrevivirá al proceso de la fusión y CIV INFRA como sociedad fusionada y que se extinguirá como consecuencia de la fusión. Como consecuencia de la fusión PAE adquirirá la totalidad de los bienes, activos y derechos de CIV Infra, sin condición, reserva o limitación alguna.

Vesta es propietaria directa del 99.99% e indirectamente del 0.01% del capital social de ambas sociedades participantes en la fusión. En virtud de lo anterior, los activos y operaciones consolidadas de Vesta no tendrán cambios ni representará la incursión en una nueva línea de negocio ni modificará la personalidad jurídica de Vesta como Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, ni los servicios que ofrece a sus clientes ni a su personal.

El objetivo que se persigue con la Reestructuración es eficientar su estructura corporativa.

La descripción que se presenta en este Folleto Informativo se considera sujeta a las autorizaciones de los órganos corporativos correspondientes, trámites y permisos aplicables, y aprobaciones gubernamentales necesarias, mismas que ya han sido obtenidas, por lo que consideramos que se podrá implementar antes del 11 de mayo de 2018.

NO. DE ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL: 631,726,123

TITULOS EN CIRCULACIÓN: 599,296,823

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

CLAVE DE PIZARRA: VESTA

Las acciones representativas del capital social de Vesta se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores con el número **3393-1.00-2012-001** y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Copias de la presente Declaración de Información se encuentran a disposición de los accionistas de Vesta que así lo requieran en el área de Relación con Inversionistas de Vesta, en sus oficinas ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28, Bosques de las Loma, delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 05120, correo electrónico: cibanez@vesta.com.mx

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 reestructuración.

2.1 Objetivo de la Reestructuración.

2.2 Fuentes de Financiamiento y gastos derivados de la Reestructuración.

2.3 Fecha de aprobación de la Reestructuración.

2.4 Aumento de capital en PAE y Canje de Partes Sociales.

2.5 Descripción de los Inmuebles (incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento).

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

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

2.8 Consecuencias fiscales de la Reestructuración.

3.- Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la Reestructuración.

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

3.2. 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.

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

3.4. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la reestructuración.

3.4.1. Fusionante

3.4.2. Fusionada

4.- Factores de riesgo.

4.1. Factores de riesgo relacionados con Vesta.

4.2. Riesgos Relacionados con México.

4.3. Factores de riesgo relacionados con la Reestructuración.

5.- Información financiera seleccionada, comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora.

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

6.1. Resultados de Operación.

6.2. Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.

7.- Contratos relevantes

8.- Personas responsables.

1.- RESUMEN EJECUTIVO.

Este resumen es una breve descripción de los aspectos más relevantes de la fusión y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma.

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.

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, Tamaulipas, Quintana Roo 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 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 por ocupación inmediata de nuestros clientes actuales y futuros.

Una parte sustancial del negocio de Vesta 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. Vesta 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.

Para realizar sus operaciones dentro del Parque Aeroespacial Querétaro, Vesta opera a través de sus subsidiarias PAE, y CIV INFRA. Tanto PAE como CIV Infra, no son propietarias de Inmueble alguno en dicho parque, sin embargo, tienen legalmente el derecho de actuar como Arrendadores de los Inmuebles desarrollados dentro del Parque Aeroespacial Querétaro, en virtud de cierto Contrato de Adhesión al Fideicomiso número F/704684, al patrimonio del cual el Gobierno de Querétaro, como propietario del terreno, otorgó ciertos derechos del terreno y se establecieron los términos del desarrollo del PAQ y PAE y CIV Infra; asumieron los derechos y obligaciones de Fideicomitentes "B" bajo el Fideicomiso. Lo anterior consta en las escrituras públicas número 23,611 y 23,612, ambas de fecha 12 de julio de 2007, pasadas ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, notario público número 6 de Querétaro.

El 15 de diciembre de 2009, previa aprobación del comité técnico del Fideicomiso, PAE y CIV INFRA celebraron un contrato de cesión de derechos y obligaciones conforme al cual, PAE cedió todos los derechos y obligaciones conforme a los Arrendamientos celebrados a CIV Infra.

Considerando que Vesta presenta su información trimestral y anual de forma consolidada, la Reestructuración no modificará el Balance General, Estados de Resultados, Estado de Cambios en el Capital Contable y Estado de Flujos de Efectivo, toda vez que la fusión se realiza entre subsidiarias controladas por la Emisora.

La Reestructuración reducirá el número de subsidiarias que controla, lo cual podrá hacer más eficiente la administración, concentrar los activos en la subsidiaria que corresponda, en este caso PAE, así como reducir registros contables, conciliaciones, reportes y facturación interna.

Derivada de esta Reestructura, no se modificará el servicio que las subsidiarias prestan a sus arrendatarios, ni los activos de los que es propietaria Vesta. Los derechos y obligaciones de los accionistas de Vesta, permanecerán sin cambio.

2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA REESTRUCTURACIÓN.

PAE en calidad de sociedad fusionante y que sobrevivirá al proceso de fusión, fusionará a CIV INFRA en calidad de fusionada y que se extinguirá como consecuencia del proceso de fusión; por lo que se pretende que aquellos inmuebles, activos y derechos de los que es propietaria CIV INFRA, se transmitan sin condición, reserva o limitación alguna a PAE, incluyendo, sin limitar: (i) los derechos y obligaciones que como arrendador CIV INFRA tiene bajo los contratos de arrendamiento celebrados respecto 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 utilizados para su operación y/o funcionamiento, siempre que sean propiedad de CIV INFRA (excepto por aquellos propiedad de los arrendatarios respectivos), (iv) las garantías de obra y vicios ocultos respecto de las construcciones de los Inmuebles, que hayan otorgado los contratistas correspondientes, y (v) cualquier otro activo necesario o relacionado con y que sea parte integrante del Inmueble y propiedad de CIV INFRA.

De igual manera PAE adquirirá la totalidad de los pasivos, obligaciones y responsabilidades de CIV INFRA, a título universal, y sin condición, reserva ni limitación alguna e incluyendo las garantías otorgadas por CIV INFRA, derivadas de cualquier tipo de contrato, convenio, licencia, permiso, y en general, actos u operaciones realizadas por CIV INFRA o en las que haya intervenido.

2.1. Objetivo de la Reestructuración:

La fusión de PAE y CIV INFRA, no afectará el carácter de Vesta como una empresa líder en el desarrollo, administración y arrendamiento de naves industriales en el PAQ, toda vez que implica sólo una reorganización interna. La Reestructuración permitirá reducir el número de subsidiarias que Vesta controla y ayudará a simplificar administrativamente sus procesos, concentrar los activos productivos en el PAQ, reducir gastos contables, conciliaciones, reportes y facturación.

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

Los gastos contemplados incluyen gastos legales, estudios de estrategia, valuación, asesores contables y fiscales, honorarios de notarios públicos, publicaciones de acuerdo a las disposiciones legales aplicables e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, mismos que se pagarán con recursos propios de Vesta.

2.3. Fecha de aprobación de la Reestructuración:

El Consejo de administración de Vesta aprobó en su sesión del 27 de abril del 2018, la Reestructuración.

