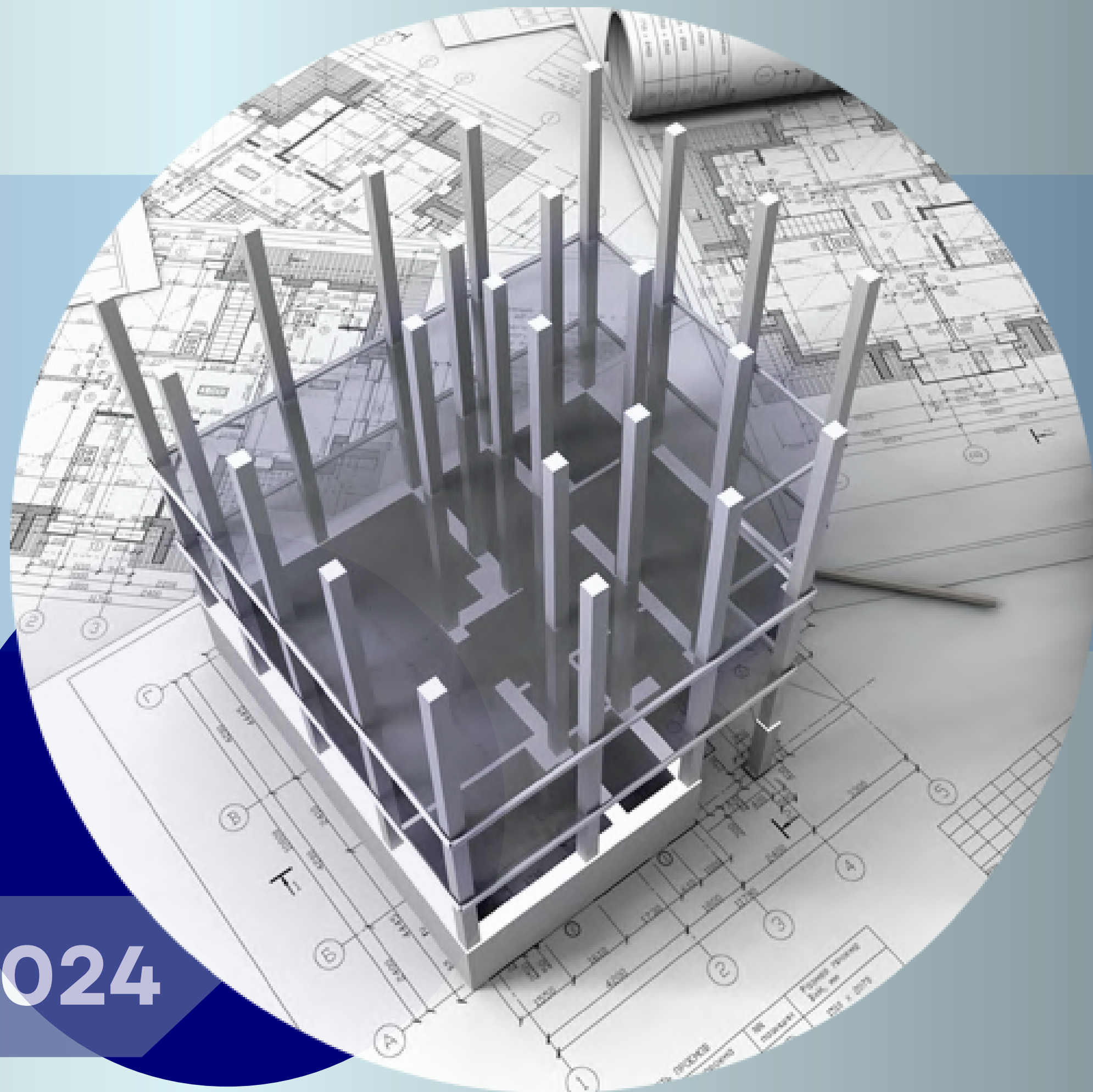


INFORME EJECUTIVO

Inventario de GEI

vesta 2024



Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero **2024**

01.

Introducción

02.

Marco metodológico

03.

Alcance

04.

Análisis de resultados

vesta

¿Qué incluye este informe?

ÍNDICE

Elaborado por:



01 INTRODUCCIÓN

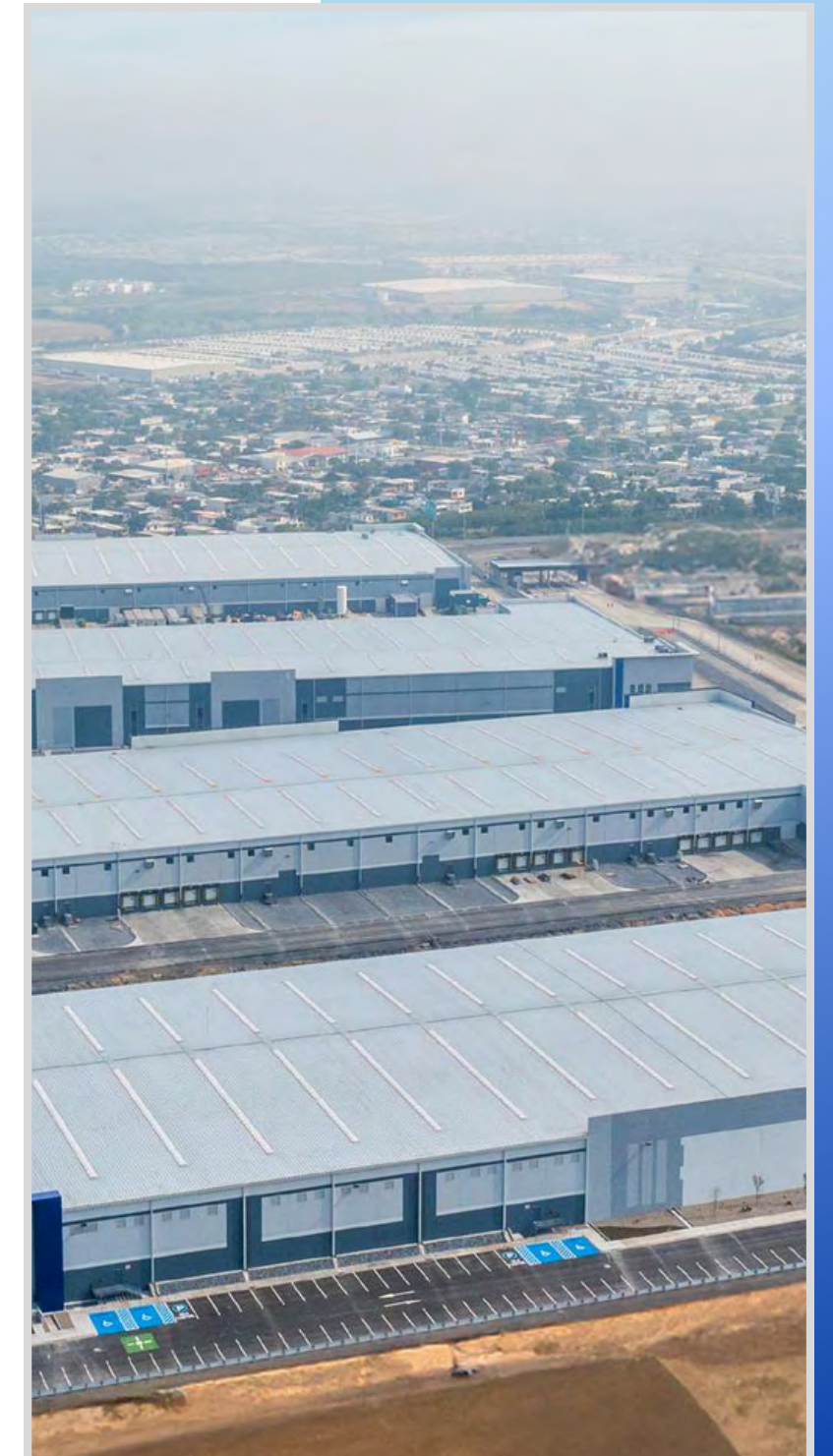
Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero 2024

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (en adelante Vesta) es una empresa pública mexicana especializada en el desarrollo, venta, compra, renta y administración de edificios industriales y centros de distribución en México. Se destaca en el sector por ofrecer soluciones inmobiliarias de alta calidad, caracterizadas por su enfoque en la inteligencia y ecoeficiencia, con el propósito de promover el desarrollo sostenible.

