

**INFORME ANUAL • 2023**

# vesta



**vesta**

# CONTENIDO

**03**

Cifras relevantes

---

**05**

Carta del Director General

---

**07**

Somos Vesta

---

**25**

Estrategia

---

**49**

Potencial

**54**

Gobernanza

---

**85**

Colaboración

---

**99**

Compromiso social

---

**113**

Compromiso ambiental

---

**132**

Acerca del informe

---

**136**

Carta de Verificación

**140**

Índice de Contenidos GRI

---

**149**

Índice SASB

---

**152**

Análisis Bursátil y Financiero

---

**158**

Estados financieros consolidados

---

**194**

Contacto

# CIFRAS RELEVANTES



## 3.5 millones m<sup>2</sup>

de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

## 967,413 m<sup>2</sup>

de SBA con alguna certificación verde<sup>1</sup>

Certificados en 2023:



145,847 m<sup>2</sup> LEED

296,322.75 m<sup>2</sup> Edge

63,700.23 m<sup>2</sup> BOMA

## 11 iniciativas

con la comunidad

## US\$ 546,254

inversión en temas ASG

## 1.7 kWh

por m<sup>2</sup> de intensidad energética (alcance 2)

## 10 horas

promedio de capacitación por colaborador



## 45%

de nuestra  
plantilla son  
mujeres

## US\$ 203,093,348

ingresos operativos netos (NOI)

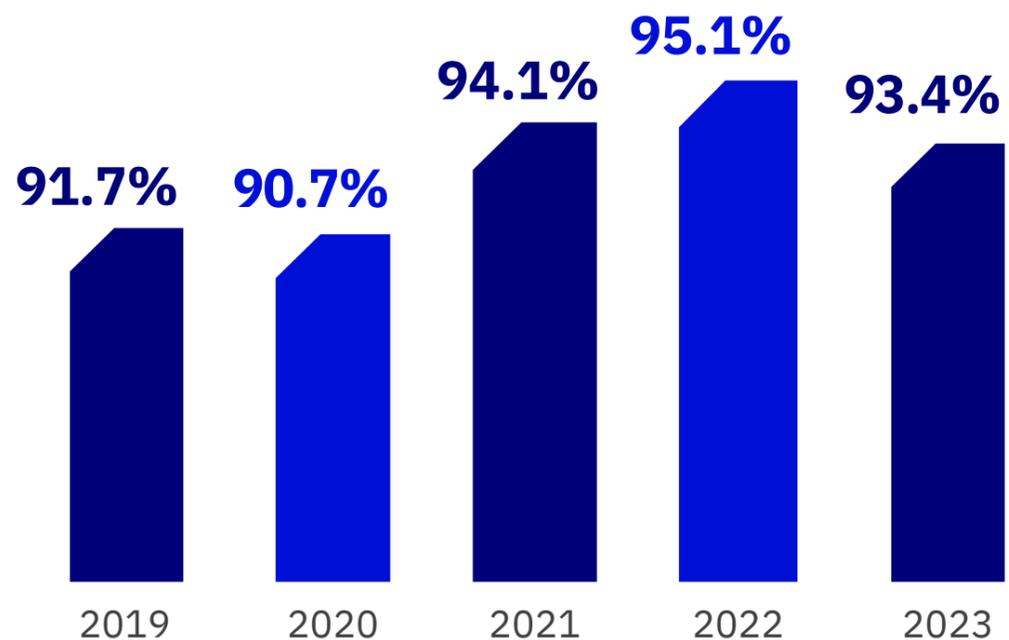


## 17,836 m<sup>3</sup>

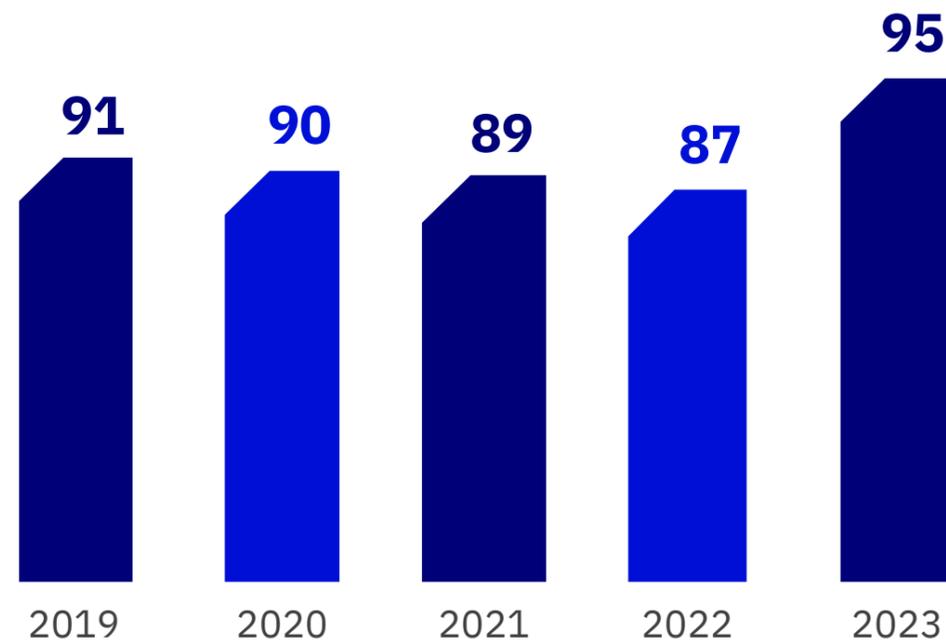
de agua tratada y reutilizada

<sup>1</sup>Esta superficie corresponde al SBA acumulado con alguna certificación verde desde 2013 y hasta el cierre de 2023.

### Tasa de ocupación de portafolio total



### Colaboradores



### Inversión social (miles de dólares)<sup>2</sup>

2019

**269**

- Inversión de US\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado por año, de acuerdo con la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas.

2020

**618**

**Incluye:**

- Monto recaudado por el Vesta Challenge 2019.
- US\$ 256,410 para proyectos relacionados con el COVID-19.

2021

**588**

**Incluye:**

- Monto recaudado por el Vesta Challenge 2020.
- US\$ 201,689 para proyectos relacionados con el COVID-19.

2022

**435**

**Incluye:**

- Monto recaudado por el Vesta Challenge 2021.
- En 2022 no hubo proyectos de COVID-19, de tal forma que \$1,948,000 MXN que se tenían en el presupuesto no se utilizaron.

2023

**546**

**Incluye:**

- Monto recaudado por el Vesta Challenge 2022.

<sup>2</sup>A partir de la decisión tomada en la Asamblea de Accionistas del 13 de marzo de 2020, la facultad de determinar el presupuesto anual de Vesta para acciones de responsabilidad social y ambiental fue delegado al Consejo de Administración.

# CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

GRI 2-22

**E**ste ha sido un gran año para Vesta: en nuestro 25º aniversario hemos tenido un crecimiento extraordinario en línea con nuestra estrategia. Logramos ser parte de la lista de empresas exitosas que conforman el *New York Stock Exchange* a través de una oferta pública inicial y otra subsecuente, con las cuales levantamos casi US\$ 600 millones, mismos que se invertirán para seguir creciendo, gracias a los inversionistas y a todos nuestros grupos de interés que nos brindan su confianza.

El sólido rendimiento de Vesta en el sector inmobiliario industrial continuó siendo impulsado por condiciones de mercado favorables como las tendencias de *nearshoring* y comercio electrónico. La dinámica de la empresa, evidente en una robusta actividad de arrendamiento, con un récord de 734,996 m<sup>2</sup> rentados durante el año, renovaciones que alcanzaron 314,574 m<sup>2</sup> y nuevas construcciones por 288,153 m<sup>2</sup> entre otros logros, refleja el éxito de nuestro plan de crecimiento, que está siendo completado antes de lo previsto.

Desde nuestra fundación, hemos tenido un fuerte interés en los temas ambientales, sociales y de

gobernanza (ASG), contando con un gobierno corporativo constituido desde el inicio de la compañía.

Sin parar, cada año hemos reforzado nuestra estrategia ASG, con la cual hemos alcanzado logros importantes en dichos temas, dentro de los cuales se encuentran el iniciar el proceso de capacitación corporativa en riesgos climáticos y taxonomía sostenible a nuestros colaboradores y miembros del Consejo; realizar el primer análisis de riesgos en términos de Derechos Humanos (con colaboradores, clientes, proveedores y comunidades), al igual que iniciar el proceso de implementación de la Taxonomía Sostenible de México y de la Unión Europea, como parte de la operación de Vesta.

**Nuestro enfoque hacia los valores de Vesta ha garantizado que, durante 25 años, sigamos trabajando bajo la convicción de contribuir sustancialmente al progreso económico y social de México con integridad y trabajo en equipo.**





Con todo lo anterior, buscamos robustecer la toma de decisiones de negocios y alinearnos con las necesidades de los actores más relevantes, así como mejorar nuestras condiciones financieras, entre otros.

Este año también reestructuramos la estrategia de Inversión Social, que ahora incluye un robusto proceso de auditorías a las organizaciones de la sociedad civil con las que trabajamos y el desarrollo de planes de acción específicos, un reenfoque en las causas que apoyamos y la adaptación de metodologías estándar que nos ayudarán a mejorar la evaluación de los proyectos sociales y así garantizar un mayor impacto en las comunidades en donde operamos.

Como resultado de las acciones y la activa participación de todo el equipo Vesta, somos parte por tercer año consecutivo del índice S&P/BMV Total

Mexico ESG. Adicionalmente, estamos incluidos en el *S&P Global Sustainability Yearbook 2023*, el índice de CSA que reconoce a las compañías que destacaron en materia ASG en su sector. También, logramos mejorar nuestras calificaciones en CDP y MSCI.

Una de las más importantes megatendencias de 2023 ha sido el enfoque contra el cambio climático y la resiliencia. En este aspecto, logramos certificaciones operativas concedidas por BOMA, LEED y EDGE. Este último nos reconoció como “campeones globales” por la cantidad de metros cuadrados certificados en tan sólo un año. Asimismo, logramos certificaciones LEED para 7 nuevos edificios.

Nuestro compromiso inquebrantable con la excelencia, la integridad y la sostenibilidad, apoya nuestra determinación de seguir creciendo rápidamente.

**Lorenzo D. Berho**  
Director General de Vesta

**SOMOS**

**VESTA**

01



GRI 2-6  
SASB IF-RS-000.C

**Somos una empresa pública mexicana que opera, arrienda, vende y compra portafolios de naves industriales** para manufactura, logística y *e-commerce* en ubicaciones estratégicas en México.

Nuestro portafolio inmobiliario de clase mundial facilita el desarrollo sustentable de nuestros clientes y las industrias donde operamos gracias a la calidad, ubicación estratégica y servicio que lo caracterizan.

## Innovamos la plataforma industrial de México.

Es nuestro propósito y razón de ser. Trabajamos para proporcionar los mejores espacios industriales para las empresas más vanguardistas, posicionando a México como líder en la Industria 4.0.

### Misión

Nuestra misión es ser una empresa de excelencia apoyados por un equipo emprendedor. Generamos soluciones inmobiliarias eficientes y sustentables.

### Visión

Desarrollar bienes raíces industriales sustentables es nuestra visión, dedicados al progreso de la humanidad.