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 Vesta, no se requiere aprobación de los Accionistas de Vesta.

2.4. Aumento de capital en PAE y Canje de Partes Sociales

Como consecuencia de la fusión, se tiene contemplado aumentar el capital social en su parte fija de PAE en la misma proporción y monto del capital social en circulación de CIV INFRA, es decir, la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos, Moneda Nacional).

En virtud de lo anterior, a partir de la fecha de las resoluciones corporativas de ambas PAE y CIV INFRA, el capital social de PAE en su parte fija será la cantidad de \$3,000.00 (tres mil Pesos, Moneda Nacional) y la cantidad de \$1,070'982,010.30 (mil setenta millones novecientos ochenta y dos mil diez Pesos 30/100 M.N.), en su parte variable.

2.5. Descripción de los Inmuebles (incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los Contratos de Arrendamiento):

A continuación se incluye mapa que identifica la ubicación de los Inmuebles sobre los cuales CIV INFRA mantiene derechos de arrendador:



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

Edificio	Ubicación	m2	sqft	Renta mensual USD	Vigencia CTO al cierre
QRO-PAQ-24A	PAQ	8,941.55	96,246	\$63,875.14	22-10-2022
QRO-PAQ-25A	PAQ	9,791.98	105,400	\$50,897.99	01-04-2023
QRO-PAQ-26A	PAQ	22,616	243,436	\$84,861.42	04-05-2024
QRO-PAQ-27A	PAQ	4,856.41	52,274	\$31,983.52	08-02-2020
QRO-PAQ-28A	PAQ	15,147	163,041	\$70,794.34	31-05-2026
QRO-PAQ-29A	PAQ	26,144.77	281,420.08	\$144,330.82	01-06-2025
QRO-PAQ-30A	PAQ	17,063.97	183,675.12	\$119,282.66	31-08-2025

Este portafolio de propiedades no presenta cartera vencida a la fecha de este documento.

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

En virtud de la Reestructuración aquí descrita, Vesta no emitirá acciones adicionales a aquellas que se encuentran en circulación y/o en tesorería y los valores emitidos a la fecha no sufrirán cambio alguno en sus respectivos derechos y obligaciones.

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

La fusión será contabilizada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) con apego a la normatividad vigente.

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar, que existiesen entre las sociedades que participan en la fusión se eliminarán por efecto de confusión de derechos.

Vesta presenta la información de la situación financiera consolidada condensada de Vesta y sus subsidiarias, de manera trimestral y anual; razón por la cual no procede la elaboración y presentación de los estados financieros proforma para efectos de la fusión por ser entre subsidiarias del mismo grupo económico.

2.8.- Consecuencias Fiscales de la Reestructuración.

Como consecuencia de la fusión, la sociedad fusionada se extingue y transmite la totalidad de su patrimonio a la sociedad fusionante.

PAE cumplirá con los requisitos contenidos en el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación (CFF) para efectos de que la fusión no sea considerada como enajenación de acuerdo con la Fracción IV del Artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR); en los términos siguientes:

- i) Presentará el aviso de fusión dentro del mes siguiente a la fecha en que se lleve a cabo la fusión.
- ii) PAE cumplirá con la presentación de las declaraciones de impuestos de acuerdo con las leyes fiscales y que correspondan a las sociedades fusionadas.
- iii) Que por un periodo mínimo de un año, PAE continuará realizando las actividades de CIV INFRA.

PAE cumplirá con estos requisitos por lo que no será considerada como enajenación y no existirá causación alguna del Impuesto sobre la Renta por la transmisión del patrimonio de CIV INFRA.

Toda vez que CIV INFRA solamente es propietaria de los derechos de cobro del Arrendamiento de los Inmuebles antes descritos, en virtud del Fideicomiso celebrado con el Gobierno de Querétaro, no hay transmisión directa de bienes inmuebles o transmisión de éstos por efectos de la fusión, y por lo tanto, no habrá pago de los impuestos locales sobre adquisición de inmuebles (ISAI).

El derecho de acreditamiento y la obligación de la causación del Impuesto al valor Agregado (IVA) recaerá directamente sobre PAE.

3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA REESTRUCTURACIÓN.

La emisora controladora de PAE y CIV INFRA es Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ("Vesta") sin que haya intervenido ninguna otra entidad o institución en la reestructura de las sociedades participantes de la fusión materia de la presente reestructura.

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

Con fecha 22 de junio de 2017, se llevó a cabo la adquisición de los lotes de terreno correspondientes a tres fracciones resultantes de la subdivisión de un predio ubicado en Andador Vecinal 19701, Carretera Tijuana - Tecate, Tijuana, Baja California y que conjuntamente tienen una superficie total de 122,015.18 m² (ciento veintidós mil quince metros dieciocho decímetros cuadrados).

Con fecha 22 de Septiembre 2017, y con la finalidad de amortizar deuda y otros fines corporativos, Vesta llevó a cabo una 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 de los Estados Unidos de América, 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 Vesta, sin que PAE y/o CIV INFRA hubieran actuado como garantes de dicha emisión.

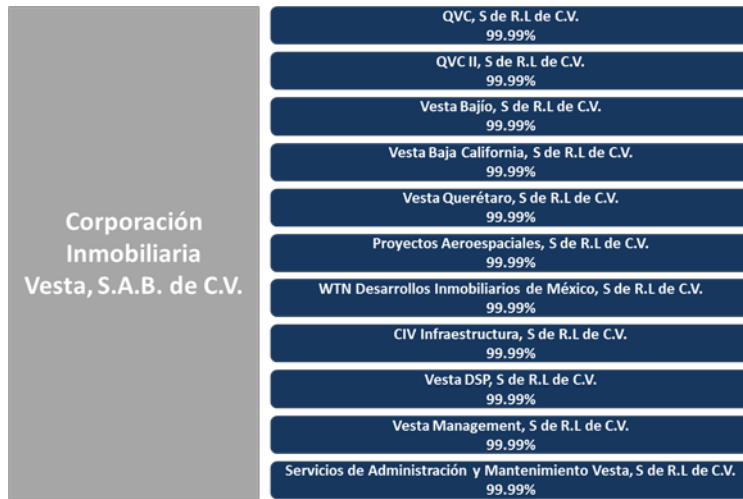
Con fecha 1 de noviembre de 2017, se celebró un contrato de crédito con garantía con la empresa Metropolitan Life Insurance Company, por la cantidad de US\$118'000,000.00 (ciento dieciocho millones de dólares 00/100), con tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y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