En 2025, Vesta llevó a cabo la actualización de su inventario de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), abarcando los alcances 1, 2 y 3 (cadena de valor). Las emisiones totales estimadas para el año operativo 2024 **ascendieron a 340,900.43 toneladas de CO₂ equivalente (tCO₂e)**, distribuidas de la siguiente manera:

- Alcance 1: 144.36 tCO₂e (0.042%)
- Alcance 2: 1,206.60 tCO₂e (0.354%)
- Alcance 3: 339,549.47 tCO₂e (99.604%) – la mayor contribución

Este nuevo ejercicio realizado permite a Vesta fortalecer la consistencia de sus resultados, integrando los principios de contabilidad establecidos en el Protocolo de GEI, lo que contribuye a una gestión ambiental más transparente y alineada con estándares internacionales.



02 MARCO METODOLÓGICO

vesta

La metodología utilizada está basada en el marco metodológico por el Protocolo GEI: Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (ECCR), desarrollado en 2001 por el Consejo Mundial Empresarial para el Desarrollo Sustentable (WBCSD), y por el Instituto Mundial de Recursos (WRI); publicado en su segunda edición revisada al español en 2005 por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT); Vesta contabiliza, reporta y gestiona sus emisiones bajo esta guía. Del mismo modo se lleva a cabo la aplicación del Marco de la Guía técnica para el Cálculo de Emisiones Alcance 3 del mismo protocolo para contabilizar las emisiones de la cadena de valor de Vesta.

En alineación con los lineamientos del Protocolo GEI, también conocido como *GHG Protocol*, se establecieron los alcances organizacionales y operacionales de la compañía para delimitar la extensión del inventario en función del número de instalaciones y de las operaciones que se desarrollan en cada una de ellas. Esto permitió conocer las fuentes de emisión de GEI a reportar, al tiempo que se identificó la fuente de origen para recopilar los datos de actividad.

Por consiguiente, el método de estimación elegido para el cálculo de las emisiones de dióxido carbono equivalente, fue mediante el uso de datos de actividad y factores de emisión. Al respecto, para el cálculo de Alcance 1 y 2 fueron usados los factores de emisión publicados por SEMARNAT. Para las emisiones de Alcance 3, los factores de emisión empleados provienen principalmente de la base de datos de Departamento de Medio Ambiente, Alimentación y Asuntos Rurales de Reino Unido (DEFRA por sus siglas en inglés) y de la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (USEPA por sus siglas en inglés).



Fig. 1 Metodología aplicada en el inventario

03 ALCANCE

El alcance del inventario de emisiones se define mediante la consideración del número de instalaciones y las operaciones llevadas a cabo en cada una de ellas. Posteriormente, se definió el enfoque bajo el cual se consolidaron los datos de actividad que serían recopilados, los cuales, a su vez, permitieron la cuantificación de emisiones.

El presente informe del inventario de emisiones de Alcance 1, 2 y 3 corresponde a las operaciones realizadas durante 2024, para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, considerando los límites **organizacionales** y **operacionales** (Figura 2).

Durante ese año, entraron dos parques en operación que se incluyeron en el límite organizacional de Vesta: **Vesta Park Apodaca y Megaregión**.

Adicionalmente, se amplió el cálculo de emisiones al integrar dos categorías más dentro del alcance 3 de Vesta, derivado de un mayor esfuerzo en la recopilación de esta información, lo que permitió estimar dichas emisiones para el ejercicio de 2024.

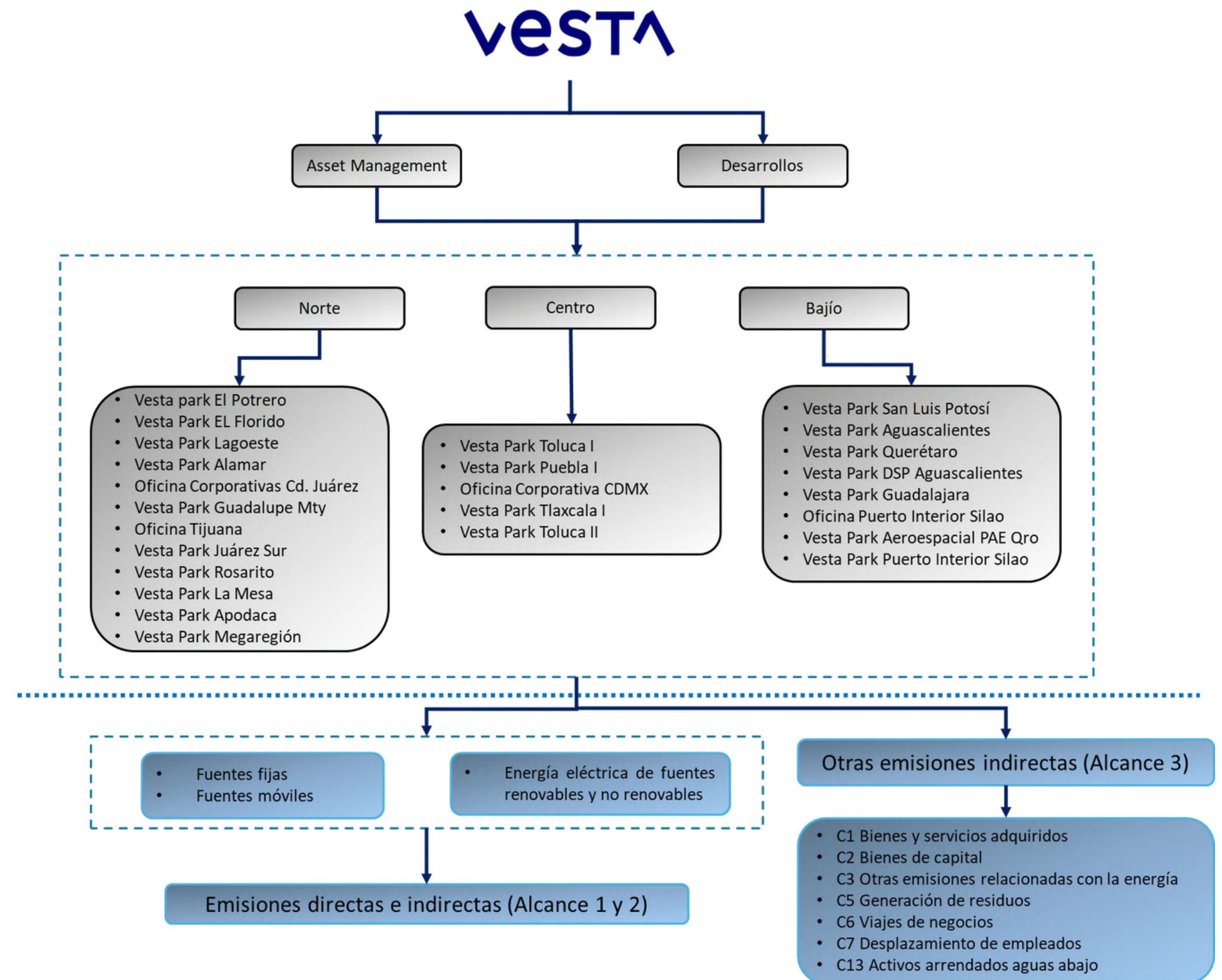


Fig. 2 Límites organizacionales y operacionales de Vesta

04

Análisis de resultados

Emisiones directas alcance 1

144.36 tCO₂e

0.042%

Aumentó respecto al periodo anterior

Emisiones indirectas alcance 2

1,206.60 tCO₂e

0.354%

Aumentó respecto al periodo anterior

Emisiones indirectas alcance 3

339,549.47 tCO₂e

99.604%

Disminuyó respecto al periodo anterior

Total de emisiones de Vesta

340,900.43 tCO₂e



Contribución de emisiones de alcance 1 y 2

Alcance 1

10.69%

Las emisiones de alcance 1 de Vesta incluyen las emisiones de GEI generadas por la combustión de combustibles fósiles en fuentes fijas (sistemas contra incendios y plantas de emergencias) y en fuentes móviles (vehículos utilitarios).

