

VESTA

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

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

SECTOR DESARROLLO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	VAR
Activo Total	46,109	54,964	53,470	64,505	20.6%
Activo Circulante	2,605	7,279	2,857	8,750	206.3%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,026	6,806	1,772	7,370	315.8%
Clientes	136	130	200	246	22.9%
Otras Cuentas por cobrar	51	85	420	592	41.1%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	392	257	465	542	16.7%
Largo Plazo	43,505	47,685	50,613	55,755	10.2%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	53	33	23	39	66.7%
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	43,452	47,652	50,589	55,716	10.1%
Pasivo Total	24,289	26,207	23,849	22,307	-6.5%
Pasivo Circulante	1,216	393	843	1,888	123.9%
Proveedores	-	-	-	-	n.a.
Créditos Bancarios	967	67	84	1,154	1276.9%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	9	9	10	-	n.a.
Impuestos por Pagar	52	-	215	81	-62.5%
Otros Pasivos Circulantes	187	317	534	653	22.4%
Pasivo Largo Plazo	23,073	25,814	23,006	20,419	-11.2%
Créditos Bancarios	16,195	18,477	16,693	13,987	-16.2%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	1	14	10	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	5,373	5,858	4,840	4,904	1.3%
Otros Pasivos No Circulantes	1,504	1,465	1,462	1,528	4.5%
Deuda Total	17,159	18,542	16,773	15,129	-9.8%
Deuda Neta	15,134	11,736	15,001	7,759	-48.3%
Capital Contable Consolidado	21,821	28,757	29,621	42,199	42.5%
Capital Contable Minoritario	-	-	-	-	n.a.
Capital Contable Mayoritario	21,821	28,757	29,621	42,199	42.5%

ULTIMA VALUACION		
No. Acciones		882,487
Precio	07-may-24	60.62
Precio Max. 12m		69.00
Precio Min. 12m		52.52
Dividendo		1.28
Dividend Yield		2.11%
Valor P.M.		53,496
CCM / CC		1.00
Efectivo		7,370
Deuda Total		15,129
Deuda Neta		7,759
Valor de la Empresa		61,256
INFORMACION OPERATIVA		
Ventas 12m		3,891
Utilidad Operativa 12m		2,997
Depr. Y Amort. 12m		27
EBITDA 12 m		3,024
Margen EBITDA		77.7%
Utilidad Neta 12m		7,111
Margen Neto		182.7%
CAPEX 12m		-4,207
MULTIPLIS Y RAZONES FINANCIERAS		
V.E. / EBITDA		20.26
P.M. / EBITDA		17.69
P.M. / Fon		-17.48
P.M. / CC May		1.27
P.M. / Utilidad		7.52
UPA		8.06
Deuda Neta / EBITDA		2.57
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)		N.D.