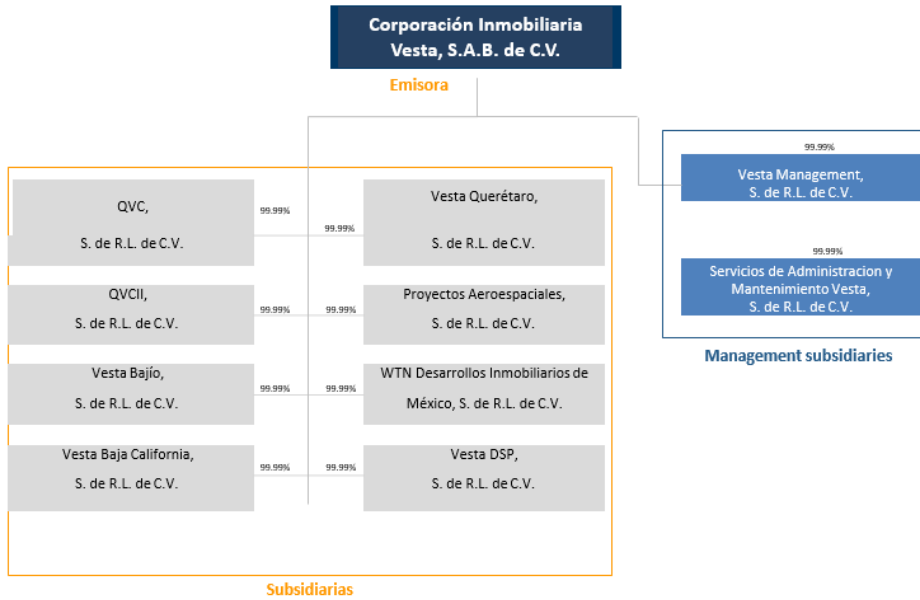
Vesta, a través de su subsidiaria Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V., adquirió el 14 de diciembre de 2017 un portafolio de 21 edificios industriales en la ciudad de Tijuana, Baja California. El valor total de la adquisición fue la cantidad de US\$71'250,000.00 USD (setenta y un millones doscientos 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.

3.2. 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 Vesta antes de la fusión:



El siguiente diagrama muestra de manera esquemática un breve resumen de la estructura de capital de Vesta después de la fusión:



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

Cambios significativos en los Estados Financieros desde el último Reporte Anual. Desde la publicación del Reporte Anual al 31 de diciembre de 2017 y el primer trimestre de 2018, no ha habido cambios significativos en los estados financieros de Vesta y sus subsidiarias, distintos a los revelados al mercado. Vesta no ha realizado cambios en las políticas contables en la elaboración de sus estados financieros.

3.4. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la reestructuración.

3.4.1. Fusionante

Denominación: Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.

Descripción del Negocio: Es una empresa subsidiaria directa de Vesta, cuya actividad es el desarrollo especializado en el arrendamiento y administración de naves industriales dentro del Parque Aeroespacial Querétaro, localizado en el Estado de Querétaro.

Evolución: La sociedad fue constituida el día 21 de marzo de 2007, en México, Distrito Federal (hoy Ciudad de México), con una duración de 99 años y un capital social fijo de \$3,000.00 (tres mil pesos M.N.).

Estructura de Capital: La Emisora es propietaria directa del 99.99% del capital social, y la sociedad QVC, S. de R.L. de C.V., también subsidiaria de la Emisora, es propietaria del 0.01% del capital social. No será necesaria la suscripción de partes sociales, de manera que no habrá modificación en la estructura del capital social, en virtud de que Vesta mantendrá en la sociedad fusionante el mismo porcentaje de participación en el capital social.

3.4.2. Fusionada

Denominación: CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.

Descripción del Negocio: Es una empresa subsidiaria directa de Vesta, cuya actividad es el desarrollo especializado en el arrendamiento y administración de naves industriales dentro del Parque Aeroespacial Querétaro, localizado en el Estado de Querétaro.

Evolución: Constituida el día 11 de noviembre de 2009, en la Ciudad de México, con una duración de 99 años y un capital social fijo de \$3,000.00 (Tres mil Pesos M.N.).

Estructura de Capital: Vesta es propietaria directa del 99.99% de su capital social y QVC, S. de R.L. de C.V., también subsidiaria de la emisora, es propietaria del 0.01% restante.

4.- FACTORES DE RIESGO.

4.1. Factores de Riesgo relacionados con Vesta.

Invertir en nuestras Acciones implica riesgos. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, así como el resto de la información contenida en este Reporte Anual, antes de invertir en nuestras Acciones. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación puede afectar significativamente nuestras operaciones, proyecciones, situación financiera o resultados de operaciones. De actualizarse cualquiera de los riesgos siguientes, el precio o la liquidez de nuestras Acciones pudiera reducirse y los inversionistas podrían perder parte o la totalidad de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Pudieran existir riesgos adicionales a los que se analizan más adelante que actualmente desconocemos o que a esta fecha no consideramos

relevantes o a los que actualmente no se les otorga un nivel de importancia tal que amerita su inclusión como factores de riesgo. Si alguno de los riesgos que se describe a continuación llegare a materializarse, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera o los resultados de operaciones, así como el precio o liquidez de las Acciones.

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.

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron en el 2008, 2009 y 2010, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas o modificaciones de nuestros acreedores. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias en condiciones que sean satisfactorias, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera, y el valor y liquidez de nuestras Acciones.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito y podría llevar a un debilitamiento aún mayor de la economía en México, en Estados Unidos y global. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento que nosotros, o nuestras subsidiarias, tengamos o pudiéramos prever utilizar, nuestra capacidad y la de nuestras subsidiarias para hacer pagos de principal e intereses de, o refinanciar, cualquier deuda insoluble cuando sea exigible podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar la capacidad de nuestros clientes para celebrar nuevas operaciones de arrendamiento o cumplir con los pagos de las rentas al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valoración de nuestras propiedades. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento adecuadas o no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para poder financiar nuestras operaciones. Cualquier valuación así como la estabilidad del valor asignado a nuestras propiedades y aquellas de nuestras subsidiarias, están sujetos a cierta incertidumbre que pudiera resultar en un valor de nuestras propiedades y de aquellas de nuestras subsidiarias, menor al que consideramos. Asimismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras propiedades oportunamente.

En el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Aun cuando los mercados financieros han mostrado señales de mejoría es imposible predecir cuándo se estabilizarán. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

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.

Asimismo, una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras propiedades estamos expuestos al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el inmueble no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento (incluyendo el costo de las renovaciones para los clientes) sean menos favorables para nosotros que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales. En el caso en que un número significativo de clientes incumpliera con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, podríamos experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir nuestros derechos como propietarios conforme a dichos contratos. Una desaceleración en el negocio de cualquiera de nuestros clientes podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento con nosotros o podría debilitar su condición financiera de forma tal que el cliente se viera imposibilitado de pagar las rentas cuando éstas fueran exigibles o tuviera que realizar una reestructura de su negocio y reducir el flujo de efectivo destinado al pago del arrendamiento. Adicionalmente, el cliente podría buscar la protección que le brindan las leyes en materia de concurso mercantil, insolvencia o similares, que podría resultar en el desistimiento o terminación del contrato de arrendamiento y por lo tanto causaría una reducción en nuestro flujo de efectivo disponible.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestros 10 principales arrendatarios, con base en las rentas facturadas durante el año, ocupaban, en forma agregada, aproximadamente 30.5% de la SBA de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 37.7% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria industrial. Adicionalmente, Nestlé representaba el 6.4% de nuestro SBA por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Dependemos de un número reducido de acreedores para nuestros financiamientos.