Alcance 2

89.31%

Para alcance 2 se considera el consumo de energía eléctrica en áreas comunes principalmente. La mayoría de las instalaciones adquieren la energía eléctrica del sistema eléctrico nacional (SEN) y solo dos parques producen energía eléctrica a través de paneles solares (Toluca II y Tlaxcala) disminuyendo la adquisición de electricidad de la red.

Nota: Los porcentajes presentados en esta hoja consideran únicamente los alcances 1 y 2, excluyendo las emisiones de alcance 3, con el objetivo de evaluar exclusivamente las emisiones bajo la responsabilidad directa de la organización.

Emisiones directas de alcance 1

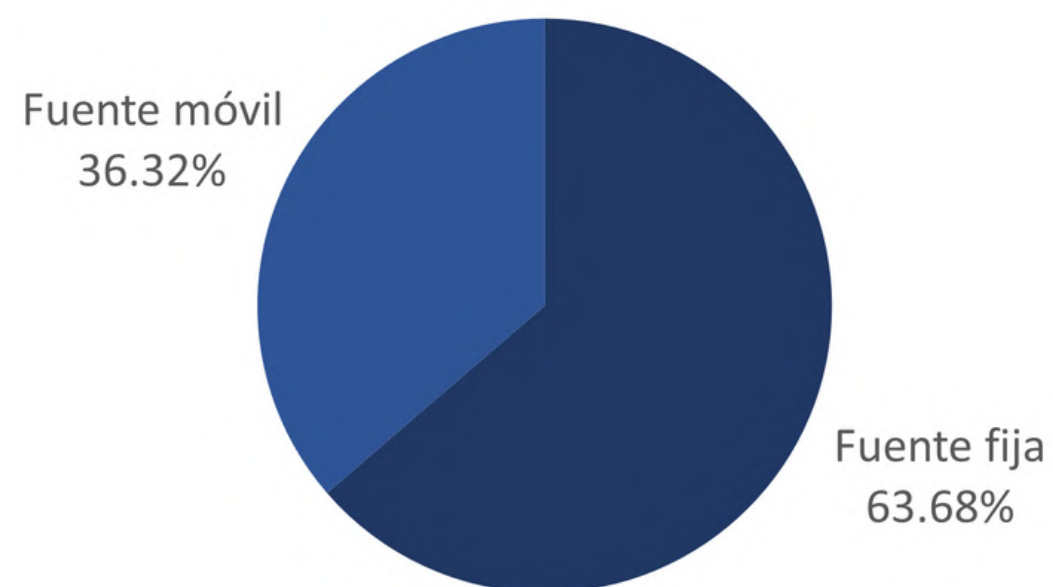


Fig. 3. Contribución de emisiones de alcance 1 por fuente

Emisiones totales: 144.36 tCO₂e

En el 2024 Vesta tuvo emisiones derivado del consumo de combustibles fósiles en fuentes fijas (sistemas contra incendios y plantas de emergencia) y móviles (vehículos utilitarios), contando con una contribución de **91.93 tCO₂e** y **52.44 tCO₂e** respectivamente.

Las emisiones de fuentes fugitivas no se contabilizaron debido a la falta de disponibilidad de información, por lo que para próximos años se estará evaluando la recopilación de datos de actividad asociados a los aires acondicionados para poder incluir sus emisiones en los inventarios anuales.

Con respecto al año pasado, la emisiones tuvieron un incremento del **5.18%**, debido a que en 2024 entraron en operación dos parques industriales: Apodaca y Megaregión.

Emisiones totales: 1,206.60 tCO₂e

En el 2024 Vesta tuvo la adquisición de energía por fuentes convencionales con un **consumo total de 2,717.56 MWh que generaron 1,206.60 tCO₂e**. Es importante mencionar que también se tuvo la producción de energía eléctrica a partir de **paneles fotovoltaicos instalados en los parques de Tlaxcala y Toluca II, con una producción de 17.68 MWh**.

A diferencia de las emisiones de alcance 1 se tuvo una reducción **equivalente al 14.81% con respecto al 2023**.

