

VESTA

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

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

SECTOR DESARROLLO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	VAR
Activo Total	53,470	64,505	79,602	80,922	1.7%
Activo Circulante	2,857	8,750	2,466	4,876	97.7%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,772	7,370	997	3,696	270.7%
Clientes	200	246	134	160	19.0%
Otras Cuentas por cobrar	420	592	187	184	-2.1%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	465	542	1,147	837	-27.1%
Largo Plazo	50,613	55,755	77,136	76,046	-1.4%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	23	39	54	40	-27.1%
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	50,589	55,716	77,081	76,006	-1.4%
Pasivo Total	23,849	22,307	28,283	29,672	4.9%
Pasivo Circulante	843	1,888	760	861	13.3%
Proveedores	-	-	-	-	n.a.
Créditos Bancarios	84	1,154	101	-	n.a.
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	11	10	5	12	117.2%
Impuestos por Pagar	215	81	23	19	-17.9%
Otros Pasivos Circulantes	533	643	631	830	31.7%
Pasivo Largo Plazo	23,006	20,419	27,523	28,812	4.7%
Créditos Bancarios	16,693	13,987	16,305	21,077	29.3%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	13	2	2	13	448.5%
Pasivos por Impuestos Diferidos	4,840	4,904	9,166	6,687	-27.0%
Otros Pasivos No Circulantes	1,459	1,525	2,050	1,034	-49.6%
Deuda Total	16,777	15,141	16,405	21,077	28.5%
Deuda Neta	15,005	7,772	15,408	17,382	12.8%
Capital Contable Consolidado	29,621	42,199	51,319	51,249	-0.1%
Capital Contable Minoritario	-	-	-	-	n.a.
Capital Contable Mayoritario	29,621	42,199	51,319	51,249	-0.1%

ULTIMA VALUACION	
No. Acciones	882,613
Precio	06-may-26 63.02
Precio Max. 12m	64.47
Precio Min. 12m	46.91
Dividendo	1.52
Dividend Yield	2.41%
Valor P.M.	55,622
CCM / CC	1.00
Efectivo	3,696
Deuda Total	21,077
Deuda Neta	17,382
Valor de la Empresa	73,004
INFORMACION OPERATIVA	
Ventas 12m	5,416
Utilidad Operativa 12m	4,180
Depr. Y Amort. 12m	28
EBITDA 12 m	4,208
Margen EBITDA	77.7%
Utilidad Neta 12m	5,980
Margen Neto	110.4%
CAPEX 12m	-5,472
MULTIPLIS Y RAZONES FINANCIERAS	
V.E. / EBITDA	17.35
P.M. / EBITDA	13.22
P.M. / Fon	-23.96
P.M. / CC May	1.09
P.M. / Utilidad	9.30
UPA	6.78
Deuda Neta / EBITDA	4.13
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)	N.D.

