

Vesta: Reporte 3T21

20 de Octubre de 2021

J. Roberto Solano

Brian Rodríguez

- Vesta presentó un reporte positivo al 3T21, en línea a nuestros estimados
- Los Ingresos y el Ebitda aumentaron 9.4% y 7.1% respectivamente.
- Nuestra Recomendación es Compra con un PO de \$42.0 para finales de 2022.

Vesta Reporta sus Resultados al 3T21

Al 3T21, Vesta presentó un crecimiento en los Ingresos, NOI y Ebitda de 9.4%, 8.6% y 7.1% respectivamente. Dichos resultados consideran los siguientes aspectos: 1) Un aumento en el GLA Total de 5.0% vs 3T20, el cual considera nueva superficie en el periodo; 2) Un Aumento en la Renta (dólares) de 1.6% vs 3T20; y 3) Una Tasa de Ocupación Operativa de 92.8% (+230pbs vs 2T20) pero a nivel estabilizado de 93.1% (+120pbs vs 3T20). En cuanto a los Márgenes NOI y Ebitda, éstos se ubicaron en 94.3% y 83.8%, niveles que implicaron una contracción de -70pbs y -180pbs respectivamente. El aumento del Margen Ebitda refleja menores costos relacionados a las propiedades que generan ingresos, además de menores gastos administrativos.

Crecimiento de Vesta en la Región del Norte, Bajío y el Centro

En el Bajío, Centro y Norte observamos un crecimiento en los Ingresos por Rentas de 10.7%, 10.0% y 7.2% respectivamente. En las 3 principales regiones de Vesta validamos los siguientes resultados: 1) En el Norte observamos un crecimiento en el GLA de 3.7% y una Tasa de Ocupación de 97.7% (+300bs vs 3T20) y Estabilizada de 98.9% (320pbs); 2) En el Bajío validamos un aumento en el GLA de 5.4%, y una Tasa de Ocupación de 90.8% (+100pbs vs 3T20) y Estabilizada de 90.8% (30pbs vs 3T20); y 3) En el Centro observamos un incremento en el GLA de 5.7%, y una Ocupación de 90.5% (240pps vs 3T20) y Estabilizada de 90.5% (60pbs).

Mantenemos Una Visión Positiva en Vesta para 2022

Consideramos que el reporte de Vesta fue positivo, de hecho, destacamos las sólidas métricas operativas del portafolio (mejor a trimestres previos y alienado a la estrategia 3 de la emisora), en conjunto a la incorporación de superficie arrendable. Al igual que las Fibras Industriales, el Sector se muestra con una favorable perspectiva para los próximos años, de hecho, existe GLA para incluirse durante los próximos meses (en el 2S21 y el 2022). Nuestra Recomendación es de Compra con un PO de \$42.0 para finales de 2022.

Vesta	
Sector Inmobiliario	
Emisora Inmobiliaria Industrial más grande de México.	
Precio Objetivo 2022	\$42.0
Precio Actual	\$36.9
% Rendimiento Estimado	13.8%
Recomendación	Compra

Reporte 3T21 vs 3T20 Vesta (mdd)					
Cifras en mdp (\$)	3T21	3T20	3T21e	Var% 3T21 vs 3T20	Var % vs Estimado
Ingresos	41.0	37.5	39.5	9.4%	-3.7%
NOI	38.5	35.5	37.6	8.6%	-2.4%
Ebitda	34.4	32.1	33.9	7.1%	-1.4%
Margen NOI	94.0%	94.7%	95.2%	-70pbs	1.2%
Margen Ebitda	83.8%	85.6%	85.8%	-1.8%	2.0%

Fuente: Cifras de la empresa 3T21 vs Estimados de Monex (Vesta presenta sólo cifras en dólares).