Emisiones indirectas de alcance 2

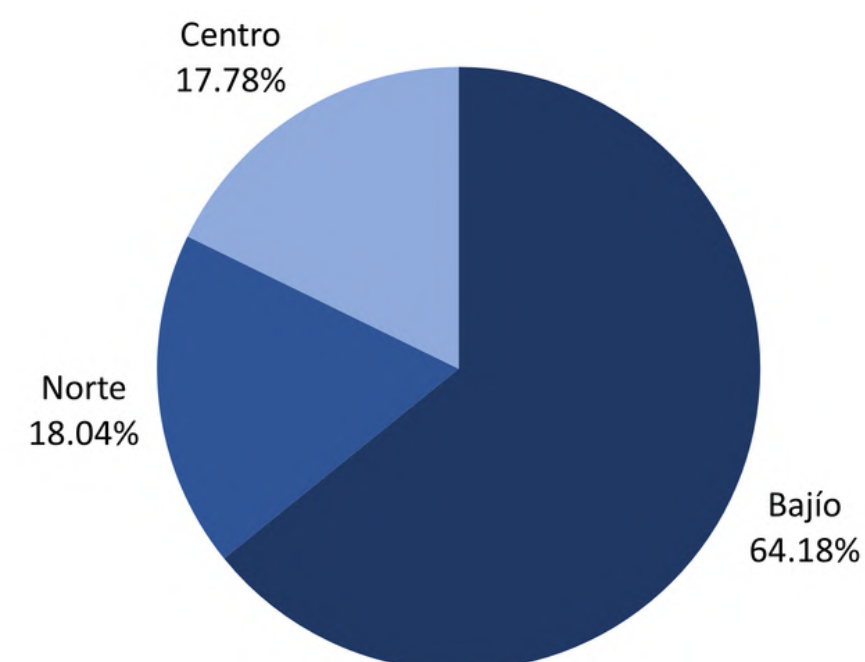


Fig. 4. Contribución de emisiones de GEI de alcance 2 por región

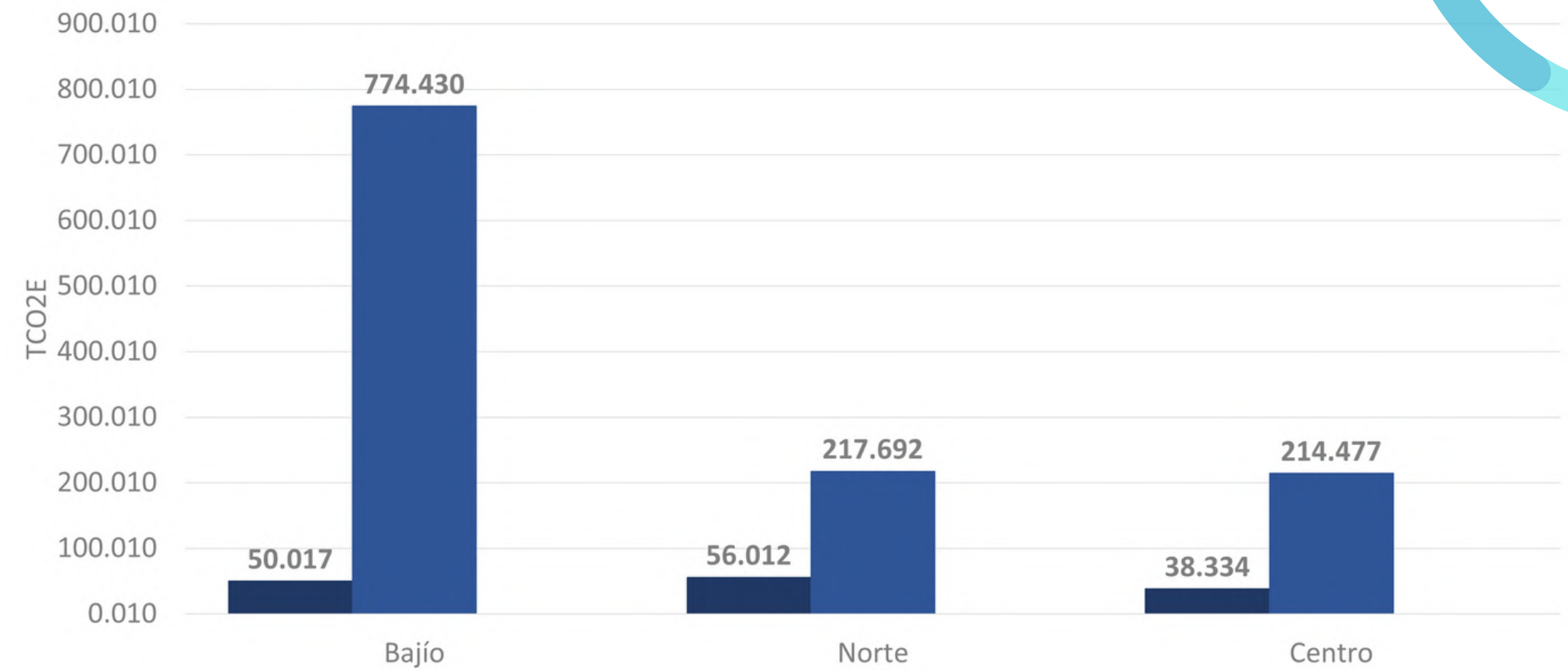


Fig. 5. Emisiones de GEI alcance 1 y 2 por región

La distribución de las emisiones se enfoca principalmente en la región del Norte para el alcance 1 y en el Bajío para el alcance 2. De forma general, la contribución de las emisiones de Vesta se distribuye de la siguiente manera para considerando ambos alcances:

- Bajío - 61.03%
- Norte - 20.26%
- Centro - 18.71%

Los parques que tienen mayor generación de emisiones en alcance 2 son Vesta Park Aguascalientes (Bajío) con 413.98 tCO₂e y Vesta Park Querétaro (Bajío) con 133.41 tCO₂e.

DISTRIBUCIÓN DE EMISIONES DE ALCANCE 3

Emisiones totales: 339,549.47 tCO₂e

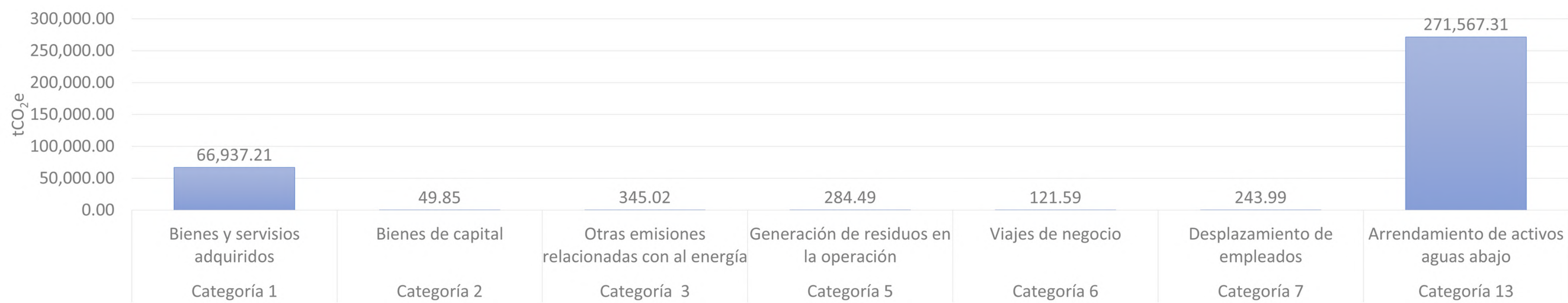


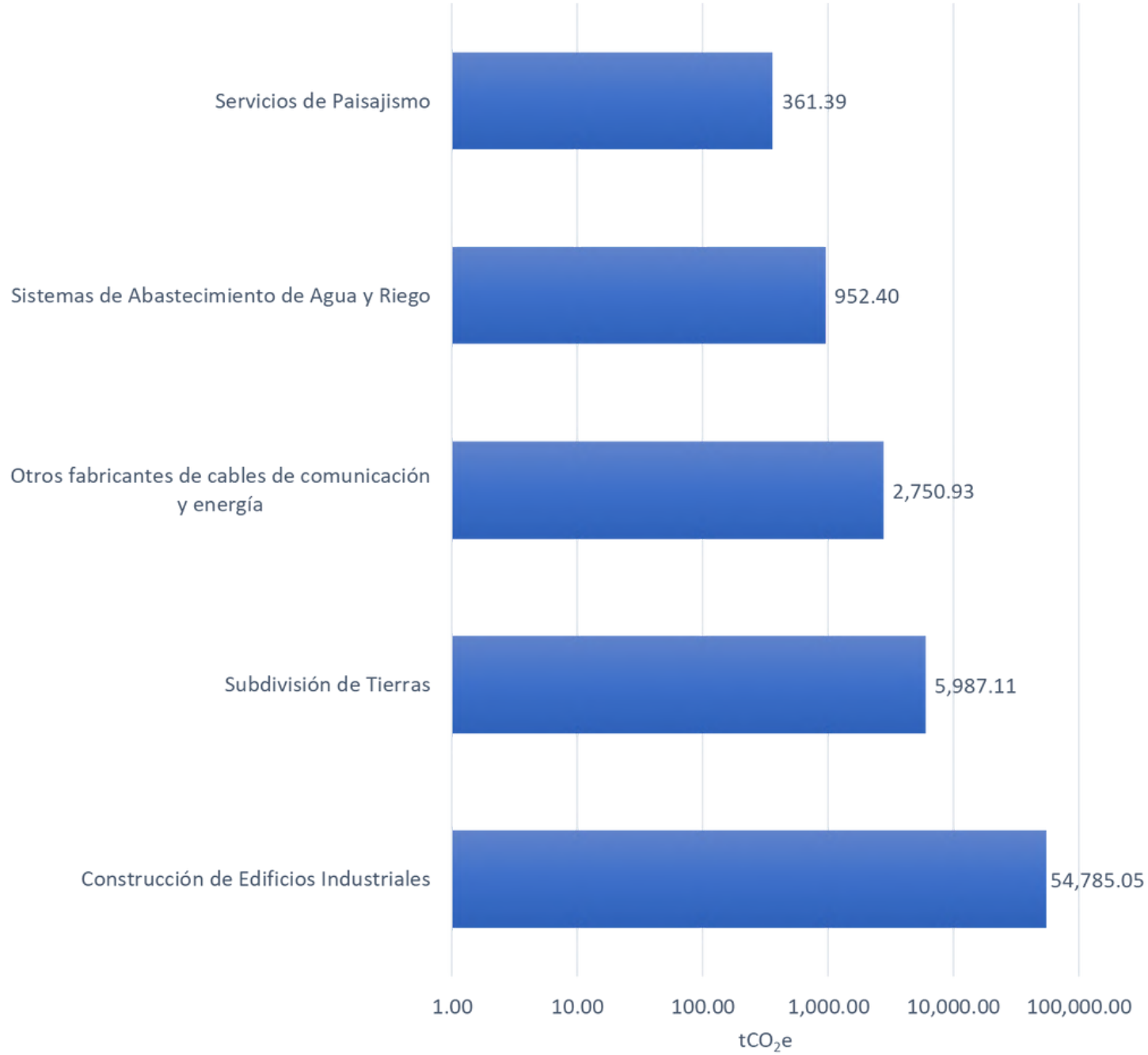
Fig. 6. Emisiones de GEI de alcance 3 por categoría