### Enfoque de calidad

Nuestro enfoque de calidad es ofrecer un servicio eficiente y desarrollos inmobiliarios sustentables. Contamos con un equipo de trabajo emprendedor y una atención personalizada. Establecemos una relación respetuosa con nuestros proveedores e instrumentamos la mejora continua de nuestro sistema de gestión de calidad ISO9001:2015.

### Integridad

Nuestro valor principal es la integridad. Vivimos cotidianamente de una forma ética, honesta, con cero-tolerancia a la corrupción, enfocados en sumar para sentar las bases de un México mejor.

**Contamos con ubicaciones estratégicas y edificios de calidad mundial** para la mejor operación de manufactura ligera, distribución y *e-commerce*.

**Formamos parte de distintas iniciativas sobre temas ASG** que nos permiten generar valor sustentable para nuestros clientes, inversionistas y colaboradores.

 **3.5 millones m<sup>2</sup>**  
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

**11 edificios**

industriales en desarrollo

**214 edificios**

industriales en operación

**187 clientes**

**12 sectores**

industriales atendidos

**16 estados**

de la República Mexicana donde tenemos presencia

**11 iniciativas**

sobre temas de Inversión Social

**E**n Vesta hacemos sinergias con las industrias y somos flexibles para adaptarnos al cambio; estamos comprometidos con la sustentabilidad, dándole prioridad en nuestro papel como aliados clave de la cadena de valor de nuestros clientes, brindándoles edificios industriales seguros, resilientes y eficientes.

El desarrollo de nuestros espacios se centra en aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), asegurando una rentabilidad a largo plazo junto con una contribución positiva al entorno y comunidades de los 16 estados donde tenemos presencia.

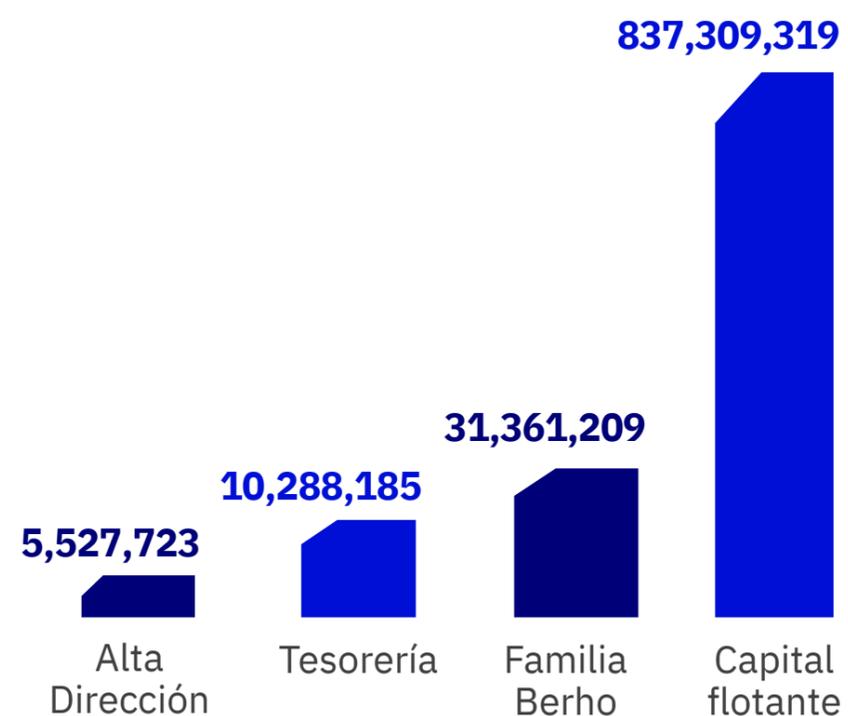
Con el interés de ofrecer un portafolio cada vez más sustentable, y en línea con el bono público vinculado a sustentabilidad que tenemos desde hace un par de años, durante 2023 certificamos 7 nuevos edificios con la certificación LEED, 15 con EDGE y 3 edificios con BOMA.





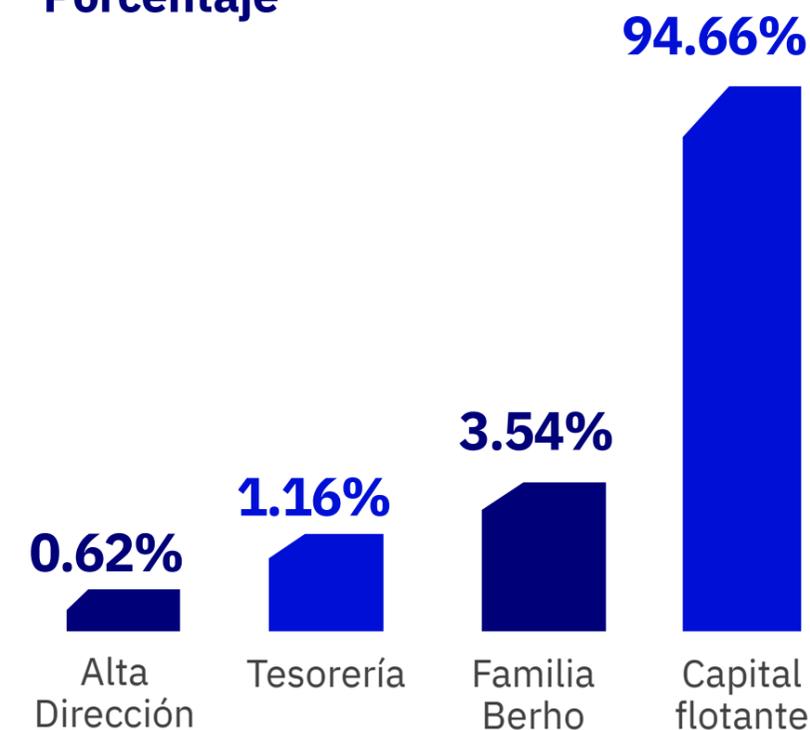
## Estructura accionaria<sup>3</sup>

### Número de acciones



Cifras al 10 de abril de 2024.

### Porcentaje



Cifras al 10 de abril de 2024.

<sup>3</sup> Al cierre del periodo del 30 de marzo de 2023 al 10 de abril de 2024, hay 10,288,185 acciones en tesorería y del capital social suscrito y pagado hay 884,486,436 acciones; dentro de las acciones suscritas y pagadas, se encuentra el porcentaje de tenencia de la familia Berho y de la Alta Dirección.

En las acciones de la alta dirección no están incluidos los miembros de la Familia Berho.

En las acciones de tesorería se incluyen las acciones del plan de incentivo a largo plazo aprobado por el Consejo de Administración.

Las acciones suscritas tanto en la oferta inicial como en la oferta subsecuente en NYSE se encuentran representadas en la forma de American Depositary Shares (ADSs), cada uno representando 10 (diez) acciones y se llevaron a cabo en los Estados Unidos de América de conformidad con la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (Securities and Exchange Act of 1933), y en otros mercados del extranjero, de conformidad con las disposiciones aplicables.

# PRODUCTOS

GRI 2-6



Para brindar a nuestros clientes nacionales e internacionales, una atención personalizada y adecuada a sus necesidades de espacio, logística y conectividad, contamos con una amplia oferta de parques industriales, clasificados en dos tipos de desarrollo:



## Edificios inventario y parques industriales (*Multi-tenant*)

Espacios diseñados para generar una mayor fluidez de tránsito al interior y construidos bajo especificaciones estándar de la industria, ideales para los sectores de manufactura ligera, logística y *e-commerce*. Los edificios pueden ser exclusivos o compartidos por dos o más inquilinos. Los parques también pueden ser *clusters* o parques de proveedores de algún sector o compañía(s).



## Edificio a la medida (*Built to suit*)

Edificios diseñados a la medida siguiendo los mejores estándares internacionales, así como las tendencias de ecoeficiencia de la industria para crear instalaciones adecuadas a las necesidades particulares de cada cliente.

# PRESENCIA

GRI 2-1, 2-6  
SASB IF-RE-000.A, IF-RS-000.B, IF-RS-000.C

**E**n Vesta continuamos implementando nuestra Estrategia Nivel 3, la cual tiene como una de sus metas la inversión en zonas metropolitanas consideradas como puntos estratégicos para la atención a diferentes industrias.

Actualmente contamos con una cartera de 214 edificios industriales, con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 3,470,347 m<sup>2</sup>, distribuidos en cinco regiones clave de México: Noreste, Noroeste, Bajío Sur, Bajío Norte y Centro de México.

Estamos preparados para ofrecer soluciones de almacenamiento y logística de alta calidad a nuestros clientes en todo el país, con un compromiso de expansión y crecimiento continuo. Por ello, este año desarrollamos 11 edificios adicionales con una SBA de 288,153 m<sup>2</sup>.

## Noroeste

Baja California Chihuahua Sinaloa	<b>55</b> clientes	<b>59</b> edificios	<b>0</b> hectáreas de reserva territorial	<b>611,000 m<sup>2</sup></b> Superficie total
---	-----------------------	------------------------	---	--

## Noreste

Nuevo León Tamaulipas	<b>20</b> clientes	<b>26</b> edificios	<b>101</b> hectáreas de reserva territorial	<b>510,394 m<sup>2</sup></b> Superficie total (Sin considerar la Reserva Territorial)
--------------------------	-----------------------	------------------------	---	---

## Centro

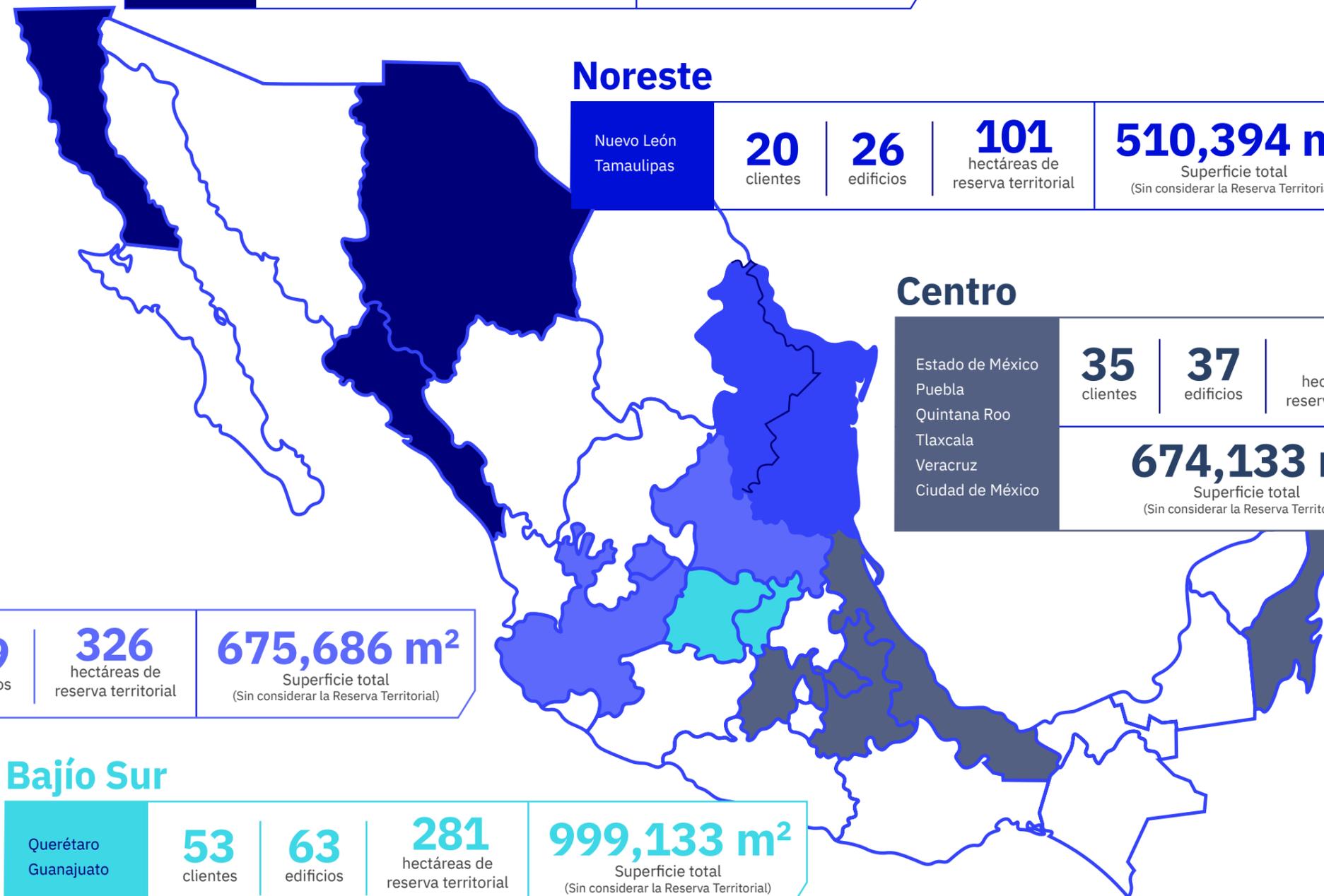
Estado de México Puebla Quintana Roo Tlaxcala Veracruz Ciudad de México	<b>35</b> clientes	<b>37</b> edificios	<b>2</b> hectáreas de reserva territorial	<b>674,133 m<sup>2</sup></b> Superficie total (Sin considerar la Reserva Territorial)
--	-----------------------	------------------------	---	---

