



#### Perfil de la Emisora:

- ✓ VESTA es una empresa líder en el desarrollo de edificios industriales y centros de distribución para arrendamiento en México. Desde 1998, ha experimentado un crecimiento rápido y sólido que se traduce en más de un millón de metros cuadrados de superficie rentable en edificios dedicados a la manufactura ligera y la logística.
- ✓ Su portafolio inmobiliario es uno de los más grandes de México, con fuerte presencia en varios mercados estratégicos en 11 estados de la República Mexicana. Los inmuebles están ubicados dentro de parques industriales modernos y en los principales corredores logísticos y de comercio del país.

**COMENTARIO:** Reporte mixto, debido a un fuerte crecimiento en Ingresos por Rentas, aumenta la generación de recursos a través del UAFIDA y pero opera con Pérdida Integral Consolidada. Mantiene un crecimiento constante en ingresos, sin embargo mantiene volatilidad en la obtención de utilidades. Se sitúa en un mercado altamente competitivo pero su presencia nacional le favorece. Se destaca que la emisora mantiene constante su política de dividendos, de tal manera que, con este 2019 a decretarse, tenemos crecimiento en los dividendos desde 2017. De 2017 a 2018, el dividendo pagado fue 21% mayor que el pagado en 2017, mientras que el dividendo sugerido para este 2019 tendrá un crecimiento del 10% respecto al pagado en 2018. Los dividendos pagados en 2018 y 2017 fueron en una sola exhibición, el recomendado para 2019 se pagará en partes iguales cada trimestre, empezando en abril de 2019. Suponemos que será en 4 partes.

Recomendación: Participar ya que el dividendo para 2019 representa un atractivo, el cual representa un rendimiento total del 6.18% respecto al precio de \$27.01 por acción.

Rendimiento por dividendo recomendado para 2019	
Precio del 14feb2019	27.01
Dividendo por acción en pesos estimado	1.668359666441000
Rendimiento Total	6.18%
Rendimiento partes cada trimestre (4 posibles)	1.54%

**Ingresos por Rentas:** Durante el 4T2018, los ingresos alcanzaron US\$35 millones, un aumento del 20.7%, con respecto al 4T2017. En relación a cifras de todo 2018, ascendieron a US\$132 millones que representan un aumento del 21.2% respecto a los US\$109 millones de todo 2017. El factor que incidió en esto fue "una robusta actividad de arrendamiento de 132,632 m<sup>2</sup> (1.4 millones ft<sup>2</sup>), incluidos 52,568 m<sup>2</sup> (565,835 ft<sup>2</sup>) de nuevos arrendamientos con clientes internacionales nuevos y existentes como Daimler, Continental AG, Carcoustics y Alen, entre otros, mientras 80,064 m<sup>2</sup> (861,806 ft<sup>2</sup>) de renovaciones de arrendamientos condujeron los vencimientos de 2019 y 2020 a 4.8% y 5.9%, respectivamente". Vesta tiene una tasa de ocupación del 97.2%, lo que es resultado de una fuerte actividad de arrendamiento de 5 millones de pies cuadrados durante el año, de los cuales 2.2 millones provinieron de nuevos contratos mencionados anteriormente.

**UAFIDA:** En el 4T18 que reportó la emisora fue de US\$29 millones, que representa un incremento del 24% en comparación con los US\$23 millones reportados el mismo cuarto del año anterior. Las cifras de todo 2018 son US\$113 millones contra los \$92 del 2017, un incremento del 23%.

**Utilidad (Pérdida) Integral Consolidada:** La pérdida integral consolidada para el 4T18 fue de US\$ 7.95 millones, contra una ganancia de US\$ 16.96 millones en el mismo periodo del 2017. De acuerdo a la explicación de la Emisora en su reporte que dice: "Esto se debió principalmente a una menor ganancia en la reevaluación de propiedades de inversión comparado contra el 4T17 en donde se agregó se adquirió el portafolio de Tijuana, y una pérdida por la conversión de operaciones extranjeras".

