

Resultados Trimestrales

Vesta



Análisis Bursátil

23 de octubre de 2025

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | elvargas@vepormas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 23/10/2025)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	VESTA	\$50.2	~88.1%	0.876	40,860	127.6	

- **Crecimiento en ingresos.** En el 3T25 los ingresos de Vetsa incrementaron 13.7% a/a y los costos disminuyeron, lo que ayudó al resultado de la compañía.
- **Reporte Positivo.** Consideramos que la implicación para el precio de la acción será positiva ya que la compañía reportó incrementos en todos sus rubros, así mismo, presenta un escenario más alentador para cierre de año.

Mejora en Ingresos. Vesta incrementó ingresos en 13.7% a/a gracias a un incremento de USD\$7.8 millones en nuevos contratos y un beneficio inflacionario de USD\$1.9 millones.

Mejor operación del negocio. En el 3T25, el resultado Operativo Neto ajustado incrementó 14.7% a/a, así mismo el margen NOI fue de 94.4%, incrementando 16 pb gracias a mayores ingresos por rentas y costos relativos al mismo más bajo.

FFO. Este rubro presentó un incremento de 16.5% a/a gracias a la combinación de una mejor UAFIDA. El FFO por acción pasó de USD\$0.03998 al 3T24 a USD\$0.0484 al cierre del trimestre, por reducción en el número de acciones en el trimestre y un mejor resultado operativo.

Distribución. La compañía pagó USD\$7.4 millones en dividendos, equivalentes a MXN\$0.3751 por acción ordinaria, lo anterior se llevó a cabo el 15 de octubre.

Renovaciones. Vesta presentó renovaciones y re-leasing por 1.2 millones de pies cuadrados, con un margen promedio ponderado de 12.4%, así como NOI mismas tiendas de 2.4% a/a.

Ocupación. El 3T25 cerró con una ocupación mismas tiendas de 94.3% en línea con el histórico, la ocupación mismas tiendas fue de 94.8%.

Deuda. Al 30 de septiembre del 2025 la compañía presentaba una deuda de USD\$1,445.2 millones. La parte garantizada de la deuda representa 204% de la deuda total. El 100% de la deuda está denominada en dólares

Guía. Vesta revisó al alza su guía para 2025, espera que el margen EITDA alcance 84.5%, lo que implica un incremento contra la cifra de 83.5% anterior.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	2T24	2T23	Var. a/a
Ingresos	72,428	63,690	13.7%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	66,059	57,585	14.7%
FFO	47,406	40,690	16.5%
Distribución por CBFI	0.375	0.358	4.9%
Mgn. NOI (%)	91.2	90.4	79 pb
Mgn. FFO (%)	65.5	63.9	156 pb

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Perspectiva hacia cierre de 2025. La actividad de arrendamiento presenta otra vez un *momentum*, con rentas estables, oferta limitada y tasas de vacancia saludables, así mismo se ve un mayor interés por parte de clientes, efecto que se había mantenido en pausa ante la incertidumbre comercial.



REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Luis Pablo López Medrano, Ariel Méndez Velázquez, Baltasar Montes Guerrero y Elisa Alejandra Añorve Vargas, analistas responsables de la elaboración de este documento están disponibles en www.vepormas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de Bx+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de Bx+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de **Grupo Financiero Bx+** y el desempeño individual de cada analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de **Grupo Financiero Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco Bx+ y **Casa de Bolsa Bx+** brindan servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman **Grupo Financiero Bx+** reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman **Grupo Financiero Bx+**, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman **Grupo Financiero Bx+**.

ESTUDIOS ECONÓMICOS Y ANÁLISIS BURSÁTIL

Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
--------------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Económico

Luis Pablo López Medrano	55 56251500 x 31709	llopezm@vepormas.com
--------------------------	---------------------	----------------------

Analista Económico

Baltasar Montes Guerrero	55 56251500 x 31725	bmontes@vepormas.com
--------------------------	---------------------	----------------------

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com
------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
-------------------------------	---------------------	----------------------

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---------------------	--------------------

PROMOCIÓN BURSÁTIL

Director Promoción Bursátil

Manuel Ardines Pérez	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

Grupo Financiero Bx+

Paseo de la Reforma 243 piso 21,
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27