## Bajío Norte

Aguascalientes Jalisco San Luis Potosí	<b>24</b> clientes	<b>29</b> edificios	<b>326</b> hectáreas de reserva territorial	<b>675,686 m<sup>2</sup></b> Superficie total (Sin considerar la Reserva Territorial)
--	-----------------------	------------------------	---	---

## Bajío Sur

Querétaro Guanajuato	<b>53</b> clientes	<b>63</b> edificios	<b>281</b> hectáreas de reserva territorial	<b>999,133 m<sup>2</sup></b> Superficie total (Sin considerar la Reserva Territorial)
-------------------------	-----------------------	------------------------	---	---





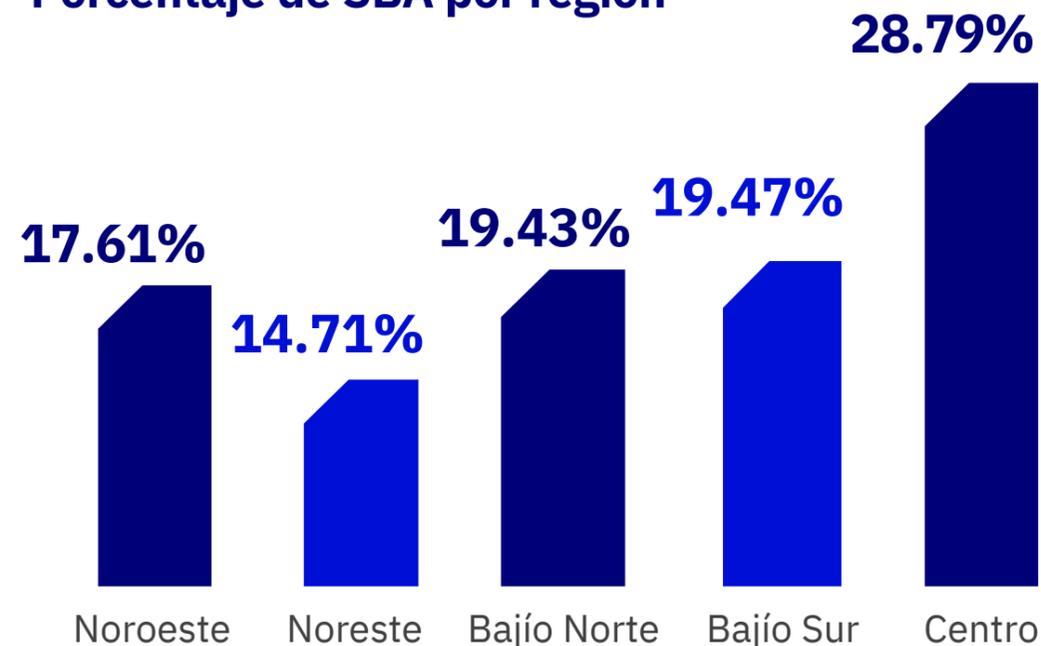
Certificaciones verdes logradas en 2023  
**505,870 m<sup>2</sup> de SBA\***

Certificaciones verdes acumuladas 2013-2023  
**967,413 m<sup>2</sup> de SBA\*\***

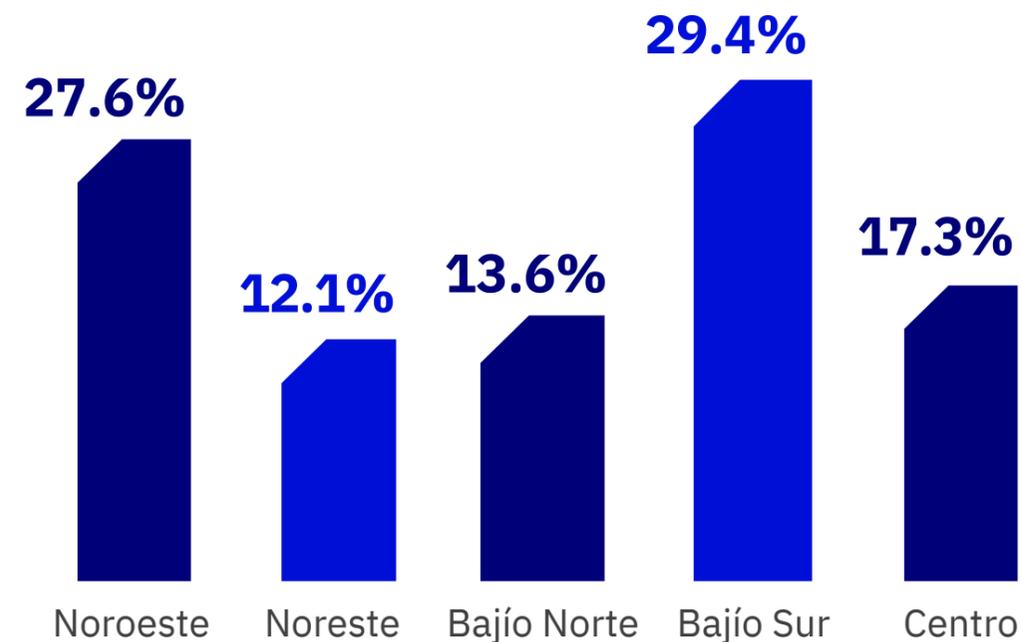
\*Este dato corresponde a la suma de las superficies de 7 edificios certificados en LEED (145,847 m<sup>2</sup>), 15 edificios en Edge (296,322.75 m<sup>2</sup>) y 3 edificios en BOMA (63,700.23 m<sup>2</sup>), en total 25 edificios.

\*\*Este dato comprende el total de certificaciones verdes con las que contamos al cierre de 2023.

**Porcentaje de SBA por región**



**Porcentaje de edificios por región**



# CLIENTES

GRI 2-6, 2-29  
SASB IF-RE-410a.3, IF-RE-000.B

Nuestros clientes son compañías exitosas que buscan en Vesta a un aliado estratégico y el servicio más certero. Con esta premisa, continuamente buscamos transformar las soluciones que les ofrecemos para no sólo satisfacer sus necesidades, sino también cumplir con nuestro propósito de posicionar a México como líder local con los mejores estándares globales.



**187 clientes**

**12 sectores**

industriales atendidos

**75.6%**

tasa de retención de clientes

**3,240,094 m<sup>2</sup>**

de superficie ocupada

**230,252 m<sup>2</sup>**

de superficie vacante



Industria	2022		2023	
	Superficie m <sup>2</sup>	%	Superficie m <sup>2</sup>	%
Automotriz	1,041,318	35.0%	1,070,920	33.1%
Alimentos y bebidas	293,715	9.9%	293,529	9.1%
Logística	359,354	12.1%	391,445	12.1%
Aeroespacial	215,696	7.2%	219,756	6.8%
Otros	476,019	16.0%	402,894	12.4%
Plásticos	76,215	2.5%	72,929	2.3%
Dispositivos médicos	56,694	1.9%	60,527	1.9%
Papel	40,384	1.4%	40,384	1.2%
Vehículos recreativos	70,793	2.4%	124,423	3.8%
Energía	113,864	3.8%	113,864	3.5%
E-commerce	233,863	7.8%	222,642	6.9%
Electrónicos	-	-	226,781	7.0%

## Portafolio por industria

**59% • 60%**  
2022 2023

Manufactura

**41% • 40%**  
2022 2023

Logística

# Principales clientes



País de origen del capital:  
**Suiza**  
SBA: **4.8%**  
Renta acumulada: **5.4%**  
Años restantes con Vesta: **7**  
Rating de crédito: **Aa3**

**FOXCONN**<sup>®</sup>

País de origen del capital:  
**Taiwán**  
SBA: **3.7%**  
Renta acumulada: **1.4%**  
Años restantes con Vesta: **7**  
Rating de crédito: **NA**



País de origen del capital:  
**Francia**  
SBA: **3.3%**  
Renta acumulada: **4.2%**  
Años restantes con Vesta: **6**  
Rating de crédito: **Baa3**



País de origen del capital:  
**EUA**  
SBA: **3.3%**  
Renta acumulada: **4.7%**  
Años restantes con Vesta: **4**  
Rating de crédito: **Ba1**

**NISSAN**

País de origen del capital:  
**Japón**  
SBA: **2.7%**  
Renta acumulada: **2.7%**  
Años restantes con Vesta: **1**  
Rating de crédito: **B3**



País de origen del capital:  
**Argentina**  
SBA: **2.5%**  
Renta acumulada: **3.1%**  
Años restantes con Vesta: **8**  
Rating de crédito: **A-**

**BOMBARDIER**

País de origen del capital:  
**Canadá**  
SBA: **1.8%**  
Renta acumulada: **2.2%**  
Años restantes con Vesta: **13**  
Rating de crédito: **NA**



País de origen del capital:  
**Alemania**  
SBA: **1.7%**  
Renta acumulada: **1.6%**  
Años restantes con Vesta: **4**  
Rating de crédito: **Baa2**



País de origen del capital:  
**México**  
SBA: **1.7%**  
Renta acumulada: **1.6%**  
Años restantes con Vesta: **8**  
Rating de crédito: **HR1**