El 10 de marzo de 2015 Vesta anunció la firma de un préstamo con MetLife por US\$ 47.5 millones por 7 años con una tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio el servicio de la deuda comprenderá únicamente intereses. Posteriormente los pagos mensuales incluirán la amortización del principal y los intereses correspondientes.

El 29 de julio de 2016, la Compañía repagó por completo sus obligaciones de deuda con "BRE Debt México II, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R." (subsidiaria de Grupo Blackstone LP ("Blackstone")), por un total de US\$295.8 millones representando el 100% de su deuda con vencimiento en 2016.

Durante 2016, Vesta completó negociaciones por US\$ 400 millones de nuevo financiamiento incluyendo un préstamo de US\$150 millones sin garantía, a plazo de 5 años, un crédito revolvente, sin garantía, por US\$ 100 millones a tres años y un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones.

BBVA y HSBC lideraron un sindicato de bancos para los préstamos sin garantía, mientras que el préstamo garantizado se cerró con Metropolitan Life Insurance Company ("Met Life").

El 22 de septiembre de 2017. La Compañía emitió exitosamente un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$125 millones. El primer tramo por US\$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las notas se colocaron con un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado.

En diciembre 2017, la Compañía firmó un contrato de crédito garantizado por US\$118 millones con MetLife con una 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. Como resultado, Vesta tiene un costo de deuda de 4.5% y un vencimiento promedio ponderado de 7.2 años.

Un aumento en la competencia podría disminuir o prevenir incrementos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios industriales en México, muchos de los cuales son propietarios de naves similares a las nuestras, ubicadas en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable.

Nuestros competidores principales incluyen a Prologis, CPA y Fibra Uno quienes operan espacios industriales en los principales mercados suburbanos de la república como son el área metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo Toluca, Guadalajara y Monterrey. Otros competidores como Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Finsa y American Industries tienen un número importante de propiedades industriales en la región fronteriza del país, por ejemplo en Tijuana y Ciudad Juárez, donde Vesta compete activamente, así como en Reynosa, Matamoros y Monterrey, donde no tenemos presencia. Adicionalmente enfrentamos a importantes competidores regionales en el resto de los mercados donde operamos.

En el futuro, un aumento en la competencia podría reducir la oferta en el número de oportunidades de inversión de las que podamos beneficiarnos o aumentar el poder de negociación de los dueños de las propiedades que tengan intención de vender sus propiedades. Adicionalmente, en el caso en que nuestros competidores cuenten con mayores recursos que nosotros, podrían tener mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer concesiones en el monto de las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacios arrendables a precios más bajos que los del mercado, o más bajos que las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder a nuestros actuales arrendatarios o a potenciales arrendatarios y podríamos vernos presionados a reducir nuestras rentas por debajo de aquellas que actualmente cobramos o a ofrecer reducciones importantes en las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en favor de los arrendatarios con el fin de retener a nuestros arrendatarios al vencimiento de los contratos. En este caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestras Acciones y nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas podría verse afectado en forma adversa y significativa.

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.

Nuestras operaciones están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia ambiental y de seguridad. Cualquier incumplimiento a las disposiciones legales que nos son aplicables podría resultar en la imposición de responsabilidades a nuestro cargo, lo cual podría derivar en costos adicionales significativos que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestra condición financiera.

Nuestras operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de recursos naturales. De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, riesgos ambientales y valoración del impacto ambiental, contaminación auditiva y del aire, eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección a la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

Consideramos que la regulación de nuestro negocio en materia ambiental tanto a nivel federal, estatal como local, será cada vez más estricta. No podemos predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos ambientales o de disposiciones más estrictas, en nuestros resultados de operaciones, flujos de efectivo, requisitos de desembolso de capital o condición financiera.

Adicionalmente, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables individual y conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos ofrecer ninguna garantía de que los arrendatarios pagarán por dichas actividades de reparación. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño y limpiara el suelo o no pagara por dicha reparación, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, probablemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno para causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio.

Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de nuestros servicios de administración de propiedades.

En nuestra capacidad de administradores inmobiliarios, contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para nuestras propiedades. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

4.2. Riesgos Relacionados con México

Nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a, México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido periodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y periodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en nosotros y nuestro negocio. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Asimismo, las tasas de interés tanto reales como nominales en México han sido, y se espera que continúen siendo altas. Las tasas anuales promedio de interés de los CETES a 28 días han sido de aproximadamente 4.5%, 4.2%, 4.3%, 3.8%, 3.0%, 3.0%, 4.2% y 6.7% para el 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, respectivamente. Por lo tanto, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos, podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se depreció 1.1% en 2007, 26.7% en 2008, 13.1% en 2011, 1% en 2013, 12.5% en 2014, 17.0% en 2015, 20.1% en 2016 y se apreció 5.6% en 2009, 5.5% en 2010, 7.0% en 2012, 4.5% en 2017 todo ello en términos nominales. Aproximadamente 85.2% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2017 fueron generados por contratos de arrendamiento denominados en dólares. Además, toda nuestra deuda está denominada en dólares. Sin embargo, nuestro costo de operación, impuestos y 14.8% de nuestros ingresos totales por arrendamientos en este mismo periodo estaban denominados en pesos mexicanos. Como resultado de lo anterior, la apreciación o depreciación del peso frente al dólar tiene un efecto en nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa por la condición general de la economía mexicana, las tasas de inflación en México, las tasas de interés en México y las fluctuaciones en el tipo de cambio del peso frente al dólar. Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios y productos, la disminución en el valor real de nuestros servicios y productos o un cambio a servicios y productos de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones o condición financiera futura, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

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.

Al 31 de diciembre de 2017, 85.2% de nuestros ingresos por arrendamientos estaban denominados en dólares, la mayoría de nuestros gastos administrativos y operativos estaban denominados en pesos, y la totalidad de nuestra deuda estaba denominada en dólares. Una apreciación del peso resultaría en un aumento en ciertos de nuestros gastos al ser expresados en dólares.

En 2009, 2010 y 2011, como resultado de las condiciones adversas de la economía en los Estados Unidos y otras partes de mundo, los mercados locales e internacionales experimentaron alta volatilidad, lo cual contribuyó a las fluctuaciones en el valor del peso. La arena económica mundial era compleja y volátil durante 2016, principalmente se debió a la incertidumbre alrededor de la decisión de la FED para incrementar las tasas de interés y las elecciones que se llevaron a cabo en Estados Unidos. Además los precios del petróleo han disminuido drásticamente, la devaluación de las monedas se expandió. Eventos similares podrían ocurrir en el futuro.

Una devaluación o apreciación importante del peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y resultados de operaciones y perjudicar nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación.

