

VESTA

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

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

SECTOR DESARROLLO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	VAR
Activo Total	54,964	53,470	64,505	79,602	23.4%
Activo Circulante	7,279	2,857	8,750	2,466	-71.8%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6,806	1,772	7,370	997	-86.5%
Clientes	130	200	246	134	-45.3%
Otras Cuentas por cobrar	85	420	592	187	-68.4%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	257	465	542	1,147	111.5%
Largo Plazo	47,685	50,613	55,755	77,136	38.3%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	33	23	39	54	38.7%
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	47,652	50,589	55,716	77,081	38.3%
Pasivo Total	26,207	23,849	22,307	28,283	26.8%
Pasivo Circulante	393	843	1,888	760	-59.8%
Proveedores	-	-	-	-	n.a.
Créditos Bancarios	67	84	1,154	101	-91.3%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	9	11	10	5	-46.5%
Impuestos por Pagar	-	215	81	23	-71.4%
Otros Pasivos Circulantes	317	533	643	631	-2.0%
Pasivo Largo Plazo	25,814	23,006	20,419	27,523	34.8%
Créditos Bancarios	18,477	16,693	13,987	16,305	16.6%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	16	13	2	2	3.3%
Pasivos por Impuestos Diferidos	5,858	4,840	4,904	9,166	86.9%
Otros Pasivos No Circulantes	1,462	1,459	1,525	2,050	34.4%
Deuda Total	18,544	16,777	15,141	16,405	8.3%
Deuda Neta	11,738	15,005	7,772	15,408	98.3%
Capital Contable Consolidado	28,757	29,621	42,199	51,319	21.6%
Capital Contable Minoritario	-	-	-	-	n.a.
Capital Contable Mayoritario	28,757	29,621	42,199	51,319	21.6%

ULTIMA VALUACION		
No. Acciones		882,487
Precio	06-may-25	53.86
Precio Max. 12m		63.28
Precio Min. 12m		44.26
Dividendo		1.60
Dividend Yield		2.97%
Valor P.M.		47,531
CCM / CC		1.00
Efectivo		997
Deuda Total		16,405
Deuda Neta		15,408
Valor de la Empresa		62,939
INFORMACION OPERATIVA		
Ventas 12m		4,972
Utilidad Operativa 12m		3,825
Depr. Y Amort. 12m		35
EBITDA 12 m		3,860
Margen EBITDA		77.6%
Utilidad Neta 12m		1,917
Margen Neto		38.5%
CAPEX 12m		-5,019
MULTIPLIOS Y RAZONES FINANCIERAS		
V.E. / EBITDA		16.31
P.M. / EBITDA		12.31
P.M. / Fon		-8.55
P.M. / CC May		0.93
P.M. / Utilidad		24.80
UPA		2.17
Deuda Neta / EBITDA		3.99
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)		N.D.