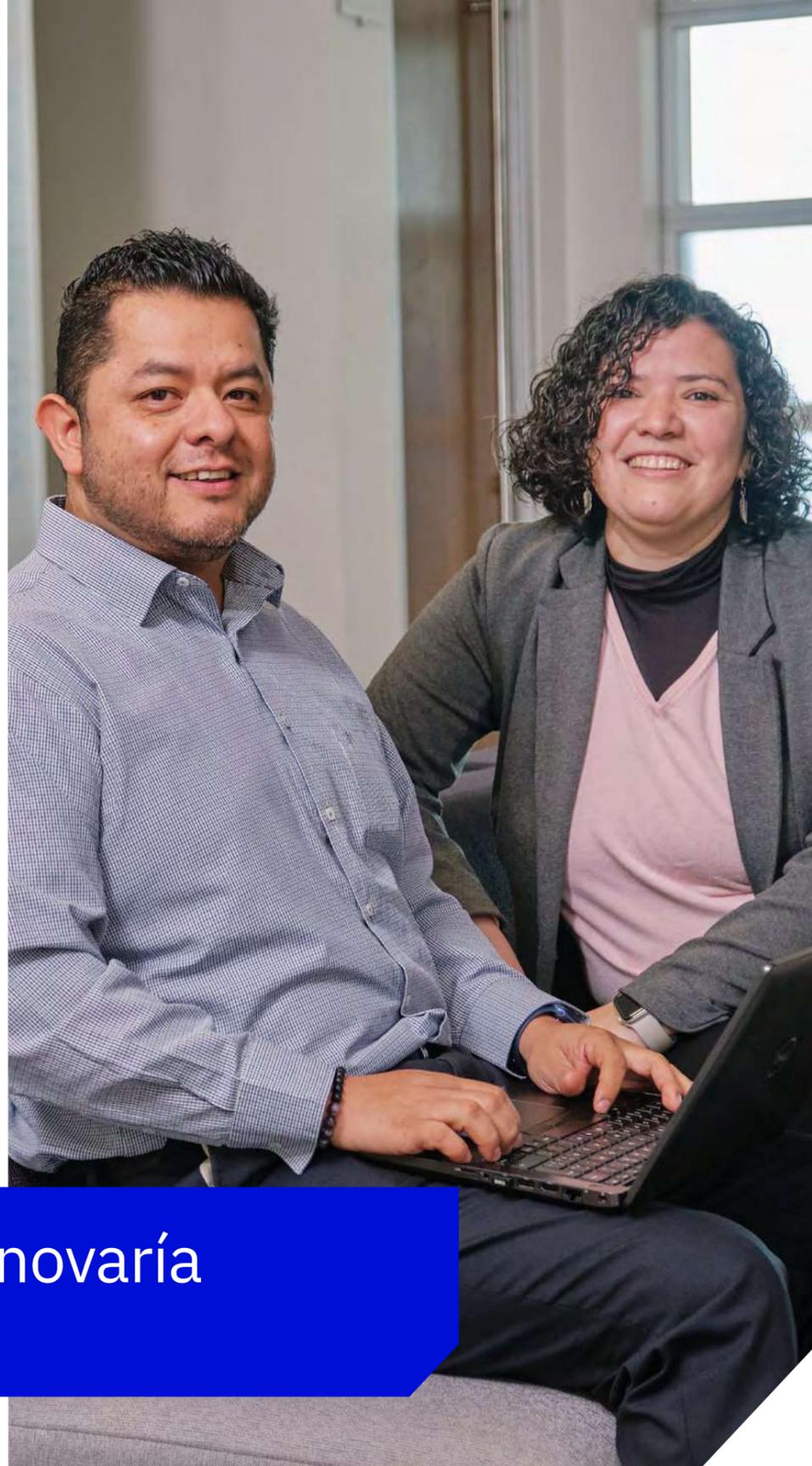
País de origen del capital:  
**EUA**  
SBA: **1.6%**  
Renta acumulada: **1.8%**  
Años restantes con Vesta: **8**  
Rating de crédito: **Ba3**

A través del área de *Asset Management* mantenemos una comunicación activa con nuestros clientes, escuchando de primera mano sus inquietudes y necesidades para poder responder de manera asertiva a sus solicitudes.

En este sentido, desde hace 12 años, aplicamos una **Encuesta de Satisfacción a Clientes** con la que identificamos áreas de oportunidad en la administración de los edificios, la relación con los inquilinos, y su nivel de compromiso en temas de sustentabilidad. Con base en los resultados obtenidos, buscamos oportunidades para trabajar en conjunto.

A continuación, se encuentran los hallazgos más relevantes de la encuesta aplicada este año, en la que participaron el 54% de los clientes encuestados. Si bien, tanto el porcentaje total de participantes como el nivel de satisfacción bajaron en comparación con 2022, este año subimos nuestra percepción de amabilidad y mantuvimos un porcentaje de 4% de quejas. Además, es importante resaltar que ningún cliente que presentó algún motivo de inconformidad durante 2022 mantuvo algún comentario negativo este año, evidencia de que sus quejas fueron atendidas durante el periodo de reporte.

**95%** de los clientes renovaría su contrato con Vesta.



## Temas ASG

**41%**

cuenta con programas ambientales.

**72%**

cuenta con programas de responsabilidad social y/o ambiental.

**48%**

cuenta con una certificación, premio o reconocimiento ambiental, laboral o de calidad.

**31%**

ha implementado alguna medida para mejorar la eficiencia y conservación de energía.

**30%**

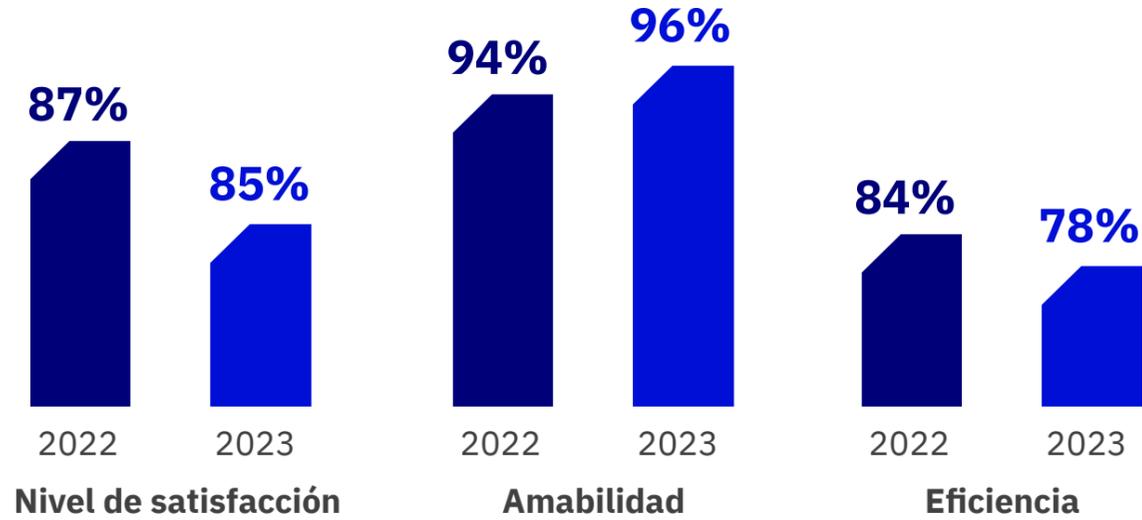
ha implementado alguna medida para mejorar la eficiencia y conservación del agua.

**61%**

ha implementado alguna medida para mejorar la gestión de residuos.

# Atención y mantenimiento

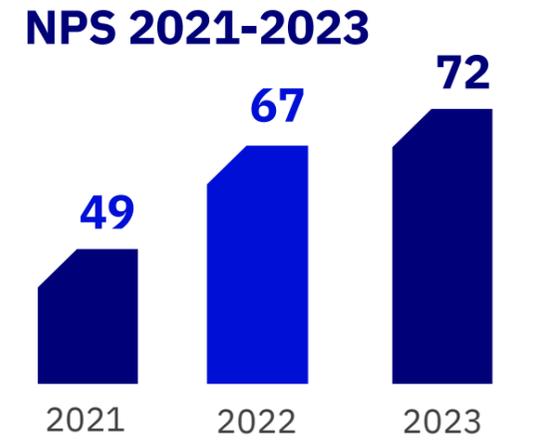
## Resultados generales



**85% de los encuestados están satisfechos con nuestro servicio.**

Además, para poder establecer un objetivo claro y medible de satisfacción, en 2023 continuamos incluyendo dentro de nuestra Encuesta de Satisfacción el criterio de *Net Promoter Score* (NPS)\*, obteniendo un NPS de 72, superando por 5 puntos el resultado de 2022 y en 22 puntos el nivel de excelencia.

\* El *Net Promoter Score* (NPS) ayuda a conocer la capacidad que tienen los clientes de compartir nuestra marca. Un NPS positivo (alto) significa que hay más gente recomendando a la compañía que aquellos que desalientan a los demás de arrendar nuestras naves. Una calificación mayor de 50 puntos habla de una compañía que está haciendo bien las cosas; sin embargo, nuestro objetivo es 70, meta que en 2023 superamos.



## Resultados por región



# CADENA DE VALOR

GRI 2-6, 308-1, 308-2, 414-1, 414-2

**P**ara generar soluciones inmobiliarias eficientes y sostenibles, contamos con una cadena de valor estratégica conformada por empresas de construcción, ingeniería, diseño y otros servicios, asegurando procesos de licitación, operación y mantenimiento oportunos, sustentables y con las mejores condiciones y precios.

En dicho proceso, desde la búsqueda de terrenos hasta el mantenimiento de las propiedades, buscamos garantizar la integridad y más alta calidad.



Nos esforzamos por mantener un continuo acompañamiento a nuestros proveedores en las diferentes etapas del proyecto, desde su selección hasta su coordinación, garantizando que estén alineados a nuestros principios, compromisos e iniciativas de transición hacia la sustentabilidad.

Realizamos la selección y contratación de proveedores y prestadores de servicios, con base en procesos homogéneos, promoviendo la competitividad y la transparencia. Para los contratistas, contamos con un proceso de selección donde el Comité Ejecutivo de Portafolio evalúa a los posibles candidatos para garantizar una entrega puntual de los inmuebles en desarrollo. Además, solicitamos a los proveedores de construcción que se alineen bajo nuestro **Manual de Construcción Sustentable**, cuyo cumplimiento es supervisado por medio de un *checklist* aplicado antes, durante y después de la obra.

Una vez que son seleccionados, los proveedores son coordinados por el área de *Asset Management* y el área de Compras para garantizar un mantenimiento óptimo y continuo en la operación. Les solicitamos que brinden seguimiento a los temas laborales y se adhieran a nuestro Programa de Seguridad Laboral, buscando potenciar los impactos positivos con proyectos sustentables.

Además, todos nuestros proveedores están obligados a cumplir con la normatividad laboral aplicable y a garantizar la seguridad social de sus trabaja-



dores inscribiéndolos en el Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS), para lo cual se les solicita la documentación relacionada con su registro patronal ante el IMSS y su registro de prestador de servicios especializado ante la Secretaría de Trabajo, además de las pólizas de seguro para garantizar la seguridad de las personas y bienes en caso de daño o responsabilidad civil.

Para garantizar que los proveedores cumplen con los criterios anteriores, continuamos con la realización de **auditorías ASG** para asegurar el cumplimiento normativo aplicable, alineación con nuestras políticas y procedimientos, disminución de riesgos, costos operativos y reducción del impacto ambiental negativo de las operaciones de nuestros proveedores.

De acuerdo con los resultados de su proceso de auditoría previa, se dividió a los proveedores en dos grupos: básico e intermedio, dependiendo del cual se les impartió una sesión de capacitación para el nuevo proceso de auditoría ASG,

donde se les explicó los antecedentes, la metodología de evaluación y el proceso de determinación de resultados. Posteriormente, se les brindó documentación relevante para su cumplimiento, entre las que se encuentran políticas y el *checklist* bajo el que serían evaluados. Para el caso de los proveedores de construcción, también se les compartió el *checklist* del Manual de Construcción Sustentable.