Nuestros contratos de arrendamiento generalmente permiten la revisión anual de rentas para reflejar la inflación. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en pesos, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de referencia del INPC, el cual está basado en los incrementos de ciertos productos predeterminados incluidos en el índice, los cuales están limitados y se refieren principalmente a la canasta básica, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. En consecuencia de lo anterior, este índice podría no reflejar la inflación real en forma adecuada. Adicionalmente, los aumentos en las rentas de nuestros contratos de arrendamiento son realizados anualmente y, por lo tanto, los ajustes por inflación no se reconocen sino hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes en nuestras rentas para reflejar la inflación en México podrían diferirse y no ser consistentes con la inflación real. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en dólares, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de inflación en Estados Unidos, la cual ha sido tradicionalmente más baja que la inflación en México y por lo tanto podría ser insuficiente para cubrir el incremental real en nuestros costos derivado de una tasa de inflación superior en México.

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

4.3. Factores de Riesgo relacionados con la Reestructuración.

Oposición de Terceros

Una vez formalizada la fusión y debido a que ninguna de las sociedades participantes en la fusión tienen deudas con terceros, no procede la constitución de depósito, ni se requiere del consentimiento de los acreedores; sin embargo, en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cualquier acreedor de las sociedades que se fusionan tendrían derecho a oponerse a la conclusión de dicha fusión. Vesta considera que no habrá oposición de acreedores, debido a que solamente existen deudas intercompañías y para prever cualquier oposición, la fusionante acordará el pago de cualquier acreedor de las participantes en la fusión.

Autorizaciones de autoridades gubernamentales

Los movimientos corporativos podrían requerir autorizaciones gubernamentales para llevar a cabo sus operaciones; por lo que no se prevén retrasos.

Fluctuación de la acción

La presente reestructuración corporativa no generaría una fluctuación en el precio de las acciones de Vesta por que no representa un cambio en la información financiera o estructura comercial de Vesta.

5.- INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA, COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.

Toda vez que la Reestructuración planteada es una reorganización corporativa interna, y no tendrá cambios a nivel consolidado de la situación financiera y resultados de la Emisora dadas las operaciones descritas, la Emisora ha optado por no presentar información financiera seleccionada, ni comentarios ni análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora.

Consideramos que la información financiera contenida en el Reporte del primer trimestre 2018, y la que corresponda a presentarse en el segundo trimestre del 2018, no tendrá cambios sustanciales al respecto; que pudiesen implicar un cambio en el capital contable de la situación financiera de la Emisora.

6.1. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

Comentarios de la administración, Resumen financiero del primer trimestre
Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés "IFRS") emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2018 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.11)	(1.09)	1.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.94)	(0.93)	1.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.16)	(0.2)
Utilidad bruta	30.27	24.60	23.1
Ingreso Neto Operativo	30.43	24.76	22.9

Los ingresos al 1T18 por arrendamiento incrementaron 22.1% a US\$ 31.38 millones comparados con US\$ 25.69 millones al cierre del primer trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.69 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.75 millones, o 22.4%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2017 y se rentaron en el primer trimestre de 2018; [ii] US\$ 0.53 millones o un incremento de 2.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.39 millones, o incremento de 41.4% en reembolso de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [iv] un incremento de US\$ 0.26 millones o un incremento de 1.0% en el ingreso derivado de la conversión a dólares del ingreso de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.94 millones, o 3.7%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T18; [ii] una disminución de US\$ 0.30 millones, o 1.2%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T18 a una renta menor para retener la relación con el cliente.

84.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), sin cambios al 84.5% reportado el año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento en el 1T18 bajaron 73 puntos base; a 3.5% en 1T18 de 4.3% en el 1T17 debido a un mayor ingreso año contra año.

Los costos de operación totales en el 1T18 fueron de US\$ 1.11 millones comparado con US\$ 1.09 millones en el 1T17, lo que representa incremento de US\$ 0.01 millones, o de 1.1%, derivado de mayores costos en las propiedades que generaron ingresos.

Durante el primer trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.94 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 0.93 millones. El incremento se atribuye principalmente a mayor pago de predial y mayores gastos de mantenimiento por el incremento en propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T18 representaron US\$ 0.16 millones, un decremento de 0.2% comparado con el mismo periodo de 2017 derivado de una reducción de propiedades que no generan ingresos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 22.9% a US\$ 30.43 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI incremento 62 puntos base a 97.0% a causa de mayor ingreso por rentas, superando el *guidance* por 200 puntos base.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Gastos de administración	(3.87)	(2.97)	30.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.49)	(0.32)	50.2
Depreciación	(0.11)	(0.09)	28.0
UAFIDA	26.89	21.95	22.5

Los gastos de administración del 1T18 fueron de US\$ 3.87 millones comparados con los US\$ 2.97 millones del primer trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 30.3%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salarios derivados de la creciente base de empleados, así como un incremento el incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es US\$ 0.49 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2018 fueron de US\$ 0.11 millones comparados con US\$ 0.09 millones del primer trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 22.5% a US\$ 26.89 millones en el 1T18 a US\$ 21.95 millones en 1T17, mientras que el margen UAFIDA incrementó 25 puntos base año contra año a 85.7%, a causa del incremento en ingresos mientras que los gastos administrativos crecieron a un menor ritmo.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	58.2
Otros ingresos	0.17	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.05)	0.00	na
Gastos por intereses	(7.36)	(3.71)	98.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.89	6.54	(40.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.26	64.25	(88.7)
Total otros (gastos) ingresos	3.91	67.12	(94.2)

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2018 resultaron en un ingreso de US\$ 3.91 millones comparado con un ingreso de US\$ 67.12 millones al cierre del primer trimestre del 2017. La diferencia se atribuye principalmente a menores ingresos por revaluación de propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.02 millones en el primer trimestre de 2018. Debido al hecho que la Compañía mantiene efectivo disponible para seguir tomando oportunidades de inversión.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 7.36 millones, al cierre del primer trimestre de 2018 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 1T18.

La utilidad cambiaria durante el primer trimestre de 2018 disminuyó a US\$ 3.89 millones comparada con una ganancia del primer trimestre del 2017 de US\$ 6.54 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN. Dado que la apreciación del peso fue menor de diciembre 2017 a marzo 2018 que de diciembre 2016 a marzo 2017, dichas las subsidiarias con ingresos denominados en pesos tendrán un ingreso menor en dólares, por lo que la utilidad cambiaria del 1T18 bajó a comparación del 1T17 a causa de una menor apreciación del peso.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T18 resultó en una ganancia de US\$ 7.26 millones comparado con la ganancia de US\$ 64.25 millones en el 1T17. Dicha disminución se debe a una menor integración de propiedades del cierre de diciembre de 2017 al primer trimestre de 2018. Desde una perspectiva contable, la valuación se hace utilizando avance de construcción y condiciones de mercado.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	30.20	88.66	(65.9)
Impuestos a la utilidad	5.52	(6.31)	na
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	22.8
Impuesto Diferido	16.26	2.44	na
Utilidad del periodo	35.71	82.35	(56.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.52	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.08)	(3.98)	(72.9)
Utilidad integral consolidada del periodo	36.15	78.37	(53.9)
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)
UPA	0.06	0.13	(52.6)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2018 fue de US\$ 30.20 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 88.66 millones del primer trimestre de 2017.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un beneficio de US\$ 5.52 millones al cierre del primer trimestre de 2018 comparado con gasto de US\$ 6.31 millones al cierre del primer trimestre de 2017 principalmente a causa de mayor beneficio en impuestos diferidos en el 1T18 proveniente de un menor balance de impuesto diferido, comparado contra diciembre de 2017, en la medida que el valor fiscal de las propiedades incrementó y el valor de mercado se mantuvo constante, dejando una menor ganancia gravable, por la cual se debe compensar a través de un beneficio de impuesto diferido en los resultados.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2018 y del 2017; [ii] del impacto de la inflación en la base de

impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el primer trimestre 2018 fue de US\$ 35.71 millones, comparado con una ganancia de US\$ 82.35 millones en el primer trimestre de 2017.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2018, registramos una utilidad integral de US\$ 36.15 millones que se compara con una ganancia de US\$ 78.37 millones al cierre del primer trimestre de 2017, como resultado de una menor ganancia virtual sobre revaluación de propiedades de inversión, significativamente compensado por un mayor UAFIDA en el 1T18.

