

12 de Abril de 2019

J. Roberto Solano

## VESTA: Preliminar 1T19

- Estimamos que Vesta presente un favorable reporte al 1T19.
- Esperamos un crecimiento en Ingresos y Ebitda de 15.0% y 15.2% vs 1T18.
- Posterior al reporte Revisaremos Nuestra Recomendación y PO para 2019.

### Inicia el 2019 para Vesta

Al 1T19, estimamos que Vesta presentará un crecimiento en los Ingresos y en el Ebitda de 15.0% y 15.5% vs 1T18 respectivamente (cifras en dólares). En cuanto a los factores asociados al crecimiento, encontramos los siguientes aspectos: 1) Un crecimiento en el GLA de 12.9%, superficie que implicaría la incorporación de 3.5 millones ft<sup>2</sup>; 2) Un aumento en la Renta de 1.7% vs 1T18; y 3) Una Tasa de Ocupación Operativa de 93.3%, un nivel superior en +40pbs vs 1T18 (la Tasa a nivel estabilizada se ubicaría cercana al 97.0%).

### Un Vistazo al Margen NOI y Ebitda

En cuanto a los Márgenes NOI y Ebitda, estimamos que estos se ubiquen en 97.0% y 85.8%, niveles que implican una expansión en el último Margen de +10pbs. **En cuanto al Margen NOI**, esperamos que éste considere una estructura similar al periodo comparable en los Gastos asociados a los principales servicios de los complejos. **En cuanto al Margen Ebitda**, esperamos que éste implique un ligero aumento en los Gastos administrativos, esperando que durante todo el 2019 éstos logren mantenerse estables.

### Crecimiento en el la Región del Norte, Bajío y el Centro

Para las 3 principales regiones de Vesta esperamos el siguiente escenario: 1) En el Norte prevemos un aumento en el GLA de 15.6%, un incremento en la Renta de 2.3% y una Tasa de Ocupación Operativa de 94.8%; 2) En el Bajío prevemos un aumento del 18.6% en el GLA, un ligero aumento en la Renta de 1.3% y un repunte de +30pbs en la Tasa de Ocupación, ubicándola en 92.5%; y 3) En el Centro un nivel similar en el GLA, un ligero aumento en la Renta de 2.0% y un repunte de +80pbs en la Tasa de Ocupación, ubicándola en 93.5%.

### Posterior al Reporte Evaluaremos Nuestra Visión sobre Vesta hacia 2019

Consideramos que el reporte de Vesta abre la posibilidad para observar un favorable avance en la incorporación de GLA vs 1T18 (destaca la región del Norte y el Bajío), mejoras en las métricas de operación del portafolio, además de materializar avances en la estrategia 20/20. Como en periodos previos, este trimestre será clave para considerar la superficie que podríamos visualizar en los siguientes periodos, además para validar avances en el portafolio estabilizado (métricas superiores respecto a las Fibras del Sector). Consideramos que en este arranque del 2019 Vesta será la empresa líder en el sector en el crecimiento y en desempeño. Posterior al reporte evaluaremos el escenario hacia 2019. Por el momento nuestra recomendación es de Mantener con un PO de \$32.0 para finales de 2019.

VESTA	
Sector Inmobiliario	
<i>Emisora Inmobiliaria Industrial más grande en México.</i>	
Precio Objetivo 2019	\$32.0
Precio Actual	\$28.0
% Rendimiento Estimado	14.3%
Recomendación	Mantener

### Vesta-Reporte 1T19 vs 1T18 (mdd)

Cifras en mdp (\$)	1T18	1T19e	Var% 1T19e vs 1T18
Ingresos	31	36	15.0%
NOI	30	35	15.0%
Ebitda	27	31	15.2%
Margen NOI	97.0%	97.0%	0.0pbs
Margen Ebitda	85.7%	85.8%	+10pbs

Fuente: Monex con la Información de la Empresa

NOI (Ingreso Neto Operativo)

## Directorio

### Dirección de Análisis y Estrategia Bursátil

Carlos A. González Tabares	Director de Análisis y Estrategia Bursátil	T. 5231-4521	<a href="mailto:rgonzalez@monex.com.mx">rgonzalez@monex.com.mx</a>
Janneth Quiroz Zamora	Subdirector de Análisis Económico	T. 5231-0200 Ext. 0669	<a href="mailto:jquirozz@monex.com.mx">jquirozz@monex.com.mx</a>
Fernando E. Bolaños S.	Gerente de Análisis	T. 5230-0200 Ext. 0720	<a href="mailto:fbolanos@monex.com.mx">fbolanos@monex.com.mx</a>
J. Roberto Solano Pérez	Analista Bursátil Sr.	T. 5230-0200 Ext. 4451	<a href="mailto:jrsolano@monex.com.mx">jrsolano@monex.com.mx</a>
Verónica Uribe Boyzo	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4287	<a href="mailto:vuribeb@monex.com.mx">vuribeb@monex.com.mx</a>
B. Jimena Colín Fernández	Analista Bursátil	T. 5231-0200 Ext. 0710	<a href="mailto:bjcolinf@monex.com.mx">bjcolinf@monex.com.mx</a>
Brian Rodríguez Ontiveros	Analista Bursátil	T. 5230-0200 Ext. 4195	<a href="mailto:brodriguez1@monex.com.mx">brodriguez1@monex.com.mx</a>
Juan Francisco Caudillo Lira	Analista Técnico Sr.	T. 5231-0016	<a href="mailto:jcaudillo@monex.com.mx">jcaudillo@monex.com.mx</a>
César Adrian Salinas Garduño	Analista de Sistemas de Información	T. 5230-0200 Ext. 4790	<a href="mailto:casalinag@monex.com.mx">casalinag@monex.com.mx</a>

## 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, fungen 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 sociedades que forman parte del grupo (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.

Este reporte está dirigido a la Dirección de Promoción. Las recomendaciones reflejan una expectativa de comportamiento de la acción 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