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES					VAR
Ventas Netas	3,652	3,891	4,972	5,416	8.9%
Costo de Ventas	244	339	485	564	16.3%
Utilidad (Pérdida) Bruta	3,408	3,552	4,487	4,852	8.1%
Margen Bruto	93.3%	91.3%	90.3%	89.6%	-0.7%
Gastos Generales	512	555	662	672	1.4%
Utilidad de Operación	2,896	2,997	3,825	4,180	9.3%
Margen Operativo	79.3%	77.0%	76.9%	77.2%	0.3%
Otros Ingresos (Gastos) neto	17	34	11	78	578.4%
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	2,914	3,031	3,836	4,258	11.0%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	2,507	5,418	1,840	1,314	-28.6%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	0	n.a.
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	5,420	8,448	5,676	5,572	-1.8%
Impuestos a la Utilidad	511	1,338	3,759	(408)	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	4,910	7,111	1,917	5,980	212.0%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	4,910	7,111	1,917	5,980	212.0%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	4,910	7,111	1,917	5,980	212.0%
Margen Neto	134.4%	182.7%	38.5%	110.4%	186.4%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES					VAR
Utilidad de Operación	2,896	2,997	3,825	4,180	9.3%
Depreciación y Amortizac.	28	27	34	28	-18.0%
EBITDA	2,924	3,024	3,859	4,208	9.1%
Margen EBITDA	80.1%	77.7%	77.6%	77.7%	0.1%
Intereses pagados	935	779	1,272	1,607	26.4%
Intereses ganados	63	239	381	141	-63.0%
Impuestos a la Utilidad	511	1,338	3,759	(408)	n.a.
CAPEX	(4,568)	(4,207)	(4,853)	(5,472)	12.7%
Flujo Operativo Neto	(3,027)	(3,061)	(5,645)	(2,322)	-58.9%
Variación en el Capital de Trabajo	(1,183)	(1,763)	(1,098)	(945)	-14.0%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-24	jun-25	sep-24	sep-25	dic-24	dic-25	mar-25	mar-26	Var
Ventas Netas	1,087	1,311	1,207	1,349	1,309	1,399	1,369	1,357	-0.9%
Costo de Ventas	107	127	123	153	149	152	106	131	23.6%
Utilidad (Pérdida) Bruta	980	1,184	1,084	1,196	1,161	1,247	1,263	1,225	-3.0%
Margen Bruto	90.2%	90.3%	89.8%	88.6%	88.6%	89.1%	92.2%	90.3%	-2.6%
Gastos Generales	159	165	141	155	181	179	182	173	-5.2%
Utilidad de Operación	821	1,020	943	1,041	980	1,068	1,081	1,053	-2.6%
Margen Operativo	75.6%	77.8%	78.2%	77.1%	74.8%	76.3%	78.9%	77.6%	
EBITDA	824	1,021	951	1,050	990	1,076	1,094	1,061	-3.0%
Margen EBITDA	75.8%	77.9%	78.8%	77.8%	75.6%	76.9%	79.9%	78.2%	
Otros Ingresos (Gastos) Neto	(20)	(0)	9	11	1	31	21	36	69.7%
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	801	1,019	952	1,051	981	1,099	1,102	1,089	-1.2%
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	1,472	43	236	(75)	650	703	(518)	643	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	0	-	-	-	-	-	-	n.a.
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	2,274	1,062	1,188	976	1,631	1,802	583	1,731	196.7%
Impuestos a la Utilidad	389	522	203	511	2,889	(1,388)	279	(54)	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	1,885	540	985	465	(1,258)	3,190	305	1,785	486.1%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,885	540	985	465	(1,258)	3,190	305	1,785	486.1%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	1,885	540	985	465	(1,258)	3,190	305	1,785	486.1%
Margen Neto	173.5%	41.2%	81.6%	34.5%	-96.1%	228.0%	22.2%	131.6%	

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
VE/ EBITDA	14.46	19.13	16.79	17.35	17.79	22.85	14.46	13.97
P/U	5.56	7.04	25.77	9.30	14.04	25.77	7.04	
P/VL	0.92	1.19	0.96	1.09	1.08	1.19	0.96	
Deuda Neta / EBITDA	5.13	2.57	3.99	4.13	3.56	4.13	2.57	
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	(9.13)	(6.57)	(15.49)	(13.75)	(11.94)	(6.57)	(15.49)	
Deuda Neta / C.C.	0.51	0.18	0.30	0.34	0.27	0.34	0.18	
Cobertura Intereses	3.13	3.88	3.03	2.62	3.18	3.88	2.62	
ROA	9.2%	11.0%	2.4%	7.4%	6.9%	11.0%	2.4%	
ROE	16.6%	16.9%	3.7%	11.7%	10.8%	16.9%	3.7%	