En 2023 extendimos la invitación a 50 proveedores de distintos rubros, para la realización de una revisión de cumplimiento con criterios ambientales, sociales y laborales. Del total de proveedores evaluados, identificamos 34 proveedores con posibles impactos ambientales negativos por ausencia de programas de ahorro de energía, agua y gestión de residuos, y 43 con posibles impactos sociales negativos por falta de programas sociales de retribución, bajo nivel en estrategias de gestión de riesgos y seguridad laboral.

**En cualquier proceso o transacción para la adquisición de bienes y servicios ofrecemos un trato igualitario y equitativo, con las mejores condiciones comerciales y basado en prácticas justas, transparentes y profesionales.**

**En 2023 realizamos auditorías ASG a 50 nuevos proveedores, de quienes recibimos el 38% de la información y evidencias.**

Con base en la documentación y evidencia proporcionada por nuestros proveedores, les asignamos una calificación del 0 al 5 para evaluar el nivel de cumplimiento con los temas ASG solicitados, donde 0 es nulo y 5 es excelente. Si como resultado de la auditoría se detecta algún proveedor con posibles impactos negativos en algún rubro, se procede a la elaboración de un plan de acción para la mejora continua de las áreas de oportunidad identificadas. En este plan se plasman las no conformidades encontradas en el proceso de evaluación del *checklist* de auditoría y se le comparten recomendaciones y actividades prácticas, estableciendo una programación para su planeación e implementación. A partir de la entrega del *checklist*, se establece un plazo de seis meses para la atención de las recomendaciones de forma general.

A continuación, se presentan los resultados de las auditorías ASG implementadas en 2023:

**Temas ASG**

**20%**

cuenta con una política ASG propia.

**14%**

implementa programas de manejo y/o ahorro de agua.

**16%**

evalúa riesgos de higiene y seguridad dentro de sus actividades.

**18%**

cuenta con un plan de gestión de residuos.

**18%**

implementa programas de gestión y ahorro de energía.

**16%**

tiene programas sociales o de compromiso con la comunidad.



## Conocimiento de las políticas de Vesta

**38%**

conoce e implementa la Política Anticorrupción.

**38%**

conoce e implementa la Política de Compras Sustentables.

**38%**

conoce e implementa la Política de ASG.

**26%**

conoce e implementa el Código de Ética.

Para conocer la opinión de nuestros proveedores con respecto a nuestra relación y atención, como lo hemos hecho desde hace ocho años, aplicamos la **Encuesta de Satisfacción a Proveedores** para identificar áreas de mejora. En esta ocasión invitamos a 110 proveedores a participar y contamos con respuestas del 51%. Si bien recibimos un menor porcentaje de respuesta en comparación con 2022, al aumentar este año el número de invitaciones para participar (de 67 a 110) también se incrementó el número de respuestas, teniendo participación de 56 proveedores, en comparación con los 39 del año anterior.

De la encuesta de satisfacción del periodo de reporte resalta un incremento en el porcentaje de satisfacción general de los proveedores, de 87% a 91%, un incremento de 4% en comparación con 2022.

**91% es el nivel de satisfacción general como proveedor de Vesta.**

## Satisfacción de proveedores

**90%**

se siente satisfecho con Vesta en comparación con clientes similares.

**93%**

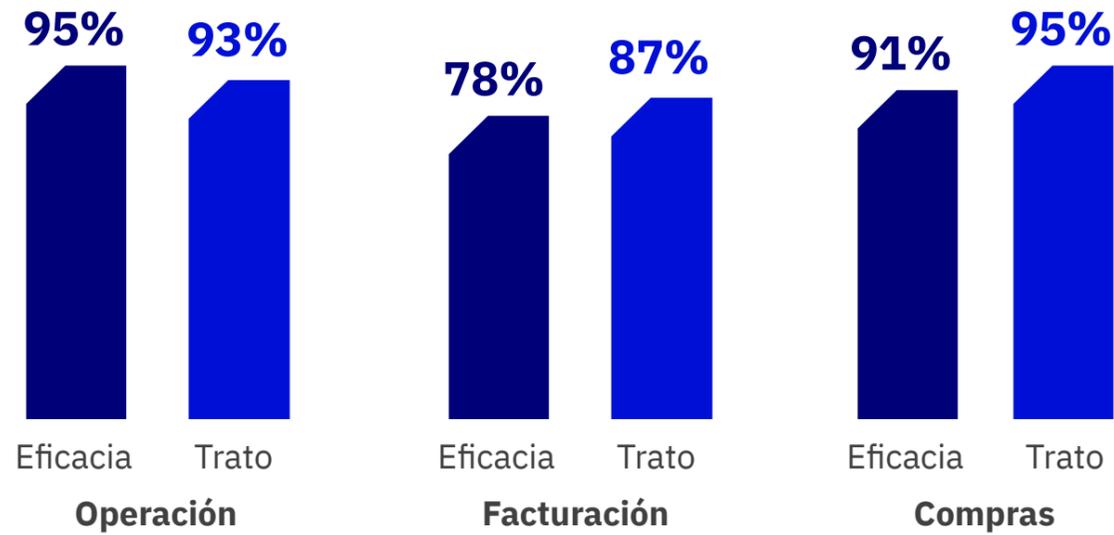
considera que Vesta ofrece un marco flexible para que los proveedores aporten su experiencia.

**93%**

considera que la evolución de la relación con Vesta fue muy buena o buena.



### Niveles de satisfacción por área en eficacia y trato



**100%** de nuestros proveedores encuestados piensa que **Vesta es un referente en el mercado.**

Como parte de esta encuesta, por primera vez **aplicamos el índice NPS para proveedores, logrando un resultado de 79**, únicamente con tres detractores y superando con 29 puntos el nivel de excelencia.

### Políticas de Vesta

**54%**  
reconoce que la Política ASG impacta en sus procesos con Vesta.

**27%**  
reconoce que el Código de Ética impacta en sus procesos con Vesta.

**11%**  
reconoce que la Política Anticorrupción impacta en sus procesos con Vesta.

**34%**  
reconoce que la Política de Compras Sostenibles impacta en sus procesos con Vesta.

### Certificaciones y distintivos ASG con los que cuentan nuestros proveedores

 **1.8%**

 **5%**

 **5%**

 **9%**

Los resultados de la encuesta son tomados en cuenta para el diseño de una estrategia de sustentabilidad eficiente y asertiva, considerando el impacto de las acciones en materia de ASG realizadas por cada uno de nuestros proveedores. Para tal fin, realizamos un proceso de identificación de proveedores críticos, teniendo para 2023, de un total de 309 proveedores, 7 proveedores nivel 4 y 11 proveedores nivel 3, dando un total de 18 proveedores identificados como críticos<sup>4</sup>. Dicho proceso se realizó con los resultados de la encuesta impartida a proveedores, donde se clasifica la empresa por volumen de acuerdo con la dimensión económica de su proyecto más relevante. Se cuenta con cuatro categorías, donde los niveles 3 y 4 son aquellos de mayor impacto económico.

Con base en esta identificación, evaluamos el impacto de las acciones y estrategias en materia ASG que posee el proveedor, y ponderamos cada uno de los ocho puntos generales del *checklist* utilizado en el proceso de la auditoría ASG 2022.

<sup>4</sup> De acuerdo con el Procedimiento de Auditoría ASG Proveedores, un proveedor crítico es aquel que implica un alto volumen en gasto anual (80%) e importancia en el desempeño del proceso productivo de Vesta, es decir, cuya suspensión pudiera resultar en un impacto significativo en el aspecto financiero, legal, operacional, de seguridad de las propiedades y personas, o de afectación directa a nuestros clientes.

### Porcentajes de ponderación utilizados

**2.99%**

Cumplimiento normativo.

**5.97%**

Cambio climático y resiliencia.

**20.90%**

Conocimiento e implementación de los requisitos ASG de Vesta.

**20.90%**

Higiene, salud y seguridad ocupacional.

**8.96%**

Ética y anticorrupción.

**14.93%**

Derechos Humanos.

**2.99%**

Política ASG del proveedor.

**4.48%**

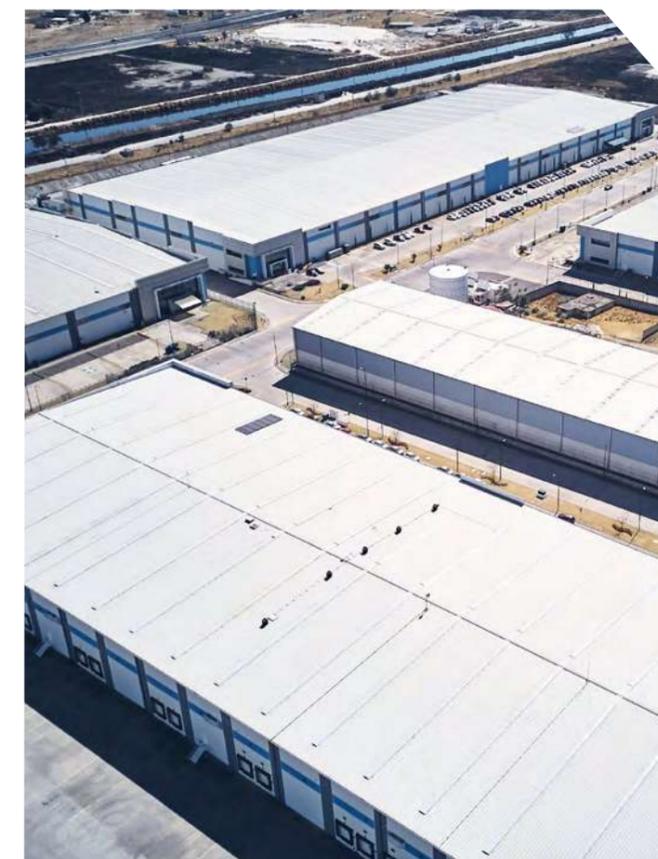
Aspectos sociales.

**13.43%**

Medio ambiente.

**4.48%**

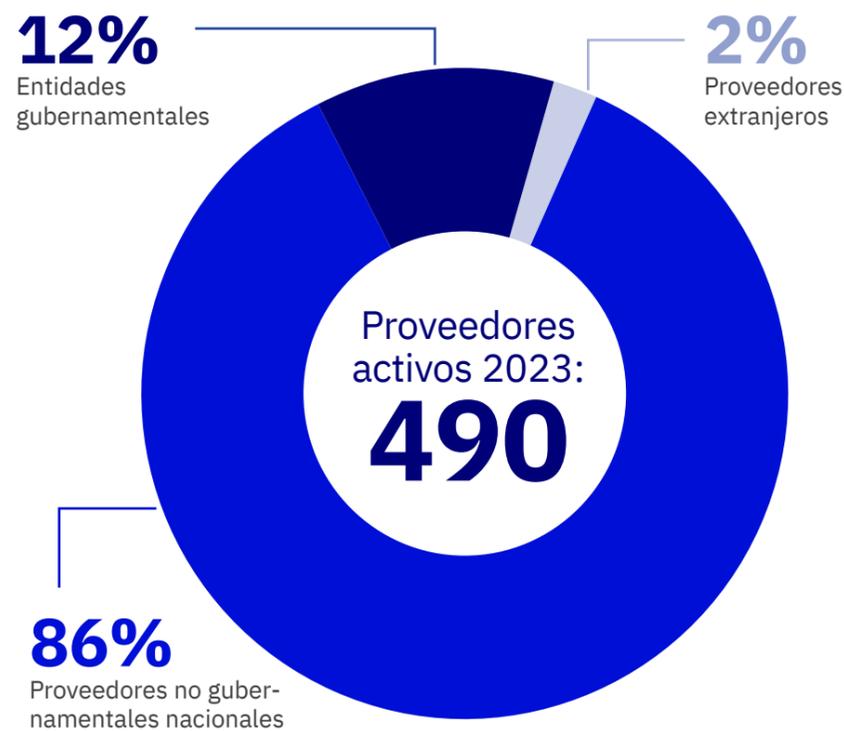
Mejora continua.