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES					VAR
Ventas Netas	3,243	3,333	3,652	3,891	6.5%
Costo de Ventas	198	232	244	339	38.6%
Utilidad (Pérdida) Bruta	3,045	3,101	3,408	3,552	4.2%
Margen Bruto	93.9%	93.1%	93.3%	91.3%	-2.2%
Gastos Generales	404	457	512	555	8.5%
Utilidad de Operación	2,642	2,645	2,896	2,997	3.5%
Margen Operativo	81.5%	79.3%	79.3%	77.0%	-2.9%
Otros Ingresos (Gastos) neto	0	(1)	17	34	97.1%
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	2,642	2,644	2,914	3,031	4.0%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	23	3,337	2,507	5,418	116.1%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	2,665	5,980	5,420	8,448	55.9%
Impuestos a la Utilidad	408	1,752	511	1,338	162.0%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	2,257	4,228	4,910	7,111	44.8%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	2,257	4,228	4,910	7,111	44.8%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	2,257	4,228	4,910	7,111	44.8%
Margen Neto	69.6%	126.9%	134.4%	182.7%	36.0%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES					VAR
Utilidad de Operación	2,642	2,645	2,896	2,997	3.5%
Depreciación y Amortizac.	27	32	28	27	-2.8%
EBITDA	2,668	2,676	2,924	3,024	3.4%
Margen EBITDA	82.3%	80.3%	80.1%	77.7%	-2.9%
Intereses pagados	879	1,005	935	779	-16.7%
Intereses ganados	7	2	63	239	282.4%
Impuestos a la Utilidad	408	1,752	511	1,338	162.0%
CAPEX	(1,699)	(3,298)	(4,568)	(4,207)	-7.9%
Flujo Operativo Neto	(311)	(3,376)	(3,027)	(3,061)	1.1%
Variación en el Capital de Trabajo	(394)	(1,141)	(1,183)	(1,763)	49.0%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-22	jun-23	sep-22	sep-23	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24	Var
Ventas Netas	863	918	920	963	932	982	937	1,029	9.8%
Costo de Ventas	52	77	59	100	74	85	59	76	29.7%
Utilidad (Pérdida) Bruta	811	840	861	863	858	897	878	952	8.4%
Margen Bruto	93.9%	91.6%	93.6%	89.6%	92.1%	91.3%	93.7%	92.6%	
Gastos Generales	122	120	120	125	117	165	153	145	-5.2%
Utilidad de Operación	689	720	741	738	741	732	725	807	11.3%
Margen Operativo	79.9%	78.5%	80.5%	76.7%	79.5%	74.5%	77.4%	78.4%	
EBITDA	699	727	749	743	744	742	732	812	11.0%
Margen EBITDA	81.0%	79.2%	81.4%	77.1%	79.9%	75.5%	78.1%	79.0%	
Otros Ingresos (Gastos) Neto	7	14	5	29	6	(6)	(1)	(4)	157.3%
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	696	734	746	767	748	726	723	803	11.0%
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	655	1,169	1,048	1,469	723	1,027	81	1,753	2060.7%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	1,351	1,903	1,794	2,236	1,470	1,753	805	2,557	217.7%
Impuestos a la Utilidad	274	212	541	935	(76)	(245)	(228)	437	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	1,077	1,692	1,253	1,301	1,546	1,998	1,033	2,120	105.2%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,077	1,692	1,253	1,301	1,546	1,998	1,033	2,120	105.2%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	1,077	1,692	1,253	1,301	1,546	1,998	1,033	2,120	105.2%
Margen Neto	124.8%	184.3%	136.2%	135.1%	165.9%	203.5%	110.2%	206.1%	

MULTIPLIS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
VE/ EBITDA	14.65	13.99	18.20	20.26	16.81	22.85	13.70	15.81
P/U	10.61	6.08	7.78	7.52	7.13	7.78	6.08	
P/VL	1.10	0.89	1.29	1.27	1.15	1.29	0.89	
Deuda Neta / EBITDA	5.67	4.39	5.13	2.57	4.03	5.13	2.57	
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	15.61	(18.88)	(9.13)	(6.56)	(11.52)	(6.56)	(18.88)	
Deuda Neta / C.C.	0.69	0.41	0.51	0.18	0.37	0.51	0.18	
Cobertura Intereses	3.03	2.66	3.13	3.88	3.23	3.88	2.66	
ROA	4.9%	7.7%	9.2%	11.0%	9.3%	11.0%	7.7%	
ROE	10.3%	14.7%	16.6%	16.9%	16.0%	16.9%	14.7%	

Subdirección de Análisis

VESTA

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con la que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.

