

Resultados Trimestrales

Vesta



Análisis Bursátil

19 de febrero de 2026

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 18/02/2026)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	VESTA	\$57.9	~87.0%	0.927	48,090	127.3	

- Crecimiento en ingresos.** En el 4T25 los ingresos de Vesta incrementaron 17.2% a/a, sin embargo el incremento en costos y gastos mermó el FFO y márgenes.
- Reporte Mixto.** Consideramos que la implicación para el precio de la acción será neutral ya que la compañía reportó incrementos en Ventas y Noi mejor a lo esperado, pero vemos una disminución en márgenes. Cabe mencionar que de forma anual superó la guía.

Mejora en Ingresos. Vesta incrementó ingresos en 17.2% a/a gracias a un incremento de USD\$8.6 millones en nuevos contratos y un beneficio inflacionario de USD\$2.2 millones.

Mejor operación del negocio. En el 4T25, el resultado Operativo Neto ajustado incrementó 17.0% a/a, así mismo el margen NOI fue de 90.8%, decreciendo 17 pb, pero en el ajustado incrementa de 93.7% a 94.6% gracias a mayores ingresos por rentas y costos relativos más bajos.

FFO. Este rubro presentó un decremento de 4.45% a/a, el FFO por acción pasó de USD\$0.0452 al 4T24 a USD\$0.0039 al cierre del trimestre, lo anterior como consecuencia de mayores gastos por impuestos derivado de la apreciación del peso.

Distribución. La compañía pagó USD\$69.5 millones en dividendos en el 2025, equivalentes a MXN\$0.3598 por acción ordinaria en el 4T25.

Renovaciones. Vesta presentó renovaciones y re-leasing por 5.4 millones de pies cuadrados en 2025, con un margen promedio ponderado de 10.8%.

Ocupación. El 4T25 cerró con una ocupación total de 89.7%, mientras que a nivel mismas tiendas cerró en 95.0%

Deuda. Al 31 de diciembre del 2025 la compañía presentaba una deuda de USD\$1,275.2 millones. La parte garantizada de la deuda representa 7.9% de la deuda total. El 100% de la deuda está denominada en dólares

Guía. Para 2026 la compañía espera que los ingresos se incrementen del 10 al 11% con un margen NOI aproximadamente de 93.5%, consideramos que la industria continua siendo resiliente.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	4T25	4T24	Var. a/a
Ingresos	76.45	65.20	17.2%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	69.40	59.30	17.0%
FFO	39.30	41.10	-4.4%
Distribución por CBFI	0.36	0.39	-7.3%
Mgn. NOI (%)	90.8	91.0	-17 pb
Mgn. FFO (%)	51.4	63.0	-1162.8

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos	161	178	212	244	256
NOI	150	167	193	220	227
Margen NOI (%)	93.3%	93.6%	91.4%	89.9%	88.9%
FFO	79.91	98.80	118.79	145.08	137.35
Margen FFO (%)	49.7%	55.5%	56.2%	59.4%	53.7%
AFFO	204.3	113.4	158.8	149.6	141.8
Distribución por CFBI	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Pay out	NA	106.0%	51.4%	28.5%	28.7%
Apalancamiento (Deuda Neta/NOI)	3.21	4.76	2.15	3.02	2.59

Múltiplos	2021	2022	2023	2024	2025
FV/EBITDA	22.9 x	24.0 x	32.2 x	19.2 x	27.0 x
P/FFO	19.8 x	17.8 x	27.8 x	17.4 x	20.0 x
P/VL	0.9 x	1.0 x	1.4 x	0.8 x	1.1 x



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