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-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	mar-26
Activo Total	36,017	39,185	39,514	44,799	56,533	57,476	64,361	82,433	81,801	80,922
Activo Circulante	2,437	1,969	1,808	2,839	9,868	3,937	9,613	5,077	7,156	4,876
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,789	1,267	1,417	2,396	9,276	2,709	8,506	3,835	6,067	3,696
Largo Plazo	33,580	37,215	37,706	41,960	46,666	53,539	54,748	77,356	74,645	76,046
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	37	49	58	57	43	28	43	50	41	40
Pasivo Total	15,919	18,479	18,544	22,765	26,757	25,564	22,153	28,339	32,319	29,672
Pasivo Circulante	236	328	239	296	1,091	1,043	2,378	1,555	1,165	861
Créditos Bancarios	-	-	15	38	59	90	1,181	1,038	32	-
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo Largo Plazo	15,683	18,151	18,305	22,469	25,666	24,520	19,775	26,784	31,154	28,812
Créditos Bancarios	-	-	13,468	16,652	19,064	18,024	14,351	16,603	22,932	21,077
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Pasivos Con Costo	11,441	13,663	15	-	-	-	5	3	15	13
Deuda Total	11,441	13,751	13,486	16,688	19,119	18,085	15,533	17,642	22,964	21,077
Deuda Neta	9,652	12,484	12,070	14,292	9,844	15,376	7,027	13,807	16,897	17,382
Capital Contable Consolidado	20,098	20,706	20,970	22,034	29,776	31,913	42,209	54,094	49,482	51,249
Capital Contable Mayoritario	20,098	20,706	20,970	22,034	29,776	31,913	42,209	54,094	49,482	51,249

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES										
Ventas Netas	2,067	2,553	2,780	3,218	3,261	3,569	3,799	4,632	5,429	5,416
Utilidad de Operación	1,708	2,122	2,241	2,600	2,609	2,850	2,915	3,551	4,208	4,180
Margen Operativo	82.6%	83.1%	80.6%	80.8%	80.0%	79.9%	76.7%	76.7%	77.5%	77.2%
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	2,481	1,761	2,574	1,477	3,520	4,867	6,024	3,732	4,500	5,980
Margen Neto	120.0%	69.0%	92.6%	45.9%	107.9%	136.4%	158.5%	80.6%	82.9%	110.4%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES										
Utilidad de Operación	1,708	2,122	2,241	2,600	2,609	2,850	2,915	3,551	4,208	4,180
Depreciación y Amortizac.	7	11	28	29	31	28	28	27	33	28
EBITDA	1,714	2,133	2,270	2,629	2,640	2,878	2,943	3,579	4,241	4,208
Margen EBITDA	82.9%	83.6%	81.6%	81.7%	81.0%	80.7%	77.5%	77.3%	78.1%	77.7%
Intereses pagados	365	677	754	841	1,018	930	822	810	1,482	1,607
Intereses ganados	1	8	1	7	2	53	164	273	125	141
Impuestos a la Utilidad	602	687	975	1,258	1,667	971	673	3,917	(75)	(408)
CAPEX	(3,679)	(2,656)	(2,028)	(1,445)	(2,120)	(5,213)	(4,655)	(4,395)	(6,387)	(5,472)
Flujo Operativo Neto	(2,930)	(1,878)	(1,486)	(908)	(2,163)	(4,183)	(3,042)	(5,271)	(3,427)	(2,322)
Variación en el Capital de Trabajo	-185,8824	-505	-364	-512	-542	-1799	-1042	-1512	-712	-945

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS										
Valor de mercado	16,419	17,069	19,892	23,725	25,953	36,678	50,519	42,942	54,122	55,622
Valor de la empresa	26,071	29,553	31,983	38,019	35,800	52,054	57,531	56,749	71,019	73,004
VE/EBITDA	15.21	13.85	14.09	14.55	13.57	18.09	19.55	15.86	16.75	17.35
P/U	6.62	9.69	7.73	16.06	7.37	7.54	8.39	11.51	12.03	9.30
P/VL	0.82	0.82	0.95	1.08	0.87	1.15	1.20	0.79	1.09	1.09
Deuda Neta / EBITDA	5.63	5.85	5.33	5.55	3.74	5.34	2.38	3.86	3.98	4.13
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	(4.91)	(23.87)	50.13	12.07	18.94	(6.59)	(4.10)	(16.90)	(7.87)	(13.75)
Deuda Neta / C.C.	0.48	0.60	0.58	0.65	0.33	0.48	0.17	0.26	0.34	0.34
Cobertura Intereses	4.69	3.15	3.01	3.13	2.59	3.10	3.58	4.42	2.86	2.62
ROA	6.9%	4.5%	6.5%	3.3%	6.2%	8.5%	9.4%	4.5%	5.5%	7.4%
ROE	12.3%	8.5%	12.3%	6.7%	11.8%	15.3%	14.3%	6.9%	9.1%	11.7%