Esta ponderación corresponde al peso asignado para cada categoría y se obtuvo con la relación de las calificaciones logradas en cada rubro del *checklist* y el valor máximo posible de ese mismo documento (180 puntos). Con dicho porcentaje, la puntuación de los proveedores en cada categoría fue multiplicada, para finalmente realizar la suma de los valores obtenidos en las ocho categorías.



Calificación ponderada	Criterio	Número de proveedores
0-33.29	Proveedor de riesgo negativo significativo.	41
33.3-66.69	Proveedor de riesgo negativo moderado.	7
66.7-100	Proveedor de riesgo negativo no significativo.	2



**El monto total de transacciones que mantuvimos con nuestros proveedores fue de US\$ 399 millones, donde los proveedores identificados como críticos pertenecen a la sección de desarrollo para proyectos de capital.**

# ESTRATEGIA

## 02



GRI 2-13, 2-23, 2-24, 3-3

# VESTA NIVEL 3

**E**n Vesta incorporamos aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) a nuestra estrategia de negocio, que influyen desde las decisiones de inversión hasta la administración de activos, ya que estamos comprometidos con innovar la plataforma industrial de México.

**Desde 2020 estamos adheridos de manera voluntaria** a los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas.

La estrategia Vesta Nivel 3 es el plan que hemos definido con una visión a largo plazo, buscando impulsar nuestra posición en el sector inmobiliario como líderes ASG, al mismo tiempo que administramos nuestros inmuebles con experiencia, innovación y calidad.

Vesta Nivel 3 está basado en cinco componentes organizacionales y comerciales:

**1** Administrar, mantener y mejorar el portafolio actual.

**2** Invertir y/o desinvertir para la creación continua de valor.

**3** Seguir fortaleciendo nuestro balance general y expandir nuestras fuentes de financiamiento.

**4** Fortalecer nuestra estructura organizacional para ejecutar exitosamente nuestra estrategia.

**5** Volvemos referente en el sector en temas ASG, alineando nuestras prácticas sostenibles y resilientes con el modelo de negocio.



# NUESTRO COMPROMISO ASG

**Convertirnos en un referente en el sector en materia de ASG**, alineando nuestras prácticas sostenibles y resilientes con nuestro modelo de negocio.

La Estrategia ASG de Vesta está integrada de manera transversal en todas las áreas de la organización, generando sinergia y colaboración para el alcance de los objetivos.

## Ambiental

- Reducir nuestro impacto ambiental.
- Incrementar nuestra eficiencia mediante certificaciones verdes de nuestros edificios.
- Aumentar nuestras acciones resilientes y en materia de cambio climático.

## Social

- Impactar a las comunidades mediante nuestros programas de inversión social.
- Seguir mejorando nuestras políticas de capital humano para garantizar las mejores prácticas en materia de derechos humanos, diversidad e igualdad de oportunidades.

- Convertirnos en el estándar de las mejores prácticas de gobierno corporativo con nuestros grupos de interés.

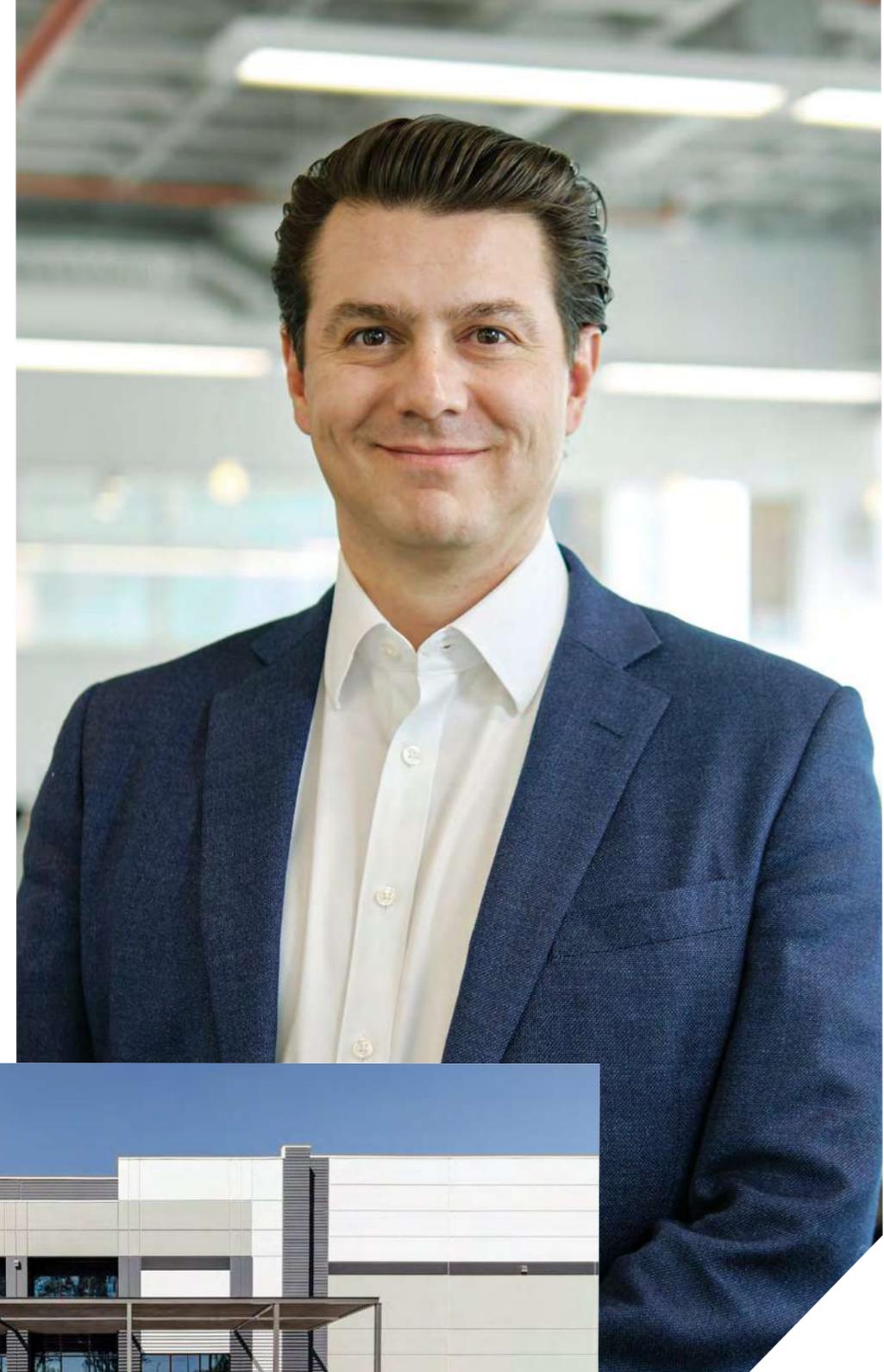
## Gobernanza



La Estrategia ASG como uno de los pilares de la estrategia de negocios nivel 3, se encuentra en todas las áreas de la compañía de alguna manera y es así como se puede hacer posible que sus objetivos se cumplan en tiempo y forma. Con dicha estrategia se busca:

- **Contribuir a eficientar la operación** y administrar responsablemente el portafolio con base en la implementación de iniciativas ambientales en edificios, parques y oficinas, en nuestra gestión de riesgos físicos y transicionales en la operación de Vesta, así como en la primera evaluación en materia de biodiversidad de nuestras instalaciones.
- **Invertir en temas sociales**, los cuales contribuirán a robustecer la estructura organizacional y crear valor continuo en las comunidades donde están nuestros desarrollos, mejorando la relación con la posible fuerza de trabajo y con las autoridades.
- **Atraer un mayor número de fuentes de financiamiento** al contar con un gobierno corporativo robusto, que fomente una mayor transparencia al momento de reportar nuestra información financiera y no financiera, optimizando la rendición de cuentas.

Por ello, los temas ambientales, sociales y de gobernanza, se encuentran al centro del negocio, y se traducen en las siguientes acciones:





Al integrar los aspectos ambientales y sociales en nuestro modelo de negocio, tenemos el objetivo de convertirnos en un referente de mejores prácticas de gobierno corporativo, atrayendo mayores fuentes de financiamiento, garantizando transparencia y rendición de cuentas.

En Vesta contamos con la **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**<sup>5</sup>, que establece los lineamientos bajo los que se deben de alinear las prácticas de sostenibilidad y responsabilidad social. Para su cumplimiento, la Dirección de ASG y el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo planean, ejecutan y monitorean que las actividades realizadas estén alineadas a la Estrategia ASG.

La Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza considera tres principios:

## 1. Integridad y gobernanza.

Promovemos las decisiones y acciones con integridad y transparencia, comportándonos de manera responsable, con respeto y disciplina.

## 2. Medio ambiente.

Trabajamos para reducir el impacto ambiental de nuestros desarrollos y operaciones, y disminuir su contribución al cambio climático.

## 3. Inversión responsable.

Implementamos proyectos en respuesta a las necesidades de nuestros grupos de interés y comunidades locales, orientados a la protección de los derechos humanos, desarrollo comunitario, inclusión y equidad de género, entre otros.



<sup>5</sup> Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza: <https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaASG.pdf>

En Vesta creemos en el impacto de las alianzas y colaboraciones, por lo que nuestra estrategia considera la responsabilidad compartida con nuestros proveedores e inquilinos para el cumplimiento y monitoreo de temas ASG.

Al respecto, contamos con un **Programa de Compromiso** que se rige por seis objetivos y cuatro indicadores que definen las bases de responsabilidad compartida de los inmuebles entre Vesta, nuestros proveedores, inquilinos y fundaciones con las que trabajamos.

Este programa está basado en la serie de estándares AA1000SES, emitidos por *The Accountability Standards Board*, que se fundamentan en cuatro principios:

## Inclusividad

las personas deben tener voz en las decisiones que les afectan.

## Capacidad de respuesta

las organizaciones deben actuar de manera transparente sobre los temas ASG relevantes y sus impactos relacionados.



## Relevancia

los responsables de la toma de decisiones deben identificar y tener claros los temas ASG que importan.

## Impacto

las organizaciones deben monitorear, medir y ser responsables de cómo sus acciones afectan sus ecosistemas más amplios.

## OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE COMPROMISO

### Inversionistas

Atraer nuevo capital, mejorar la transparencia de la información con respecto a los activos bajo el desempeño de la administración y las operaciones, y generar una mejor reputación.

### Colaboradores

Impulsar su compromiso, motivación, reclutamiento y retención de talento, equilibrio trabajo-vida, trabajo en equipo y desarrollo de liderazgo, además de la comprensión del entorno ASG.