Las emisiones de alcance 3, que corresponden a las actividades de proveedores y clientes dentro de la cadena de valor de Vesta, continuaron siendo las que tiene una mayor contribución al total de emisiones de la organización. Así mismo, para el 2024 se lograron contabilizar dos categorías adicionales con respecto al año pasado: **Categoría 2 de bienes de capital y categoría 5 de generación de residuos en la operación. En conjunto estas categorías contribuyen en el 0.10% de las emisiones de alcance 3 de Vesta.**

Por otro lado, las categorías con mayor contribución son las asociadas con el arrendamiento de activos aguas abajo (las asociadas a las operaciones de sus inquilinos) con 271,567.31 tCO₂e (79.96%) y bienes y servicios adquiridos con 66,937.21 tCO₂e (19.71%). Cabe mencionar que Vesta busca mejorar el proceso de recopilación de información de sus proveedores y clientes, con la finalidad de poder contar con una mayor precisión en las estimación de emisiones.

Contribución de emisiones de GEI en Categoría 1 – Bienes y servicios adquiridos

Emisiones totales: 66,937.21 tCO₂e



Las emisiones de bienes y servicios adquiridos es la segunda categoría que contribuye en mayor medida en las emisiones de GEI de Vesta, la cual tiene enfoque en proveedores.

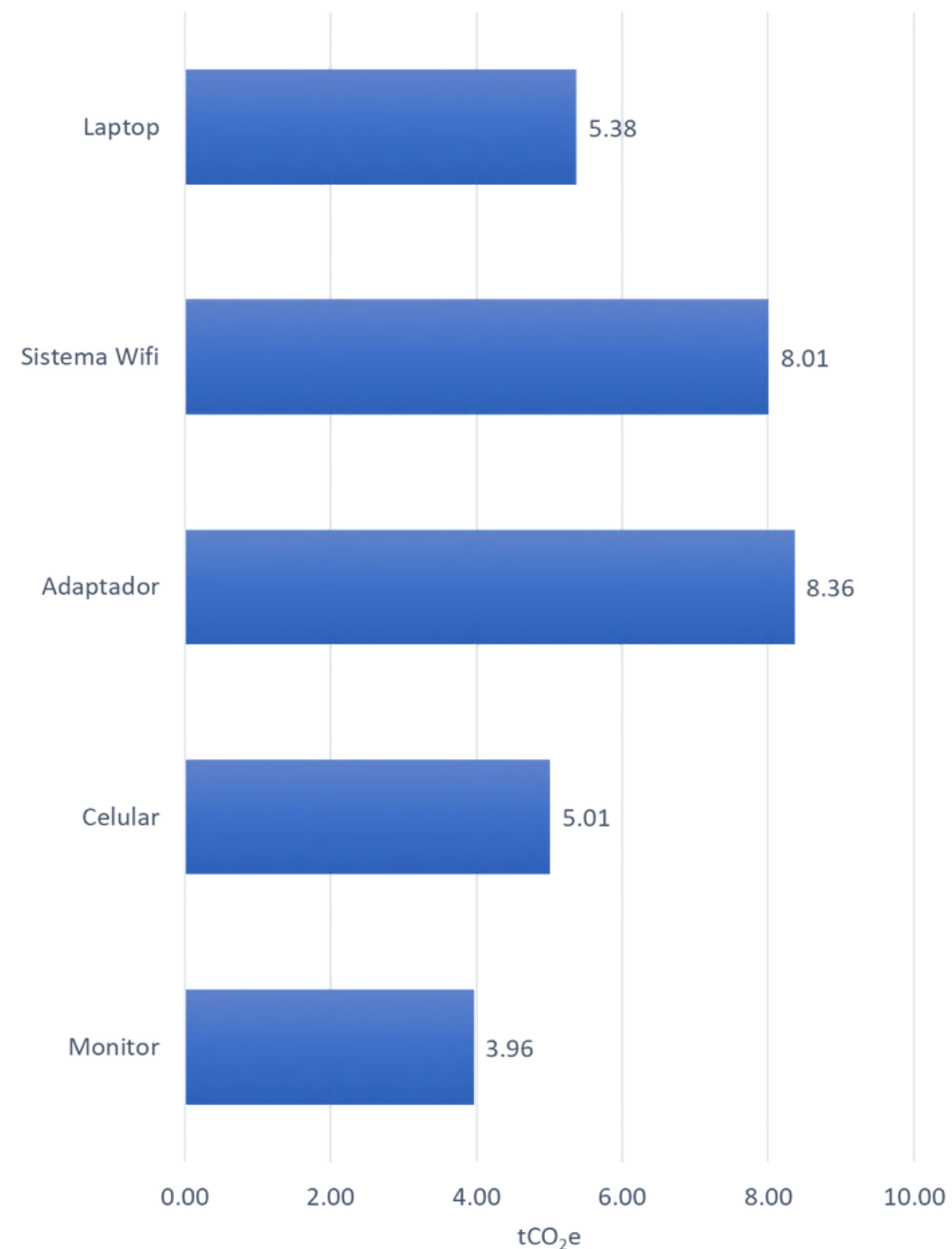
Para este análisis se consideraron 28 actividades específicas, las cuales van desde la gestión administrativa, servicios específicos en temas legales o ambientales, así como la adquisición de bienes utilizados en las actividades de operaciones de la organización. Para Vesta una de las actividades más importantes es la construcción y desarrollo de parques industriales, por lo que las actividades de “**Construcción de edificios industriales**” genera la mayor cantidad de emisiones para esta categoría, con un total de **54,785.05 tCO₂e (81.85%)**, seguido de la “**subdivisión de tierras**” que tiene un enfoque principal en la administración de tierras y a la subdivisión de bienes inmuebles en lotes con **5,987.11 tCO₂e (8.94%)**.

Respecto al inventario del 2023, esta categoría presentó una reducción de 43.58%, asociada principalmente a las actividades de construcción de edificios industriales, siendo que dichas operaciones no se ven constantes año tras año, en el 2024 se tuvo una disminución de estas actividades y en consecuencia, una reducción en las emisiones.

El resto de las actividades generan en conjunto un total de **6,165.05 tCO₂e**, equivalentes al **9.21%** de las emisiones de esta categoría.

Fig. 7. Top 5 de emisiones de GEI - Categoría 1 bienes y servicios de A3

Contribución de emisiones de GEI en Categoría 2 – Bienes de capital



Emisiones totales: 49.85 tCO₂e

Como parte de las actividades de Vesta, en el 2024 se llevó a cabo la compra y adquisición de bienes de capital asociados con el balance de Capex, en donde se centran principalmente equipos tecnológicos como celulares, iPads y accesorios de computo (teclados, soportes, mouses, etc.).

