



#### 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:** Buen reporte a pesar de la disminución de utilidades debido a eventos no recurrentes. Es conveniente considerar la venta de propiedades anunciada por la emisora, el cual es:

"Vesta anunció el 22 de abril de 2019 que ha firmado un acuerdo definitivo para vender un portafolio de propiedades equivalente a 1.6 millones de pies cuadrados por un total de US\$ 109.3 millones, lo que refleja un incremento de 20% sobre el valor neto de activos (NAV) del portafolio vendido. El portafolio consta de ocho propiedades industriales de las cuales 60% se encuentran ubicadas en Querétaro 89,194 m<sup>2</sup> (960,078 ft<sup>2</sup>) y el 40% en Toluca 58,454 m<sup>2</sup> (629,198 ft<sup>2</sup>). El cap rate combinado del portafolio vendido es de 7.1%. La transacción está sujeta a la aprobación de la resolución final de la COFECE y a otros elementos regulatorios"

Sin duda, que esto se reflejará positivamente en el próximo trimestre a reportar, lo que le imprime un atractivo a los resultados de la emisora, por ello la Recomendación es Participar.

#### Últimos dividendos pagados:

Estados Financieros en  
Millones de Dólares

Concepto	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	Variación
Ventas	31	32	34	35	36	15.67%
Utilidad de Operación	26	27	28	29	30	12.93%
Ebitda	27	27	28	29	30	13.29%
Margen Ebitda	84.67%	84.03%	84.22%	81.97%	82.93%	-1.74%
Utilidad Neta	36	12	39	6	22	-38.58%
Margen Neto	113.83%	36.80%	116.37%	16.54%	60.45%	-53.38%
Activo Total	1,878	1,947	1,993	1,994	2,014	7.21%
A. Circulante	127	142	131	100	87	-31.03%
Pasivo Total	869	932	926	940	992	14.10%
P. Circulante	59	8	12	17	67	13.17%
Capital Contable	1,009	1,015	1,067	1,054	1,022	1.28%

**Ingresos por Rentas:** Durante el 1T2019, los ingresos alcanzaron US\$36 millones, un aumento del 15.7%, con respecto al 1T2018. Lo cual de acuerdo al reporte de la Emisora "esto se debe principalmente al incremento de espacios ocupados que se rentó durante el primer trimestre de este año".

Dice la Emisora: "La actividad de arrendamiento en curso de Vesta alcanzó 154,944 m<sup>2</sup> durante el trimestre, incluidos 23,899 m<sup>2</sup> de nuevos contratos de arrendamiento con clientes internacionales nuevos y existentes y 131,045 m<sup>2</sup> de renovaciones de arrendamiento, lo cual reafirma aún más la confianza de nuestros clientes en México como una plataforma logística competitiva, así como uno de los principales centros de manufactura, así como las relaciones cercanas de Vesta con los clientes una importante ventaja competitiva. Nos mantenemos enfocados en fortalecer nuestros arrendamientos anticipando renovaciones, extendiendo plazos de contratos y aumentando la renta por m<sup>2</sup> cuando sea posible".

**UAFIDA:** En el 1T19 que reportó la emisora fue de US\$30 millones, que representa un incremento del 13% en comparación con los US\$27 millones reportados el mismo trimestre del año anterior. "debido a un incremento en los ingresos durante el primer trimestre de 2019, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante"

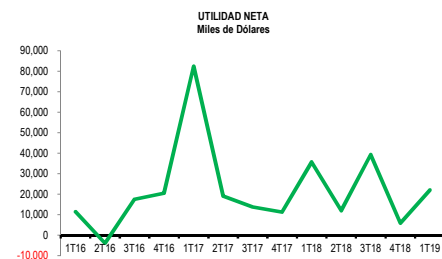
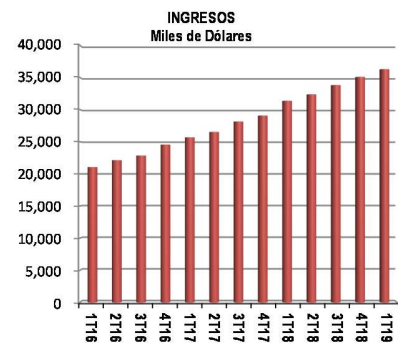
**Utilidad (Pérdida) Integral Consolidada:** La utilidad integral consolidada para el 1T19 fue de US\$ 22 millones, contra una ganancia de US\$ 36 millones en el mismo periodo del 2018. De acuerdo a la explicación de la Emisora en su reporte que dice: "Esto se debió principalmente al gasto en impuesto diferido de US\$0.80 millones en 1Q19 comparado con el beneficio del impuesto diferido de US\$ 16.26 millones percibido en el primer trimestre de 2018".

#### Liquidez:

La empresa refleja una Liquidez de 1.3 veces al 1T2019, contra 2.1 veces del 1T2018, la baja se debe al proceso de inversiones realizado.

#### Endeudamiento:

El nivel de deuda de la empresa aumentó en este trimestre con 49.3%, contra el 1T18 con 46.3% de Pasivo Total a Activo Total.



### 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.