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T18	1T17	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	36.15	78.37	(53.9)
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.08	3.98	(72.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(7.26)	(64.25)	(88.7)
Plan de compensación a largo plazo	0.49	0.32	50.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.89)	(6.54)	(40.6)
Depreciación	0.11	0.09	28.0
Otros ingresos	(0.17)	(0.03)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.52)	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.01)	na
Impuestos a la utilidad	(5.52)	6.31	(187.5)
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	na
FFO Atribuible	8.73	9.49	(8.0)
FFO por acción	0.0146	0.0154	(5.5)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T18 totalizaron US\$ 8.73 millones, o US \$ 0.0146 por acción, en comparación con US\$ 9.49 millones, o \$ 0.0154 por acción con el 1T17. Este decremento se debe principalmente al incremento la provisión virtual del impuesto corriente significativamente contrarrestado por un mayor UAFIDA en el 1T18.

El efecto real del impuesto corriente será determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2018. Es importante mencionar que el efecto del tipo de cambio en 1T18 sobre el impuesto corriente se basa en una provisión para el año completo. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en gasto de US\$ 3.06 millones, un decremento del 32.4% comparado con el mismo periodo de 2017 como resultado del incremento de depreciación en el 1T18 a causa de la expansión del portafolio.

El FFO Ajustado, el cual descuenta el efecto del tipo de cambio en el impuesto corriente, incrementó 19.8% a US\$ 16.41 millones e 1T18 de US\$ 13.7 millones en 1T17. El FFO Ajustado por acción incrementó 23.0% a US\$ 0.0274 de US\$ 0.0223 en 1T17.

Impuesto a la Utilidad	1T18	1T17	Var. %
Impuesto operativo	(3.06)	(4.53)	(32.44)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	(4.21)	82.33
Impuesto a la utilidad total	(10.74)	(8.74)	22.84
FFO Ajustado	16.41	13.70	19.77
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0223	23.01

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la adquisición en Tijuana. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 33.5 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 5609.1 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa el 55.4% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 1T18, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	1T17		Crecimiento SF	1T18	
	Portafolio Estabilizado SF	%		Portafolio Estabilizado SF	%
Región Centro	6,343,409	28.7%	569,221	6,912,630	26.7%
Bajío	10,945,154	49.5%	1,315,667	12,260,821	47.4%
Baja California	2,850,040	12.9%	1,676,121	4,526,161	17.5%
Juarez	1,971,176	8.9%	204,024	2,175,200	8.4%
Total	22,109,780	100%	3,765,033	25,874,812	100%

Región	1T17		1T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,987,809	94.4%	6,545,549	94.7%
Bajío	10,287,052	94.0%	11,937,878	97.4%
Baja California	2,812,299	98.7%	4,428,441	97.8%
Juarez	1,844,031	93.5%	2,127,180	97.8%
Total	20,931,192	94.7%	25,039,049	96.8%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	1T17			1T18	
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	5,987,809	31.2%	349,919	6,337,728	28.6%
Bajío	9,735,389	50.8%	1,224,319	10,959,707	49.5%
Baja California	2,380,227	12.4%	478,448	2,858,675	12.9%
Juarez	1,059,683	5.5%	912,890	1,972,573	8.9%
Total	19,163,108	100%	2,965,575	22,128,684	100%

Región	1T17		1T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,987,809	100.0%	6,081,615	96.0%
Bajío	9,462,469	97.2%	10,754,021	98.1%
Baja California	2,342,486	98.4%	2,810,306	98.3%
Juarez	932,538	88.0%	1,924,553	97.6%
Total	18,725,303	97.7%	21,570,496	97.5%

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2018, nuestro portafolio consistía en 174 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.51 millones m² (27.05 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el primer trimestre del 2018, el 84.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos

exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T17		1T18		
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,122,837	26.7%	0	7,122,837	26.3%
Bajío	12,722,893	47.6%	285,185	13,008,078	48.1%
Baja California	4,526,216	16.9%	-55	4,526,161	16.7%
Juarez	2,349,224	8.8%	42,000	2,391,224	8.8%
Total	26,721,171	100%	327,130	27,048,301	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2018 fue de 6.6%.

Región	4T17		1T18	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	567,176	8.0%	524,121	7.4%
Bajío	998,936	7.9%	896,687	6.7%
Baja California	155,592	3.4%	97,720	2.2%
Juarez	344,547	14.7%	264,044	11.0%
Total	2,066,251	7.7%	1,782,572	6.5%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 257,167 m² (2'768,124 ft²) en edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
BRP Exp	214,829	19,958	9,304	BTS	nov-18	Juarez	Región Norte
TPI	527,443	49,001	31,486	BTS	jun-18	Matamoros	Región Norte
Lagoeste 1	263,986	24,525	14,246	Inventario	may-18	Tijuana	Región Norte
Lagoeste 2	287,984	26,755	15,263	Inventario	ago-18	Tijuana	Región Norte
AGS 2	105,975	9,845	4,752	Inventario	sep-18	Aguascalientes	Región Bajío
AGS 1	180,827	16,799	7,606	Inventario	oct-18	Aguascalientes	Región Bajío
PI06	158,656	14,740	6,921	Inventory	nov-18	Silao	Región Bajío
SMA 07	187,864	17,453	7,387	Inventory	nov-18	San Miguel de Allende	Región Bajío
Vesta Park Querétaro I	324,412	30,139	12,097	Inventory	may-18	Querétaro	Región Bajío
Vesta Park Querétaro II	255,452	23,732	9,882	Inventory	may-18	Querétaro	Región Bajío
VP SLP 02	203,411	18,898	8,112	Inventario	nov-18	San Luis Potosí	Región Bajío
PMX	57,285	5,322	2,436	BTS	jun-18	San Luis Potosí	Región Bajío
Total	2,768,124	257,167	129,492				

Reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía cuenta con 34.15 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosi	4,968,818	4,968,818	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.00
Cd. Juárez	2,045,280	2,045,280	0.00
Guanajuato	3,444,837	3,444,837	0.00
Aguascalientes	6,780,851	6,780,851	0.00
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	4,324,141	4,324,141	0.00
Total	34,147,360	34,147,360	0.00%