Este es el primer año en que se cuantifica esta categoría, la cual representa un total de **49.85 tCO₂e**, que equivalen al **0.014% de las emisiones alcance 1, 2 y 3 de Vesta**.

Por otro lado, podemos identificar en la Figura 8, que la mayor contribución de emisiones de esta categoría se encuentra relacionada con los adaptadores (8.36 tCO₂e), sistemas de Wifi (8.01 tCO₂e), laptops (5.38 tCO₂e), celulares (5.01 tCO₂e) y monitores (3.96 tCO₂e).

Adicionalmente, la adquisición de bienes de capital no representa un impacto significativo para las emisiones de Vesta, en comparación de la categoría 1 y 13, que por las actividades que desempeña la organización, cuentan con una mayor contribución por la construcción de los parques y su arrendamiento a terceros, que para sus actividades consumen energía eléctrica y combustibles fósiles.

Fig. 8. Top 5 de emisiones de GEI - Categoría 2 bienes de capital de A3

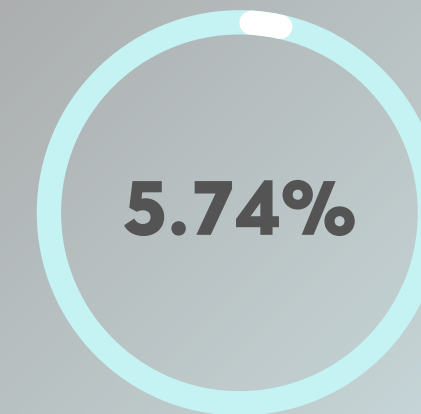
Contribución de emisiones de GEI en Categoría 3 – Otras emisiones relacionadas con la energía

Emisiones totales: 345.02 tCO₂e

Las emisiones de esta categoría corresponden a las generadas durante la explotación, producción y transporte de combustibles fósiles y de energía eléctrica, considerando la transmisión y distribución de esta última, que fueron consumidos por la organización.

Podemos identificar que, debido a que las actividades operativas de Vesta, principalmente se encuentran asociadas a la administración y mantenimiento, la mayor parte de las emisiones se presenta en el consumo de sus instalaciones (áreas comunes) y el resto para los equipos de emergencia y los vehículos utilitarios con los que disponen los colaboradores.

Como se mencionó en el apartado de alcance 2, Vesta cuenta la generación de energía eléctrica a través de paneles fotovoltaicos, que permiten disminuir la adquisición de energía eléctrica convencional y el impacto asociado a transmisión de la misma.

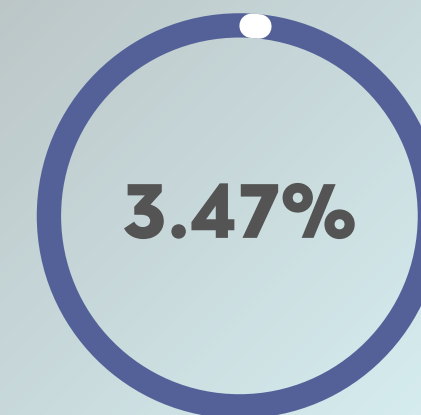


5.74%

19.80 tCO₂e

Diésel

Emisiones del pozo al tanque

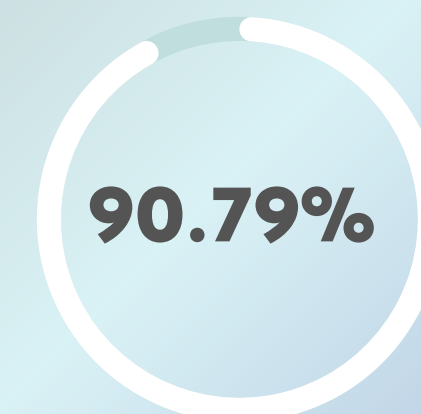


3.47%

11.96 tCO₂e

Gasolina

Emisiones del pozo al tanque



90.79%

313.26 tCO₂e

Energía eléctrica

Emisiones del pozo al tanque/transmisión y distribución

Contribución de emisiones de GEI en Categoría 5 – Generación de residuos en las operaciones

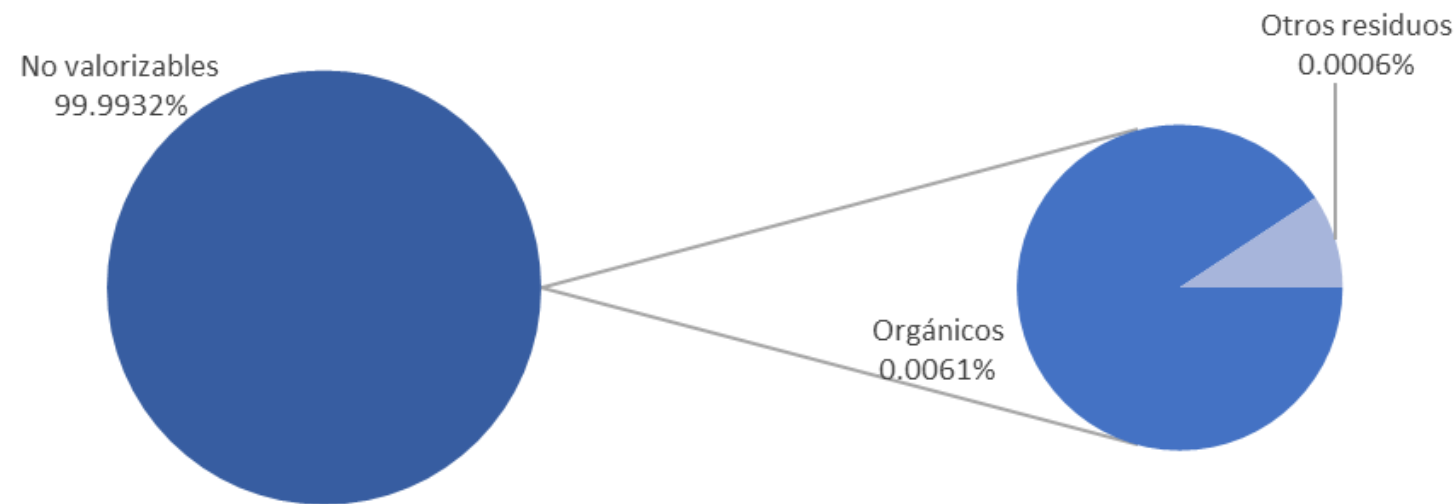


Fig. 9. Emisiones de GEI - Categoría 5 generación de residuos en las operaciones

284.47 tCO₂e
No valorizables

Residuos que no son separados y no se cuenta con el dato de la cantidad generadas detallada.

0.017 tCO₂e
Orgánicos

Residuos generados derivado del consumo de alimentos.

0.0017 tCO₂e
Otros residuos

Metal, cartón, HDPE, Bolsa de plástico, papel, aluminio, tetrapak y PET.

Emisiones totales: 284.49 tCO₂e

Este año es la primera vez que se reporta esta categoría. Cabe destacar que, debido a la naturaleza de las actividades de Vesta, la generación de residuos en sus instalaciones es relativamente baja en comparación con otros sectores o giros industriales, donde la gestión de residuos puede tener un impacto significativo en esta categoría.

Las emisiones de GEI están asociadas al tipo de gestión aplicado a cada residuo. En el caso de Vesta, la clasificación es la siguiente:

- Residuos no valorizables enviados a relleno sanitario: > 99.99%
- Residuos orgánicos enviados para compostaje: > 0.006%
- Otros residuos enviados a reciclaje: > 0.0006%

Es importante mencionar que Vesta sigue trabajando en el desarrollo de procedimientos internos que permitan una mayor precisión en la cuantificación de residuos generados, así como en la gestión específica de cada uno. El objetivo es que, en los próximos años, se cuente con datos de actividad más precisos y se mejore la trazabilidad de la información.