### Inquilinos

Aumentar su nivel de satisfacción y apoyar para que mejoren sus prácticas en temas ASG.



### Industria-academia

Identificar formas de resolver los problemas clave del sector relacionados con las adquisiciones, construcción, operación y mantenimiento de naves y parques industriales, para mejorar y adaptar nuestros procesos a los retos ASG actuales.

### Comunidad

Generar valor compartido y sostenible a través del intercambio de conocimientos, habilidades y experiencia de manera colaborativa. Evaluar el impacto socioeconómico para minimizar el impacto negativo potencial de nuevas construcciones y proyectos de renovación.

### Cadena de suministro

Asegurar que proveedores y socios estratégicos conozcan las preferencias de Vesta por adquirir productos y servicios sustentables que se adhieran a prácticas ASG.

## INDICADORES ASG

Inquilinos

### Gestión de indicadores ambientales

Definimos una cláusula verde en los contratos, en la que nos comparten de forma voluntaria datos sobre sus consumos de energía, agua y residuos, y a través de la cual los invitamos a trabajar en conjunto con Vesta para contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Comunidad

### Auditoría de criterios ASG

A través de esta actividad, buscamos evaluar el cumplimiento con la regulación, los riesgos reputacionales, financieros y legales de las OSCs con las que trabajamos, así como su impacto y estructura organizacional. Dicho proceso es realizado por un tercero independiente.

Cadena de suministro

### Evaluación de la gestión social y ambiental

A través del Manual de Construcción Sustentable y el llenado del *checklist* ASG, validamos el cumplimiento de requisitos ambientales, sociales y laborales antes, durante y después de la obra.

Cadena de suministro

### Auditoría de criterios ASG

Verificamos que nuestros proveedores cuenten con la interpretación correcta e implementación de los estándares ambientales, sociales y de gobernanza mediante auditorías de criterios ASG.



De acuerdo con AA1000SES, el compromiso exitoso del Programa de Compromiso depende de comprender por qué una organización se involucra (el propósito), en qué temas participar (el alcance) y quién debe participar en el compromiso (propiedad, mandato y grupos de interés).

Para el monitoreo y evaluación del rendimiento energético, la eficiencia del agua y la generación de residuos de nuestros activos arrendados, empleamos ENERGY STAR *Portfolio Manager*® (ESPM), una aplicación donde se cargan los datos de consumo y se recibe una calificación de evaluación por cada perfil de activos.

Para mejorar el control en la gestión de objetivos y establecimiento de prioridades de inversión, Vesta dio de alta dos perfiles: uno para nuestros inquilinos y otro para los espacios comunes de nuestros parques. Esta división nos permite detectar problemas de rendimiento del edificio y monitorear avances de eficiencia.

La información de nuestros clientes se recaba en bitácoras alineadas a estándares ASG internacionales, las cuales se envían primero a nuestros *Asset Managers* regionales para que a su vez puedan mandarlas puntualmente a cada inquilino y dar seguimiento a los periodos de entrega establecidos.

Durante 2023 recabamos información del cien por ciento de nuestros parques en operación y la cargamos a ESPM para su evaluación.

## Resultados de evaluación al seguimiento de información de áreas comunes (ESPM)

# 100%

energía

# 100%

agua

# 100%

residuos no peligrosos

# 100%

residuos peligrosos



# MATERIALIDAD

GRI 3-1, 3-2

**R**econocemos la importancia de mantener nuestro análisis de materialidad actualizado para reflejar las cambiantes dinámicas del mercado y las expectativas de nuestros grupos de interés, de tal forma que podamos priorizar esfuerzos para el cumplimiento de la estrategia Vesta Nivel 3.

En el ejercicio de materialidad que realizamos en 2022 evaluamos los riesgos asociados a los temas ASG de Vesta en función del impacto que podrían tener hacia la organización en la creación de valor económico, así como el potencial impacto en términos de escala, alcance, probabilidad y remediabilidad hacia los grupos de interés.

Durante 2023, con la intención de complementar este ejercicio, llevamos a cabo un proceso de consulta a directivos, miembros del Comité ASG y del Consejo de Administración, para realizar una segunda evaluación de los temas, pero ahora desde una perspectiva financiera. Esta segunda fase de evaluación contempló indicadores y elementos financieros que podrían verse afectados, positiva o negativamente, por los diferentes temas ASG.

En conjunto, ambos ejercicios conforman nuestro análisis de  **doble materialidad** , realizado conforme a los marcos de referencia del *Global Reporting Initiative (GRI)*, *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*, *International Financial Reporting Standards (IFRS)* y *European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG)*, con las siguientes etapas:

- **Punto de partida:** la actualización de la doble materialidad tomó como base el ejercicio realizado el año previo.
- **Identificación de IROs:** se identificaron los impactos, riesgos y oportunidades (IROs), potenciales y reales, desde una perspectiva financiera y de impacto, con el fin de que posteriormente pudiera llevarse a cabo su clasificación y priorización en diferentes temas.
- **Análisis y priorización de temas (impacto):** en el ejercicio de 2022 se analizaron y priorizaron los temas más relevantes para Vesta. Se aplicaron encuestas a colaboradores, inquilinos, proveedores, inversionistas, asociaciones y



otros grupos de interés con el objetivo de que evaluaran los temas desde una perspectiva de impacto (refiriéndose a cómo impacta Vesta en el medio ambiente y la sociedad). Un grupo de directivos representantes de las áreas de Vesta participaron en un ejercicio de alto nivel para aportar su experiencia y conocimiento de las operaciones en la identificación de asuntos que puedan significar un riesgo para Vesta. Una vez identificados, se diseñaron metas para 2025 que contemplan todos los temas, tomando 2022 como año base.

- **Análisis y priorización de temas (financieros):** en la actualización de 2023, se realizó una evaluación de acuerdo con la metodología de capitales de EFRAG<sup>6</sup> para identificar los temas que podrían ser más relevantes desde una perspectiva financiera (los riesgos que afectan monetariamente a Vesta). En esta evaluación participaron directivos, miembros del Comité ASG y del Consejo de Administración mediante ejercicios uno a uno para la respuesta de una encuesta.

<sup>6</sup> *European Sustainability Reporting Guidelines, Double materiality conceptual guidelines for standard-setting:*

<https://www.efrag.org/Assets/Download?assetUrl=/sites/webpublishing/SiteAssets/Appendix%202.6%20-%20WP%20on%20draft%20ESRG%201.pdf&AspxAutoDetectCookieSupport=1>

## CAPITALES CONFORME A EFRAG

### Financiero

fondos disponibles en la organización para su uso en la producción de bienes o la prestación de servicios.

### Industrial

objetos físicos fabricados que están disponibles para una organización para su uso en la producción de bienes o la prestación de servicios.

### Natural

recursos y procesos medioambientales renovables y no renovables que proporcionan los bienes y servicios que sostienen la prosperidad.

### Intelectual

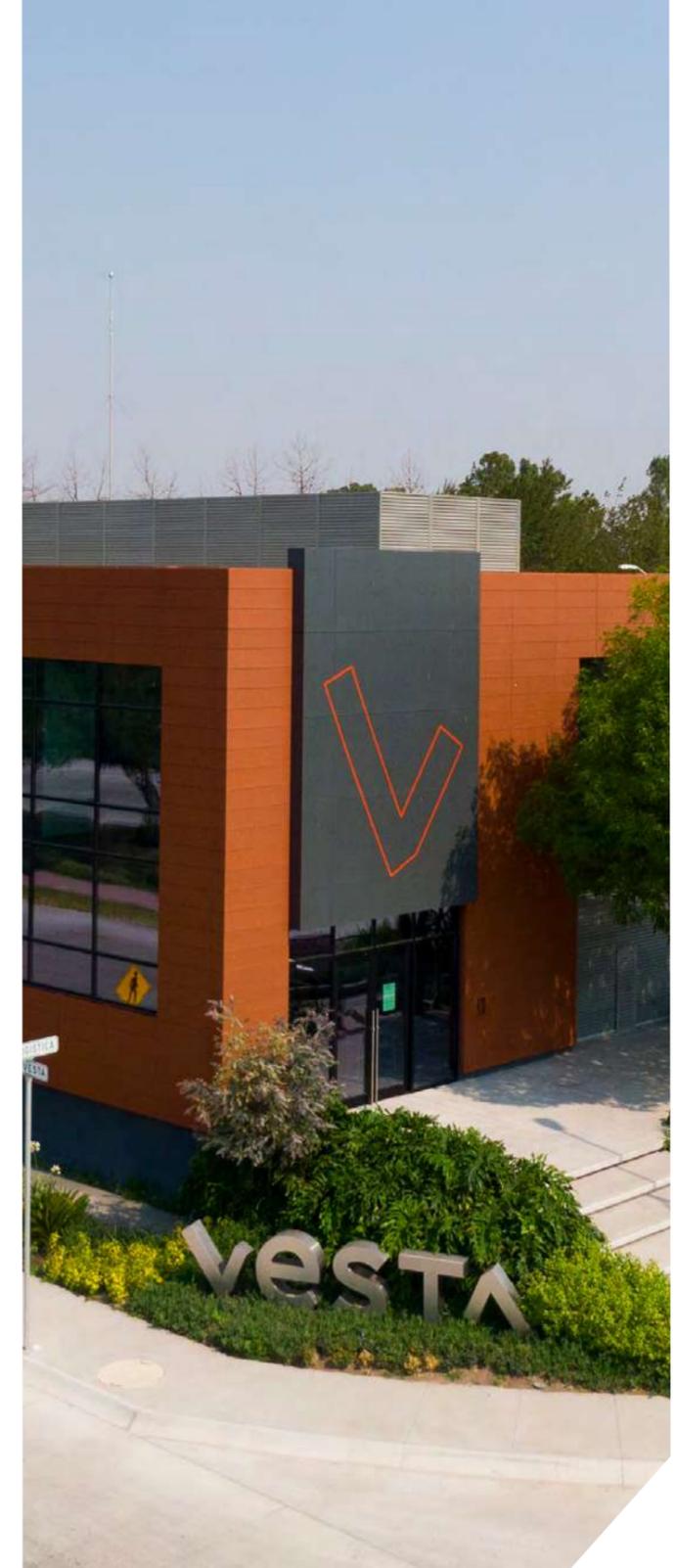
intangibles basados en el conocimiento de la organización como propiedad intelectual o capital organizacional.

### Humano

competencias, capacidades y experiencia de las personas, y sus motivaciones para innovar, gestionar y colaborar.

### Social y relacional

normas compartidas, valores y conductas comunes; relaciones con grupos de interés clave; intangibles asociados a la marca y la reputación.



# ACTUALIZACIÓN DE TEMAS MATERIALES

El resultado de este ejercicio fue una nueva matriz de doble materialidad con cinco temas materiales críticos, tres significativos, nueve importantes y cinco informativos.