Proyectos Aeroespaciales S. de R.L. de C.V. Fusionado

Estado de situación financiera
Al 31 de marzo de 2018 (En pesos mexicanos)

ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO	
DISPONIBLE		CORTO PLAZO	
Bancos	104,541,734.35	Proveedores	177,068.55
		Otros Acreedores	2,964,567.85
Total Disponible	104,541,734.35	IVA Traslado	84,499,143.54
Cuentas por Cobrar		Impuestos por Pagar	0.30
Cientes	19,845,686.42	Depósitos en Garantía	35,507,407.98
Deudores Diversos	100,993,310.97	Préstamos entre Compañías	216,198,449.37
Total Cuentas por Cobrar	120,838,997.39	Total Corto Plazo	339,346,637.59
IVA Acreditable	67,271,854.22	LARGO PLAZO	
Anticipo de Impuestos		Provisión Mtto Estructural	5,223,235.58
		Reserva Mtto Estructural MA-1	405,551.94
IVA a favor	801,788.00	Reserva Mtto Estructural Safran	15,066.85
Pagos Provisionales ISR	34,033,799.80	Reserva Mtto Estructural Sames	562,725.25
ISR retenido por bancos	2,805.83	Reserva Mtto Estructural Heroux	143,991.99
		Total Largo Plazo	6,350,571.61
Total Anticipo de Impuestos	34,838,393.63	Total Pasivo	345,697,209.20
		SUMA DEL PASIVO	345,697,209.20
Total circulante	327,490,979.59	CAPITAL	
FIJO		CAPITAL SOCIAL	
Edificios	2,676,716,014.52	Capital Social Fijo	6,000.00
Construcción en Proceso	351,181,379.07	Capital Social Variable	1,070,979,009.20
Depn Acumulada Edificio	(16,484,203.42)	Total Capital Social	1,070,985,009.20
Total Fijo	3,011,413,190.17	Reserva Legal	7,893,810.29
Activo Diferidos		Resultado De Ejercicios	1,592,776,912.63
Gastos Diferidos		Total Capital	2,671,655,732.12
		Aport Fut Aum de Capital	276,076,363.60
Total Gastos Diferidos	-	Utilidad O (Perdida) Del Ejercicio	45,548,274.59
Gastos por Amortizar	73,409.75	SUMA DEL CAPITAL	2,993,280,370.31
Total Activo Diferidos	73,409.75	SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL	3,338,977,579.51
SUMA DEL ACTIVO	3,338,977,579.51		

Proyectos Aeroespaciales S. de R.L. de C.V. Fusionado
Estado de Resultados
Del 01/Ene/2018 al 31/Mar/2018 (En pesos mexicanos)

Acumulado

I N G R E S O S

INGRESOS

Por Renta	
Rentas Dlls	3,230,975.28
Rentas Comp Dlls	57,227,671.88
Total Por Renta	60,458,647.16
Reembolsables	
Reembolsables Dlls	132,761.56
Reembolsables Comp Dlls	2,356,179.12
Total Reembolsables	2,488,940.68
Ingresos Financieros	
Intereses Bancarios	2,785.08
Utilidad Cambiaria	3,532,605.16
Otros Ingresos	164.51
Actualización por Dev de Imptos	44,647.00
Total Ingresos Financieros	3,580,201.75
TOTAL INGRESOS	66,527,789.59

E G R E S O S

Gastos de Administración

Administración Propiedades	2,166,856.14
Seguros	177,068.55
Corporativos	83,215.15
Mantenimientos	363,688.54
Total Gastos de Administración	2,790,828.38

Marketing

Total Marketing	0.00
------------------------	-------------

Provisión Mtto Estructural Edificio

Total Provisión Mtto Estructural Edificio	0.00
--	-------------

Gastos Financieros

Comisiones Bancarias	12,863.49
Perdida Cambiaria	10,090,515.40
Impuesto del Ejercicio	8,030,370.00
Intereses depósito garantía Bombardier	54,937.73
Total Gastos Financieros	18,188,686.62

TOTAL EGRESOS

20,979,515.00

UTILIDAD (O PÉRDIDA)

45,548,274.59

Proyectos Aeroespaciales S. de R.L. de C.V.

Estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2018

(En pesos mexicanos)

ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE		PASIVO	
DISPONIBLE		CORTO PLAZO	
Bancos	36,990,991.33	Proveedores	84,510.90
Total Disponible	36,990,991.33	Otros Acreedores	2,964,567.85
Cuentas por Cobrar		IVA Traslado	121,013,213.21
Cientes	11,934,367.79	Impuestos por Pagar	
Deudores Diversos	854,397,688.64	Depósitos en Garantía	19,160,281.73
Total Cuentas por Cobrar	866,332,056.4	Préstamos entre Compañías	216,198,449.37
IVA Acreditable	2,336,536.40	Total Corto Plazo	359,421,023.06
Anticipo de Impuestos		LARGO PLAZO	
IVA a favor	801,788.00	Provisión Mtto Estructural	
Pagos Provisionales ISR	34,033,799.80	Reserva Mtto Estructural MA-1	405,551.94
ISR retenido por bancos	618.27	Reserva Mtto Estructural Safran	15,066.85
Total Anticipo de Impuestos	34,836,206.07	Reserva Mtto Estructural Sames	562,725.25
Total circulante	940,495,790.23	Reserva Mtto Estructural Heroux	143,991.99
FIJO		Total Largo Plazo	1,127,336.03
Edificios	1,104,770,472.05	Total Pasivo	360,548,359.09
Construcción en Proceso	351,181,379.07	SUMA DEL PASIVO	360,548,359.09
Depn Acumulada Edificio		CAPITAL	
Total Fijo	1,455,951,851.12	CAPITAL	
Activo Diferidos		CAPITAL SOCIAL	
Gastos Diferidos		Capital Social Fijo	3,000.00
Total Gastos Diferidos	-	Capital Social Variable	1,070,979,009.20
Gastos por Amortizar	73,403.68	Total Capital Social	1,070,982,009.20
Total Activo Diferidos	73,403.68	Reserva Legal	7,893,810.29
SUMA DEL ACTIVO	2,396,521,045.03	Resultado De Ejercicios	913,894,503.24
		Total Capital	1,992,770,322.73
		Aport Fut Aum de Capital	15,851,817.16
		Utilidad O (Perdida) Del Ejercicio	27,350,546.05
		SUMA DEL CAPITAL	2,035,972,685.94
		SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL	2,396,521,045.03

Proyectos Aeroespaciales S. de R.L. de C.V.
 Estado de Resultados
 Del 01/Ene/2018 al 31/Mar/2018 (En pesos mexicanos)