VESTA

Historial, Cifras en millones de pesos

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-24
Activo Total	25,424	31,107	36,017	39,185	39,514	44,799	56,533	57,476	64,361	64,505
Activo Circulante	4,466	1,662	2,437	1,969	1,808	2,839	9,868	3,937	9,613	8,750
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,980	1,051	1,789	1,267	1,417	2,396	9,276	2,709	8,506	7,370
Largo Plazo	20,958	29,445	33,580	37,215	37,706	41,960	46,666	53,539	54,748	55,755
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	32	41	37	49	58	57	43	28	43	39
Pasivo Total	8,651	11,222	15,919	18,479	18,544	22,765	26,757	25,564	22,153	22,307
Pasivo Circulante	5,243	123	236	328	239	296	1,091	1,043	2,378	1,888
Créditos Bancarios	-	-	-	-	15	38	59	90	1,181	1,154
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo Largo Plazo	3,408	11,099	15,683	18,151	18,305	22,469	25,666	24,520	19,775	20,419
Créditos Bancarios	-	-	-	-	13,468	16,652	19,064	18,024	14,351	13,987
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Pasivos Con Costo	803	7,065	11,441	13,663	15	-	-	-	-	-
Deuda Total	5,932	7,099	11,441	13,751	13,486	16,688	19,119	18,085	15,517	15,129
Deuda Neta	1,952	6,047	9,652	12,484	12,070	14,292	9,844	15,376	7,012	7,759
Capital Contable Consolidado	16,774	19,885	20,098	20,706	20,970	22,034	29,776	31,913	42,209	42,199
Capital Contable Mayoritario	16,774	19,885	20,098	20,706	20,970	22,034	29,776	31,913	42,209	42,199

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES										
Ventas Netas	1,266	1,697	2,067	2,553	2,780	3,218	3,261	3,569	3,799	3,891
Utilidad de Operación	1,049	1,399	1,708	2,122	2,241	2,600	2,609	2,850	2,915	2,997
Margen Operativo	82.8%	82.4%	82.6%	83.1%	80.6%	80.8%	80.0%	79.9%	76.7%	77.0%
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	(63)	867	2,481	1,761	2,574	1,477	3,520	4,867	6,024	7,111
Margen Neto	-5.0%	51.1%	120.0%	69.0%	92.6%	45.9%	107.9%	136.4%	158.5%	182.7%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES										
Utilidad de Operación	1,049	1,399	1,708	2,122	2,241	2,600	2,609	2,850	2,915	2,997
Depreciación y Amortizac.	2	9	7	11	28	29	31	28	28	27
EBITDA	1,051	1,408	1,714	2,133	2,270	2,629	2,640	2,878	2,943	3,024
Margen EBITDA	83.0%	83.0%	82.9%	83.6%	81.6%	81.7%	81.0%	80.7%	77.5%	77.7%
Intereses pagados	371	369	365	677	754	841	1,018	930	822	779
Intereses ganados	97	64	1	8	1	7	2	53	164	239
Impuestos a la Utilidad	588	1,032	602	687	975	1,258	1,667	971	673	1,338
CAPEX	(1,983)	(4,700)	(3,679)	(2,656)	(2,028)	(1,445)	(2,120)	(5,213)	(4,655)	(4,207)
Flujo Operativo Neto	(1,794)	(4,629)	(2,930)	(1,878)	(1,486)	(908)	(2,163)	(4,183)	(3,042)	(3,061)
Variación en el Capital de Trabajo	29.8966308	-123	-186	-505	-364	-512	-542	-1799	-1042	-1763

MULTIPLS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS										
Valor de mercado	16,583	14,909	16,419	17,069	19,892	23,725	25,953	36,678	50,519	53,496
Valor de la empresa	18,535	20,956	26,071	29,553	31,983	38,019	35,800	52,054	57,531	61,256
VE/EBITDA	17.64	14.88	15.21	13.85	14.09	14.55	13.57	18.09	19.55	20.26
P/U	(262.31)	17.19	6.62	9.69	7.73	16.06	7.37	7.54	8.39	7.52
P/VL	0.99	0.75	0.82	0.82	0.95	1.08	0.87	1.15	1.20	1.27
Deuda Neta / EBITDA	1.86	4.29	5.63	5.85	5.33	5.55	3.74	5.34	2.38	2.57
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	(2.09)	(1.84)	(4.91)	(23.87)	50.13	12.07	18.94	(6.59)	(4.10)	(6.56)
Deuda Neta / C.C.	0.12	0.30	0.48	0.60	0.58	0.65	0.33	0.48	0.17	0.18
Cobertura Intereses	2.83	3.82	4.69	3.15	3.01	3.13	2.59	3.10	3.58	3.88
ROA	-0.2%	2.8%	6.9%	4.5%	6.5%	3.3%	6.2%	8.5%	9.4%	11.0%
ROE	-0.4%	4.4%	12.3%	8.5%	12.3%	6.7%	11.8%	15.3%	14.3%	16.9%