

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 23/04/2026)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	VESTA	\$61.6	~87.2%	0.927	52,915	144.8	

- **Crecimiento en ingresos.** En el 1T26 los ingresos de Vesta incrementaron 14.4% 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.

Mejora en Ingresos. Vesta incrementó ingresos en 14.4% a/a gracias a un incremento en ingresos por rentas del 14.1% t/t. Cabe señalar que se presentó un beneficio de USD\$48.1 millones en nuevos contratos, lo que reitera una mejor perspectiva y la posibilidad de un nuevo impulso por *nearshoring* este 2026.

Mejor operación del negocio. En el 1T26, el resultado Operativo Neto ajustado incrementó 13.4% a/a, sin embargo el margen NOI fue de 91.7%, decreciendo 87 pb derivado de una mayor proporción de costos en relación a ingresos, en el ajustado incrementa a 95.1% gracias una mejor actividad de arrendamiento principalmente en sectores relacionados con logística, centros de datos y electrónica

FFO. Este rubro presentó un decremento de 4.2% a/ por un mayor gasto en intereses, el FFO por acción pasó de USD\$0.0518 al 1T25 a USD\$0.0502 al cierre del trimestre, lo anterior como consecuencia de mayores gastos.

Distribución. La compañía aprobó un dividendo de USD\$74.8 millones en 2026 lo que es un incremento de 7.5% a/a. La compañía pagará un dividendo de USD\$18.7 millones en el trimestre.

Renovaciones. Las renovaciones y re-leasing UDM alcanzaron 4.8 millones de pies cuadrados con un margen promedio ponderado de 9.1%.

Ocupación. El 1T26 cerró con una ocupación total de 89.7%, mientras que a nivel mismas tiendas cerró en 95.0%

Deuda. Al cierre del primer trimestre de 2026 la compañía presentaba una deuda de USD\$1,275.2 millones. Vesta prepagó deuda y como resultado ya no tiene deuda garantizada, bajando su ratio de apalancamiento a 2.7x.

Tabla 1. Resultados (millones de usd)

	1T26	1T25	Var. a/a
Ingresos	76.75	67.06	14.4%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	70.40	62.10	13.4%
FFO	43.10	45.00	-4.2%
Mgn. NOI (%)	91.7	92.6	-87 pb
Mgn. FFO (%)	56.2	67.1	-1094.3

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

	2022	2023	2024	2025	UDM
Ingresos	178	212	244	274	283
NOI	167	193	220	245	255
Margen NOI (%)	93.6%	91.4%	89.9%	89.7%	90.0%
FFO	98.80	118.79	145.08	158.47	168.15
Margen FFO (%)	55.5%	56.2%	59.4%	57.9%	59.4%
AFFO	113.4	158.8	149.6	163.1	172.8
Distribución por CFBI	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Pay out	106.0%	51.4%	-141.7%	35.1%	26.6%
Apalancamiento (Deuda Neta/NOI)	4.76	2.15	3.02	3.83	2.76

Múltiplos	2022	2023	2024	2025	UDM
FV/EBITDA	24.0 x	32.2 x	19.2 x	27.0 x	24.1 x
P/FFO	17.8 x	27.8 x	17.4 x	20.0 x	16.5 x
P/VL	1.0 x	1.4 x	0.8 x	1.1 x	1.0 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