	Acumulado
I N G R E S O S	
INGRESOS	
Por Renta	
Rentas Dlls	1,546,743.45
Rentas Comp Dlls	27,374,992.49
Total Por Renta	28,921,735.94
Reembolsables	
Reembolsables Dlls	108,448.33
Reembolsables Comp Dlls	1,926,455.33
Total Reembolsables	2,034,903.66
Ingresos Financieros	
Intereses Bancarios	618.27
Utilidad Cambiaria	1,779,373.21
Otros Ingresos	164.51
Actualización por Dev de Imptos	44,647.00
Total Ingresos Financieros	1,824,802.56
TOTAL INGRESOS	32,781,442.16
E G R E S O S	
Gastos de Administración	
Administración Propiedades	826,651.80
Seguros	84,510.90
Corporativos	73,404.57
Mantenimientos	363,688.54
Total Gastos de Administración	1,348,255.81
Marketing	
Total Marketing	0.00
Provisión Mtto Estructural Edificio	
Total Provisión Mtto Estructural Edificio	0.00
Gastos Financieros	
Comisiones Bancarias	8,381.75
Perdida Cambiaria	2,721,736.82
Impuesto del Ejercicio	1,297,584.00
Intereses depósito garantía Bombardier	54,937.73
Total Gastos Financieros	4,082,640.30
TOTAL EGRESOS	5,430,896.11
UTILIDAD (O PÉRDIDA)	27,350,546.05

CIV Infraestructura S. de R.L. de C.V.

Estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2018 (En pesos mexicanos)

ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE DISPONIBLE		PASIVO CORTO PLAZO	
Bancos	67,550,743.02	Proveedores	92,557.65
Total Disponible	67,550,743.02	Otros Acreedores	854,397,682.57
Cuentas por Cobrar		IVA Traslado	16,620,957.33
Cientes	7,911,318.63	Impuestos por Pagar	0.30
Deudores Diversos	100,993,310.97	Depósitos en Garantía	16,347,126.25
Total Cuentas por Cobrar	108,904,629.60	Total Corto Plazo	887,458,324.10
IVA Acreditable	118,070,344.82	LARGO PLAZO	
Anticipo de Impuestos		Provisión Mtto Estructural	5,223,235.58
IVA a favor		Reserva Mtto Estructural MA-1	
Pagos Provisionales ISR		Reserva Mtto Estructural Sames	
Total circulante	294,527,905.00	Reserva Mtto Estructural Heroux	
FIJO		Total Pasivo	892,681,559.68
Depn Acumulada Edificio	(16,484,203.42)	SUMA DEL PASIVO	892,681,559.68
Total Fijo	1,555,461,339.05	CAPITAL	
Activo Diferidos		CAPITAL SOCIAL	
Gastos Diferidos		Capital Social Fijo	3,000.00
Total Gastos Diferidos	-	Total Capital Social	3,000.00
Gastos por Amortizar	0	Reserva Legal	
Total Activo Diferidos	0	Resultado De Ejercicios	678,882,409.39
		Total Capital	678,885,409.39
		Aport Fut Aum de Capital	260,224,546.44
		Utilidad O (Perdida) Del Ejercicio	18,197,728.54
		SUMA DEL CAPITAL	957,307,684.37
SUMA DEL ACTIVO	1,849,989,244.05	SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL	1,849,989,244.05

CIV Infraestructura S. de R.L. de C.V.
 Estado de Resultados
 Del 01/Ene/2018 al 31/Mar/2018 (En pesos mexicanos)

	Acumulado
I N G R E S O S	
INGRESOS	
Por Renta	
Rentas Dlls	1,684,231.83
Rentas Comp Dlls	29,852,679.39
Total Por Renta	31,536,911.22
Reembolsables	
Reembolsables Dlls	24,313.23
Reembolsables Comp Dlls	429,723.79
Total Reembolsables	454,037.02
Ingresos Financieros	
Intereses Bancarios	2,166.81
Utilidad Cambiaria	1,753,231.95
Otros Ingresos	0.43
Actualización por Dev de Imptos	
Total Ingresos Financieros	1,755,399.19
TOTAL INGRESOS	33,746,347.43
E G R E S O S	
Gastos de Administración	
Administración Propiedades	1,340,204.34
Seguros	92,557.65
Corporativos	9,810.58
Mantenimientos	
Total Gastos de Administración	1,442,572.57
Marketing	
Total Marketing	0.00
Provisión Mtto Estructural Edificio	
Total Provisión Mtto Estructural Edificio	0.00
Gastos Financieros	
Comisiones Bancarias	4,481.74
Perdida Cambiaria	7,368,778.58
Impuesto del Ejercicio	6,732,786.00
Intereses depósito garantía Bombardier	
Total Gastos Financieros	14,106,046.32
TOTAL EGRESOS	15,548,618.89
UTILIDAD (O PÉRDIDA)	18,197,728.54

7.- En su caso, contratos relevantes


De conformidad con las resoluciones que adopten los socios de PAE y CIV Infra, ambas sociedades celebrarán un convenio de fusión. A continuación se presenta un resumen de las disposiciones más relevantes contenidas en dicho Convenio:

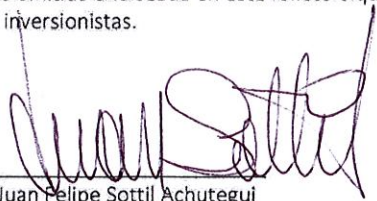
- a) Fusión. PAE como sociedad fusionante y CIV INFRA como sociedad fusionada, convienen en fusionarse conforme a los términos y bajo las condiciones que se establecen en el Convenio de Fusión, en el entendido de que PAE será la sociedad que subsista y CIV INFRA será la sociedad que se extinga como consecuencia de la fusión.
- b) Bases para la fusión. La fusión se efectuará con base en los balances al 31 de marzo de 2018, con los ajustes necesarios a la fecha en que se celebre el convenio de fusión respectivo. Como consecuencia de la fusión, PAE aumentará el capital social en su parte variable a la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos, moneda nacional), representado por dos partes sociales de la Serie "B".
- c) Transmisión del Patrimonio de CIV INFRA. PAE como fusionante, adquirirá la universalidad del patrimonio de CIV INFRA, como sociedad fusionada, sin reserva, condición, ni limitación alguna y PAE se subrogará en todos los derechos y acciones que correspondan a CIV INFRA y la substituirá en todas las obligaciones y garantías contraídas por CIV INFRA, como si las hubiera contraído desde un principio.
- d) Publicación de acuerdos de fusión. PAE y CIV INFRA llevarán a cabo la inscripción de acuerdos de fusión adoptados por las Asambleas de Socios, en el Registro Público de Comercio del domicilio social de cada una de las sociedades; de igual manera, PAE y CIV INFRA publicarán sus últimos balances a través del sistema establecido para la extinción de su pasivo, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía.
- e) Efectos de la Fusión. La fusión surtirá efectos entre las partes a partir del 31 de marzo de y frente a terceros a partir de la fecha en que los acuerdos de fusión adoptados por los Socios de PAE y CIV INFRA se inscriban en el Registro Público de Comercio del domicilio social de cada una de las participantes en la fusión.


8. Personas Responsables.

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora 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 Manuel Berho Corona
Director General


Juan Felipe Sottill Achutegui
Director de Finanzas


Alejandro Pucheu Romero
Director Jurídico