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES					VAR
Ventas Netas	3,333	3,652	3,891	4,972	27.8%
Costo de Ventas	232	244	339	485	43.1%
Utilidad (Pérdida) Bruta	3,101	3,408	3,552	4,487	26.3%
Margen Bruto	93.1%	93.3%	91.3%	90.3%	-1.1%
Gastos Generales	457	512	555	662	19.3%
Utilidad de Operación	2,645	2,896	2,997	3,825	27.6%
Margen Operativo	79.3%	79.3%	77.0%	76.9%	-0.1%
Otros Ingresos (Gastos) neto	(1)	17	34	11	-66.3%
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	2,644	2,914	3,031	3,836	26.6%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	3,337	2,507	5,418	1,840	-66.0%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	5,980	5,420	8,448	5,676	-32.8%
Impuestos a la Utilidad	1,752	511	1,338	3,759	181.0%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	4,228	4,910	7,111	1,917	-73.0%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	4,228	4,910	7,111	1,917	-73.0%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	4,228	4,910	7,111	1,917	-73.0%
Margen Neto	126.9%	134.4%	182.7%	38.5%	-78.9%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES					VAR
Utilidad de Operación	2,645	2,896	2,997	3,825	27.6%
Depreciación y Amortizac.	32	28	27	35	28.4%
EBITDA	2,676	2,924	3,024	3,860	27.6%
Margen EBITDA	80.3%	80.1%	77.7%	77.6%	-0.1%
Intereses pagados	1,005	935	779	846	8.7%
Intereses ganados	2	63	239	208	-13.1%
Impuestos a la Utilidad	1,752	511	1,338	3,759	181.0%
CAPEX	(3,298)	(4,568)	(4,207)	(5,019)	19.3%
Flujo Operativo Neto	(3,376)	(3,027)	(3,061)	(5,557)	81.6%
Variación en el Capital de Trabajo	(1,141)	(1,183)	(1,763)	(1,189)	-32.5%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-23	jun-24	sep-23	sep-24	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25	Var
Ventas Netas	918	1,087	963	1,207	982	1,309	1,029	1,369	33.1%
Costo de Ventas	77	107	100	123	85	149	76	106	39.0%
Utilidad (Pérdida) Bruta	840	980	863	1,084	897	1,161	952	1,263	32.6%
Margen Bruto	91.6%	90.2%	89.6%	89.8%	91.3%	88.6%	92.6%	92.2%	
Gastos Generales	120	159	125	141	165	181	145	182	25.4%
Utilidad de Operación	720	821	738	943	732	980	807	1,081	33.9%
Margen Operativo	78.5%	75.6%	76.7%	78.2%	74.5%	74.8%	78.4%	78.9%	
EBITDA	727	825	743	951	742	990	812	1,094	34.6%
Margen EBITDA	79.2%	75.9%	77.1%	78.8%	75.5%	75.8%	79.0%	79.9%	
Otros Ingresos (Gastos) Neto	14	(20)	29	9	(6)	1	(4)	21	n.a.
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	734	801	767	952	726	981	803	1,102	37.2%
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	1,169	1,472	1,469	236	1,027	650	1,753	(518)	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	1,903	2,274	2,236	1,188	1,753	1,631	2,557	583	-77.2%
Impuestos a la Utilidad	212	389	935	203	(245)	2,889	437	279	-36.2%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	1,692	1,885	1,301	985	1,998	(1,258)	2,120	305	-85.6%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,692	1,885	1,301	985	1,998	(1,258)	2,120	305	-85.6%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	1,692	1,885	1,301	985	1,998	(1,258)	2,120	305	-85.6%
Margen Neto	184.3%	173.5%	135.1%	81.6%	203.5%	-96.1%	206.1%	22.2%	

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
VE/ EBITDA	13.99	18.20	20.54	16.31	17.62	22.85	13.99	14.80
P/U	6.08	7.78	7.64	24.80	13.41	24.80	7.64	
P/VL	0.89	1.29	1.29	0.93	1.17	1.29	0.93	
Deuda Neta / EBITDA	4.39	5.13	2.57	3.99	3.90	5.13	2.57	
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	(18.88)	(9.13)	(6.57)	(13.29)	(9.66)	(6.57)	(13.29)	
Deuda Neta / C.C.	0.41	0.51	0.18	0.30	0.33	0.51	0.18	
Cobertura Intereses	2.66	3.13	3.88	4.56	3.86	4.56	3.13	
ROA	7.7%	9.2%	11.0%	2.4%	7.5%	11.0%	2.4%	
ROE	14.7%	16.6%	16.9%	3.7%	12.4%	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-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	mar-25
Activo Total	31,107	36,017	39,185	39,514	44,799	56,533	57,476	64,361	82,433	79,602
Activo Circulante	1,662	2,437	1,969	1,808	2,839	9,868	3,937	9,613	5,077	2,466
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,051	1,789	1,267	1,417	2,396	9,276	2,709	8,506	3,835	997
Largo Plazo	29,445	33,580	37,215	37,706	41,960	46,666	53,539	54,748	77,356	77,136
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	41	37	49	58	57	43	28	43	50	54
Pasivo Total	11,222	15,919	18,479	18,544	22,765	26,757	25,564	22,153	28,339	28,283
Pasivo Circulante	123	236	328	239	296	1,091	1,043	2,378	1,555	760
Créditos Bancarios	-	-	-	15	38	59	90	1,181	1,038	101
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo Largo Plazo	11,099	15,683	18,151	18,305	22,469	25,666	24,520	19,775	26,784	27,523
Créditos Bancarios	-	-	-	13,468	16,652	19,064	18,024	14,351	16,603	16,305
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Pasivos Con Costo	7,065	11,441	13,663	15	-	-	-	5	3	2
Deuda Total	7,099	11,441	13,751	13,486	16,688	19,119	18,085	15,533	17,642	16,405
Deuda Neta	6,047	9,652	12,484	12,070	14,292	9,844	15,376	7,027	13,807	15,408
Capital Contable Consolidado	19,885	20,098	20,706	20,970	22,034	29,776	31,913	42,209	54,094	51,319
Capital Contable Mayoritario	19,885	20,098	20,706	20,970	22,034	29,776	31,913	42,209	54,094	51,319