#### Liquidez:

La empresa refleja una Liquidez de 6.0 veces al 4T2018, contra 10.3 veces del 4T2017, la baja se debe al proceso de inversiones realizado.

#### Endeudamiento:

El nivel de deuda de la empresa aumentó en este trimestre con 47.2%, contra el 4T17 con 44.2% de Pasivo Total a Activo Total.

**Factor a considerar:** Datos relevantes del reporte 4T2018 presentado por la emisora el 14feb2019. Entre otros se menciona lo siguiente: "Nuestro Consejo de Administración recomendó a los accionistas aprobar en la siguiente Asamblea de Accionista, un pago de dividendo de US\$ 52.2 millones, lo que representa un incremento de 10% por acción contra el año pasado. Siguiendo las mejores prácticas globales de empresas inmobiliarias listadas, el dividendo será distribuido en partes iguales cada trimestre, empezando en abril de 2019".

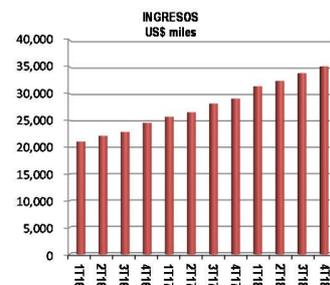
#### Últimos dividendos pagados:

VESTA: Dividendos propuestos para 2019 y pagados en 2018 y 2017	Fecha Asamblea	Dividendo total Dólares	Tipo de Cambio estimado	Dividendo total Pesos	Dividendo por acción Pesos	Fecha de pago	Acciones en Circulación según reporte 4T2018
Dividendo propuesto para 2019	Pendiente	52,200,000.00	18.8359	989,453,980.00	1.668359666441000	Partes iguales cada trimestre empezando en abril de 2019	592,470,592
Dividendo pagado en 2018	21/03/2018	-	-	868,633,181.73	1.4960949786752300	13/04/2018	
Dividendo pagado en 2017	22/03/2017	-	-	742,803,705.67	1.2076388236040100	30/03/2017	
Incremento % de un año a otro			2019 vs 2018	10.00%			
Incremento % de un año a otro			2018 vs 2017	21.01%			

Nota: El próximo dividendo a proponer para 2019 se estima en pesos en función al dividendo en dólares de US\$52.2 millones mencionado en el reporte 4T2018, y para efectos de comparación se estima en pesos.

Concepto	VESTA			Variación
	dic-18	dic-17		
Ingresos por Rentas	35,091	29,075		20.7%
Utilidad (Pérdida) Integral consolidada	-7,950	16,900		-147.0%
UAFIDA	29,240	23,570		24.1%
Liquidez (AC/PC)	6.00	10.31	-	4.31
Deuda (PT/AT)	47.2%	44.2%		0.03
Margen Neto	-22.7%	58.1%		-0.81
Margen EBITDA	83.3%	81.1%		0.02

Miles de dólares



### Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

<b>Ernesto O'Farrill Santoscoy</b>	<b>Presidente de Grupo Bursamétrica</b>	<b>eofarrills@bursametrica.com</b>	<b>(55) 5531-7599</b>
<b>Análisis Económico</b>			
María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108
<b>Análisis Fundamental</b>			
Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación / Transporte/Servicios / Restaurantes / Vidrio y Plástico / Duradero y Confección	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales / Construcción / Vivienda / Desarrollo Inmobiliario / Químicos/	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jaime Ascencio Aguirre	Holding / Esparcimiento / Minería / Automotriz / Madera y Papel / Salud/Mercados Financieros/	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Siderúrgico / Comercial / Alimentos/Bebidas/	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
<b>Análisis Técnico</b>			
Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	hjimenez@bursanalisis.com	(044 55) 1305 8899
<b>Comunicación y Ventas</b>			
Mitzi Benet	Comunicación y medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99

#### AVISO IMPORTANTE:

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado..

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.