Directorio

DIRECCIÓN DE ANALISIS ECONÓMICO CAMBIARIO Y BURSÁTIL

Carlos A. González Tabares	Director de Análisis Económico, Cambiario y Bursátil	T. 5231-4521	crgonzalez@monex.com.mx
----------------------------	--	--------------	--

ANÁLISIS ECONÓMICO

Marcos Daniel Arias Novelo	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 4186	mdariasn@monex.com.mx
----------------------------	--------------------	------------------------	--

ANÁLISIS CAMBIARIO

Janneth Quiroz Zamora	Subdirector de Análisis	T. 5230-0200 Ext. 0669	jquirozz@monex.com.mx
-----------------------	-------------------------	------------------------	--

Luis Miguel Orozco Campos	Analista Económico	T. 5230-0200 Ext. 0016	lmorozcoc@monex.com.mx
---------------------------	--------------------	------------------------	--

ANÁLISIS BURSÁTIL

J. Roberto Solano Pérez	Coordinador de Análisis Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4451	jrsolano@monex.com.mx
-------------------------	----------------------------------	------------------------	--

Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	brodriguez01@monex.com.mx
---------------------------	-------------------	------------------------	--

ANÁLISIS DE DATOS

César Adrián Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	casalinasg@monex.com.mx
------------------------------	-------------------------------------	------------------------	--

Disclaimer

Nosotros, el Área de Análisis y Estrategia Bursátil, certificamos que las opiniones contenidas en este documento reflejan exclusivamente el punto de vista del analista responsable de su elaboración. Asimismo, certificamos que no hemos recibido, ni recibiremos, compensación alguna directa o indirecta a cambio de expresar una opinión específica de este reporte.

Es importante mencionar que los analistas no mantienen inversiones directas o a través de interpósita persona, en los valores o instrumentos derivados objeto del reporte de análisis, así como que ninguno de los miembros del Consejo, directores generales y directivos del nivel inmediato inferior a éste, funge con algún cargo en las emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente documento.

En los últimos doce meses, es posible que Monex Grupo Financiero, S.A. de C.V. y/o las Entidades Financieras que lo conforman (en lo sucesivo "Monex"), a través de sus áreas de negocio, haya recibido compensaciones por prestar algún servicio de representación común, financiamiento corporativo, banca de inversión, asesoría corporativa u otorgamiento de créditos bancarios, a emisoras que pueden ser objeto de análisis en el presente informe. Monex no mantiene inversiones, al cierre del último trimestre, directa o indirectamente, en valores o instrumentos financieros derivados, cuyo subyacente sean valores, objeto del presente reporte, que representen el uno por ciento o más de su cartera de inversión, de los valores en circulación o del subyacente de los valores emitidos.

Este reporte está dirigido a la Dirección de Promoción de Banca Privada, Asesoría Patrimonial y Banca de Empresas de Monex. Las recomendaciones reflejan una expectativa de comportamiento de un valor contra su mercado de referencia y en un plazo determinado. Este comportamiento puede estar explicado por el valor fundamental de la compañía, pero también por otros factores. El cálculo del valor fundamental realizado se basa en una combinación de una o más metodologías generalmente aceptadas en los análisis financieros, y que pueden incluir, entre otras, análisis de múltiplos, flujos de efectivo descontados, análisis por partes o alguna otra que aplique al caso particular que se esté analizando. Sin perjuicio de lo que antecede, podrían tener más peso otros factores, entre los que se encuentran el flujo de noticias, momento de beneficios, fusiones y adquisiciones, el apetito del mercado por un determinado sector, entre otros; estos factores pueden llevar a una recomendación opuesta a la indicada solamente por el valor fundamental y su comparación directa con la cotización.

Nuestra política de recomendación contempla los siguientes escenarios: Compra.- Cuando el rendimiento esperado de la acción supere en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC; Mantener.- Cuando el rendimiento esperado de la acción se ubique entre el $\pm 5\%$ el rendimiento esperado del IPyC; Venta.- Cuando el rendimiento esperado de la acción sea inferior en más del 5% el rendimiento esperado del IPyC.

El presente documento fue elaborado por Monex con información pública obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que Monex no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad. El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo. El contenido de este mensaje no constituye una oferta, invitación o solicitud de Monex para comprar, vender o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas. Monex no asume, ni asumirá obligación alguna derivada del contenido del presente documento, por lo que ningún tercero podrá alegar un daño, perjuicio, pérdida o menoscabo en su patrimonio derivado de decisiones de inversión que hubiese basado en este documento. Las opiniones aquí expresadas sólo representan la opinión del analista y no representan la opinión de Monex ni de sus funcionarios. Los empleados de las áreas de promoción, operación, directivos o cualquier otro profesional de Monex, podrían proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento. Inclusive, Monex o cualquiera de sus promotores, operadores, afiliadas o personas relacionadas podrían realizar decisiones de inversión inconsistentes con las opiniones expresadas en el presente documento.