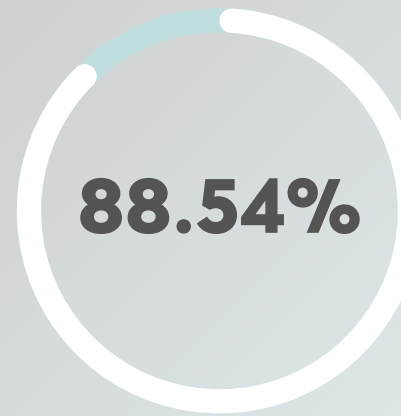
Contribución de emisiones de GEI en Categoría 6 – Viajes de negocio

Emisiones totales: 121.59 tCO₂e

Este año, la información de datos de actividad se obtuvo directamente de los proveedores (aerolíneas y agencias de viaje), lo que permitió aumentar la precisión de las emisiones reportadas.

En 2024, Vesta realizó un total de **674 viajes aéreos, de los cuales 577 fueron nacionales (74.01 tCO₂e) y 97 internacionales (33.64 tCO₂e)**, acumulando entre ambos un total de 989,877 kilómetros recorridos y un **total de 107.66 tCO₂e**. En cuanto al transporte terrestre, se realizaron **177 viajes, de los cuales 155 fueron nacionales y 22 internacionales, con una contribución de 9.40 tCO₂e**. Además, se registró un total de **249 noches de hospedaje, lo cual representa 4.54 tCO₂e emitidas**.

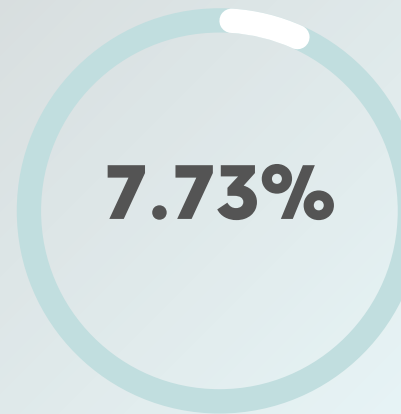
En comparación con el año anterior, se observó un incremento del 31.40% en las emisiones asociadas al transporte (aéreo y terrestre) y a las noches de habitación. No obstante, es importante señalar que la categoría de viajes de negocio solo representa el 0.04% de las emisiones de Alcance 3.



88.54%

107.66 tCO₂e

Vuelos



7.73%

9.40 tCO₂e

Transporte terrestre



3.73%

4.54 tCO₂e

Habitación por noche

Contribución de emisiones de GEI en Categoría 7 – Desplazamiento de empleados

Emisiones totales: 243.99 tCO₂e

Esta categoría se analizó mediante la aplicación de una encuesta dirigida a los colaboradores de Vesta, en la que se evaluó una muestra de 76 individuos, representativa del total de empleados en 2024. El objetivo fue identificar los métodos de transporte utilizados en sus desplazamientos diarios.

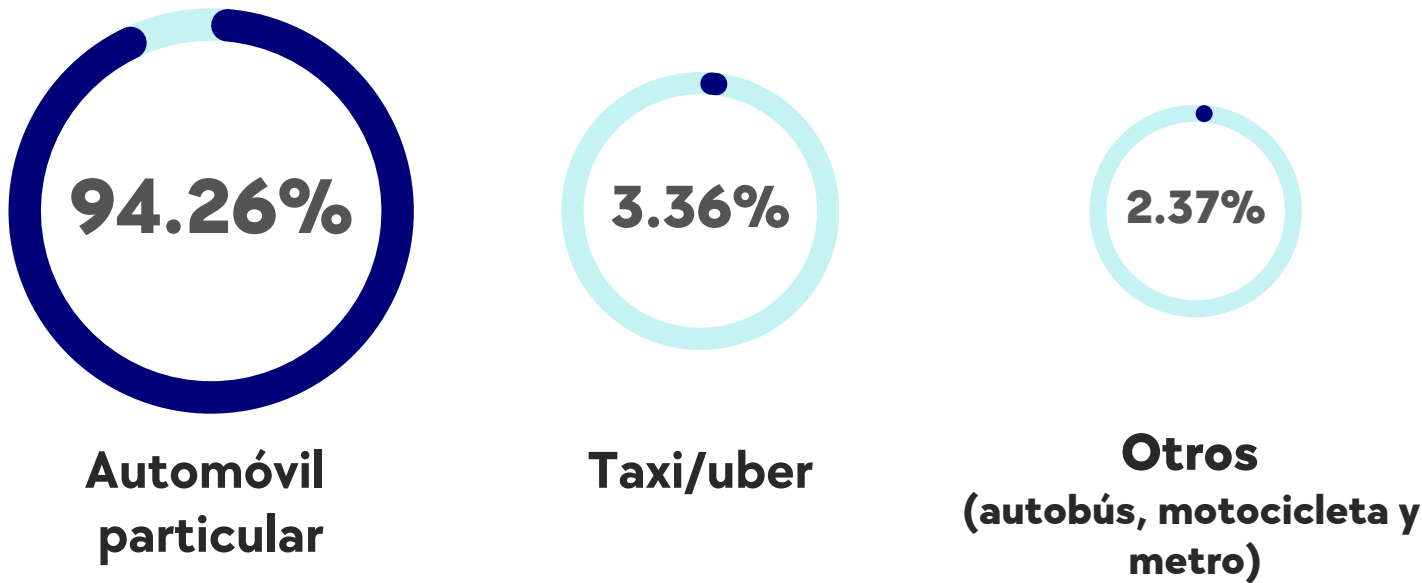
Del análisis se pudo identificar que los empleados de Vesta utilizan cinco tipos de transporte: automóvil particular, metro, taxi o Uber, motocicleta y autobús. Estos datos permiten una mejor comprensión de los patrones de movilidad del personal y su impacto en las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

Cabe destacar que, como parte de sus prestaciones, Vesta proporciona vales de gasolina a algunos colaboradores. Sin embargo, dado que este beneficio no representa un pago directo por parte de la organización, se reporta en esta categoría como una emisión atribuida al desplazamiento de los empleados, cumpliendo con los criterios de reporte establecidos.

Este enfoque contribuye a una mayor precisión en la estimación de las emisiones asociadas a la movilidad laboral, permitiendo identificar áreas de oportunidad para promover el uso de transportes más sostenibles.

Tamaño de muestra	Total de empleados en 2024
76	107

Contribución por tipo de transporte



229.99 tCO₂e

Automóvil particular

0.11 tCO₂e

Metro

8.21 tCO₂e

Taxi/Uber

3.69 tCO₂e

Motocicleta

1.99 tCO₂e

Autobús

Contribución de emisiones de GEI en Categoría 13 – Activos arrendados aguas abajo

Emisiones totales: 271,567.31 tCO₂e

La categoría de bienes arrendados aguas abajo ha representado un desafío para la cuantificación de emisiones, debido a que los inquilinos no cuentan con un procedimiento sólido de recopilación e integración de información. No obstante, Vesta mantiene un acercamiento constante con ellos para fomentar la sensibilización en temas de cambio climático y emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). Este enfoque busca impulsar la gestión eficiente de las emisiones y promover el desarrollo de estrategias que permitan su mitigación o reducción, contribuyendo así a una ruta de descarbonización de la cadena de valor de Vesta.