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES										
Ventas Netas	1,697	2,067	2,553	2,780	3,218	3,261	3,569	3,799	4,632	4,972
Utilidad de Operación	1,399	1,708	2,122	2,241	2,600	2,609	2,850	2,915	3,551	3,825
Margen Operativo	82.4%	82.6%	83.1%	80.6%	80.8%	80.0%	79.9%	76.7%	76.7%	76.9%
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	867	2,481	1,761	2,574	1,477	3,520	4,867	6,024	3,732	1,917
Margen Neto	51.1%	120.0%	69.0%	92.6%	45.9%	107.9%	136.4%	158.5%	80.6%	38.5%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES										
Utilidad de Operación	1,399	1,708	2,122	2,241	2,600	2,609	2,850	2,915	3,551	3,825
Depreciación y Amortizac.	9	7	11	28	29	31	28	28	27	35
EBITDA	1,408	1,714	2,133	2,270	2,629	2,640	2,878	2,943	3,579	3,860
Margen EBITDA	83.0%	82.9%	83.6%	81.6%	81.7%	81.0%	80.7%	77.5%	77.3%	77.6%
Intereses pagados	369	365	677	754	841	1,018	930	822	810	846
Intereses ganados	64	1	8	1	7	2	53	164	273	208
Impuestos a la Utilidad	1,032	602	687	975	1,258	1,667	971	673	3,917	3,759
CAPEX	(4,700)	(3,679)	(2,656)	(2,028)	(1,445)	(2,120)	(5,213)	(4,655)	(4,395)	(5,019)
Flujo Operativo Neto	(4,629)	(2,930)	(1,878)	(1,486)	(908)	(2,163)	(4,183)	(3,042)	(5,271)	(5,557)
Variación en el Capital de Trabajo	-122,50257	-186	-505	-364	-512	-542	-1799	-1042	-1512	-1189

MÚLTIPLOS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS										
Valor de mercado	14,909	16,419	17,069	19,892	23,725	25,953	36,678	50,519	42,942	47,531
Valor de la empresa	20,956	26,071	29,553	31,983	38,019	35,800	52,054	57,531	56,749	62,939
VE/EBITDA	14.88	15.21	13.85	14.09	14.55	13.57	18.09	19.55	15.86	16.31
P/U	17.19	6.62	9.69	7.73	16.06	7.37	7.54	8.39	11.51	24.80
P/VL	0.75	0.82	0.82	0.95	1.08	0.87	1.15	1.20	0.79	0.93
Deuda Neta / EBITDA	4.29	5.63	5.85	5.33	5.55	3.74	5.34	2.38	3.86	3.99
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	(1.84)	(4.91)	(23.87)	50.13	12.07	18.94	(6.59)	(4.10)	(16.90)	(13.29)
Deuda Neta / C.C.	0.30	0.48	0.60	0.58	0.65	0.33	0.48	0.17	0.26	0.30
Cobertura Intereses	3.82	4.69	3.15	3.01	3.13	2.59	3.10	3.58	4.42	4.56
ROA	2.8%	6.9%	4.5%	6.5%	3.3%	6.2%	8.5%	9.4%	4.5%	2.4%
ROE	4.4%	12.3%	8.5%	12.3%	6.7%	11.8%	15.3%	14.3%	6.9%	3.7%