En cuanto a la información recopilada, el consumo de energía eléctrica ha alcanzado mayor precisión y consistencia año con año, lo que ha permitido estimar sus emisiones con mayor exactitud. En 2024, se emitieron 265,651.62 tCO₂e, lo que representa el 78% de las emisiones totales de la organización¹. Es importante destacar que algunos inquilinos han optado por la adquisición de energías renovables, lo cual contribuye a la reducción parcial de las emisiones generadas por sus operaciones.

Respecto a las emisiones provenientes de fuentes fijas y móviles de los inquilinos, Vesta continúa trabajando en el fortalecimiento del seguimiento de los datos de actividad, ya que, por el momento, solo se dispone de información proporcionada de manera voluntaria. El objetivo es consolidar una base de datos más robusta y precisa para mejorar la gestión de emisiones en próximos años.

¹Se considera el total de emisiones brutas Alcance 1, 2 y 3



98.56%

267,651.62 tCO₂e

Energía eléctrica



0.21%

577.31 tCO₂e

Fuentes fijas



1.23%

3,338.37 tCO₂e

Fuentes móviles



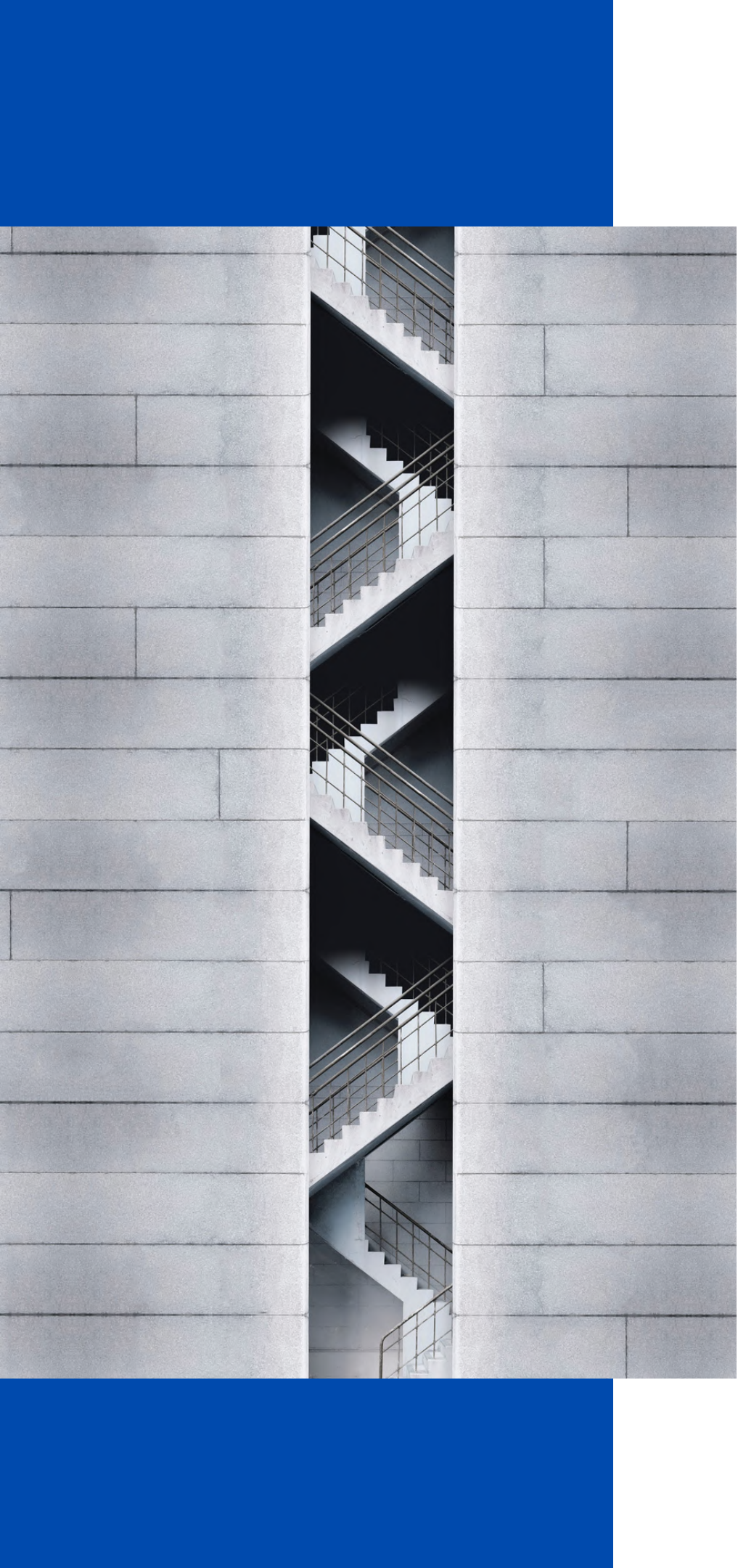
CONCLUSIONES

Para concluir el presente informe, es importante destacar que Vesta continúa mejorando sus procesos de cuantificación de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), así como en la verificación y adopción de indicadores para monitorear de manera precisa el impacto de sus operaciones.

Como parte de este esfuerzo, durante 2024 se lograron importantes avances, integrando dos nuevas categorías de emisiones de alcance 3 que anteriormente no se habían contabilizado, ampliando el alcance de su inventario.

Vesta está convencida de que contabilizar sus emisiones es una herramienta clave para identificar oportunidades de reducción más efectivas.

Además, mantiene su compromiso de involucrar a toda su cadena de valor en la divulgación de información ambiental, promoviendo acciones que contribuyan a la reducción de los impactos del cambio climático. Su objetivo no solo es inspirar a clientes y proveedores, sino también generar un impacto positivo para toda la sociedad.



REFERENCIAS

- Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte de Emisiones, GHG Protocol, Edición en español, 2005, WBCSD, WRI, SEMARNAT.
 - Department for Energy Security and Net Zero. (2024). Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/publications/greenhouse-gas-reporting-conversion-factors-2024>
 - Department for Energy Security and Net Zero. (2021). Greenhouse gas reporting: conversion factors 2021. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/publications/greenhouse-gas-reporting-conversion-factors-2021>
 - IPCC. (2013). Anthropogenic and Natural Radiative Forcing. Retrieved from https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/WG1AR5_Chapter08_FINAL.pdf
 - SEMARNAT. (2015). ACUERDO que establece las particularidades técnicas y las fórmulas para la aplicación de metodologías para el cálculo de emisiones de gases o compuestos de efecto invernadero. DOF. 03-09-2015 . Retrieved from <https://www.gob.mx/inecc/documentos/acuerdo-que-establece-las-particularidades-tecnicas-y-las-formulas-para-la-aplicacion-de-metodologias-para-el-calculo-de-emisiones>
 - SEMARNAT. (2025). Factor de emisión del sistema eléctrico nacional 2024. CDMX: Registro Nacional de Emisiones.
 - SENER. (2025). LISTA DE COMBUSTIBLES Y SUS PODERES CALORÍFICOS 2025.
 - Sistema de Transporte Colectivo Metro. (2024). Consumo de energía eléctrica por pasajeros transportados 2024. Retrieved from
 - VESTA. (2024). Informe anual Vesta. www.vesta.com.mx.
 - WRI. (2004). GHG PROTOCOL . WASHINGTON, D.C: Worl Resource Institute.
 - WRI, WBCSD. (2013). Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions. WRI.
 - Secretaría de Economía. (1987). NMX-Z-12/2-1987: Muestreo para la inspección de atributos. Parte 2: Métodos de muestreo, tablas y gráficas. Dirección General de Normas.
 - U.S. Environmental Protection Agency. (2023). Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.3 by NAICS 6. Data.gov. Recuperado de <https://catalog.data.gov/dataset/supply-chain-greenhouse-gas-emission-factors-v1-3-by-naics-6>
-