## Crítico

- Gestión del agua (4)
- Migración a energías renovables (3)
- Gobierno corporativo (20)
- Desarrollo y construcción sostenible (22)
- Gestión y resiliencia a los riesgos (16)

## Significativo

- Adaptación al cambio climático (6)
- Atracción, retención y desarrollo de capital humano (9)
- Inversión responsable (21)

## Importante

- Ética y anticorrupción (18)
- Emisiones (2)
- Satisfacción de inquilinos y colaboradores (8)
- Participación y desarrollo de las comunidades (12)
- Cadena de suministro sostenible (15)
- Ciberseguridad y tecnología (23)
- Residuos (1)
- Adaptación a cambios regulatorios (19)
- Gestión de la sostenibilidad de los inquilinos (14)

## Informativo

- Prácticas laborales (11)
- Derechos humanos (17)
- Seguridad y salud ocupacional (10)
- Diversidad e inclusión (13)
- Gestión de impactos a la biodiversidad (7)

## Mínimo

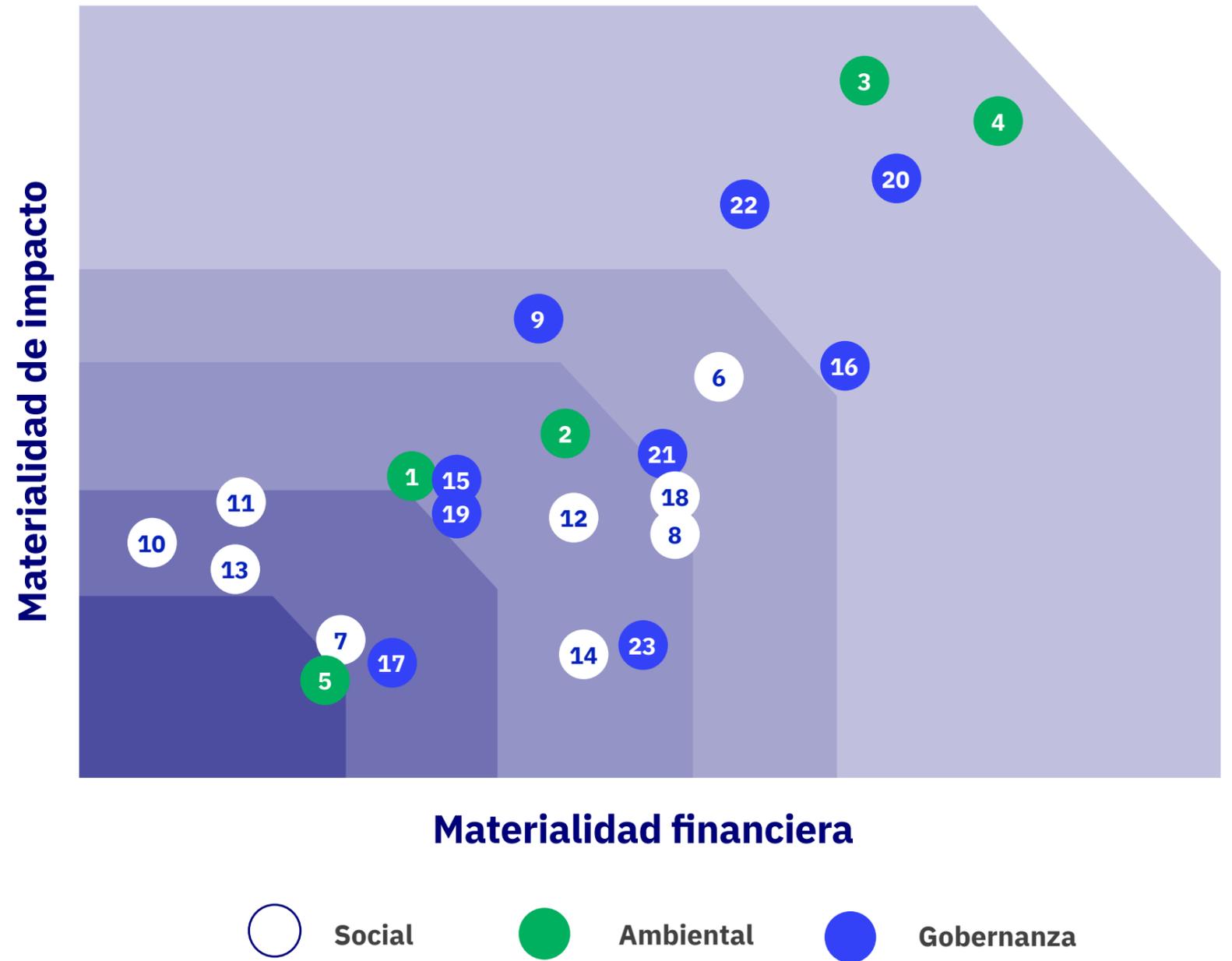
- Sistema de gestión ambiental (5)





# vesta

## IMPORTANCIA DE LOS GRUPOS DE INTERÉS



La siguiente tabla refleja los cambios en los principales temas materiales de Vesta con respecto al análisis anterior, donde solo se consideraron los impactos y no la perspectiva financiera<sup>7</sup>. Como resultado, los temas de residuos, seguridad y salud ocupacional, y diversidad e inclusión, dejaron de ser temas materiales. En su lugar, los temas de inversión responsable, ética y anticorrupción, y satisfacción de inquilinos y colaboradores se posicionaron en la lista.

### Temas materiales con análisis de impacto. Materialidad 2022

Migración a energías renovables	↓
Gobierno corporativo	↓
Gestión del agua	↑
Desarrollo y construcción sostenible	=
Atracción, retención y desarrollo de capital humano	↓
Gestión y resiliencia a los riesgos	↑
Adaptación al cambio climático	↑
Emisiones	↓
<b>Residuos</b>	<b>↓</b>
Participación y desarrollo de las comunidades	↓
<b>Seguridad y salud ocupacional</b>	<b>↓</b>
<b>Diversidad e inclusión</b>	<b>↓</b>

### Temas materiales con análisis de impacto y financiero. Materialidad 2023

Gestión del agua
Migración a energías renovables
Gobierno corporativo
Desarrollo y construcción sostenible
Gestión y resiliencia a los riesgos
Adaptación al cambio climático
Atracción, retención y desarrollo de capital humano
<b>Inversión responsable</b>
<b>Ética y anticorrupción</b>
Emisiones
<b>Satisfacción de inquilinos y colaboradores</b>
Participación y desarrollo de las comunidades

<sup>7</sup> ↓ : tema que bajó de prioridad en la lista

↑ : tema que subió de prioridad en la lista

= : tema que se mantuvo en la misma posición



**Dejaron de ser prioritarios**



**Se posicionaron como relevantes**

A pesar de que los tres temas materiales más importantes presentaron un reajuste en su orden de prioridad, estos tres temas continuaron siendo los más importantes, tanto para nuestros grupos de interés como para Vesta. Para ello, alineados a nuestra estrategia de sostenibilidad y nuestro compromiso ASG, mantenemos el seguimiento de objetivos e iniciativas que busquen gestionar nuestros impactos en estos temas.

	Gestión del agua	Migración a energías renovables	Gobierno corporativo
Caso de negocio	A pesar de no presentar un uso intensivo del agua, ya que este es un recurso para nuestras operaciones de limpieza, saneamiento y riego de nuestros parques, consideramos importante la implementación de iniciativas para su aprovechamiento responsable.	Tanto para nuestras operaciones como para la administración de nuestros parques, la energía es uno de nuestros principales recursos. Buscamos reducir un impacto ambiental negativo mediante una transición de fuentes de energía tradicionales a fuentes renovables, disminuyendo así las emisiones GEI generadas.	Buscamos que todas las acciones de la compañía vayan alineadas con un sano gobierno corporativo. El Consejo de Administración es el órgano de gobierno encargado de gestionar el negocio y el cumplimiento de nuestra estrategia Vesta Nivel 3; siempre buscamos salvaguardar la integridad y proteger a nuestros grupos de interés.
Impacto	Riesgo	Riesgo	Riesgo
Estrategia	Mantener una medición real y correcta de nuestros consumos de agua en nuestras áreas comunes. Implementar medidas de eficiencia en consumos de agua, desde la construcción del edificio hasta las actividades de operación, con base en el Manual de Construcción Sustentable.	Mantener una medición real y correcta de nuestros consumos de energía, en nuestras áreas comunes. Implementar medidas de eficiencia en consumos de agua, desde la construcción del edificio hasta las actividades de operación, con base en el Manual de Construcción Sustentable. Realizamos nuestro primer ejercicio de Inventario de Emisiones para identificar nuestras principales fuentes de emisión; y detectar el papel que representa la energía en nuestras operaciones.	Asegurar la implementación de la Política correspondiente y el <i>checklist</i> de Inversión Responsable en las adquisiciones y ventas de portafolio, terrenos y parques. Implementar estrategias para alcanzar la diversidad en el Consejo de Administración.
Métrica u objetivo relacionado	Reducir el consumo de agua en un 20% en las áreas gestionadas por Vesta*.	Reducir nuestra huella de carbono, considerando emisiones de alcance 1 y 2, de las áreas gestionadas por Vesta, en un 20%.	Alinear el 100% de nuestras decisiones de inversión a los Principios de Inversión Responsable. Llegar a tres mujeres como miembros propietarios del Consejo de Administración.

\*Las áreas gestionadas por Vesta incluyen áreas comunes y oficinas.

	Gestión del agua	Migración a energías renovables	Gobierno corporativo
Año base	2022		
Año meta	2025		
Progreso 2023	En 2023, realizamos un diagnóstico de Segundo Nivel para identificar iniciativas que nos pueden ayudar a reducir los consumos de agua en todos nuestros parques y oficinas.	En 2023, realizamos un diagnóstico de Segundo Nivel para identificar iniciativas que nos pueden ayudar a reducir los consumos de energía en todos nuestros parques y oficinas; así como evaluar iniciativas de energía renovable.	Tres mujeres son parte de nuestro Consejo de Administración.
Dirección cuya compensación está vinculada al tema	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asset Management</li> <li>• Desarrollo</li> <li>• ASG</li> <li>• Comunicación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asset Management</li> <li>• Desarrollo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consejo de Administración</li> </ul>



## Objetivos ASG por área

Tema material	Objetivo de la Estrategia ASG	Acciones / objetivos propuestos (evaluación de desempeño)	Áreas involucradas	Niveles involucrados
Gobierno corporativo	100% de nuestras decisiones de inversión bajo los Principios de Inversión Responsable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementar la Política y el <i>checklist</i> de inversión responsable en las adquisiciones y ventas de portafolio, terrenos y parques.</li> <li>Promover la Cláusula Verde en los nuevos contratos de arrendamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inversiones y Adquisiciones</li> <li>Desarrollo</li> <li>Comercial / Legal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-Suite y Área completa</li> <li>C-Suite y Área completa</li> <li>C-Suite y Área completa</li> </ul>
Seguridad y salud ocupacional	Establecer compromisos ASG con el 35% del total de nuestros proveedores, incluyendo a los proveedores más críticos y/o relevantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar el Diagnóstico a Proveedores para poder realizar el Proceso de Auditorías ASG.</li> <li>Promover el Plan de Compromiso con los proveedores (auditorías ASG).</li> <li>Contar con una plataforma de eficiencia, para poder extraer los datos e información (en tiempo y forma) necesaria de los proveedores a los que se les envía el diagnóstico de proveedores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compras (AM, Desarrollo y VM)</li> <li>ASG</li> <li>IT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Área completa</li> <li>Área completa</li> <li>Área completa</li> </ul>
Gobierno corporativo	Llegar a 3 mujeres como miembros propietarios del Consejo de Administración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementar medidas para alcanzar la diversidad en el Consejo de Administración. Aunque el objetivo solo incluye mujeres, en realidad se tiene que trabajar hacia una diversidad completa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consejo de Administración</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accionistas</li> </ul>

Tema material	Objetivo de la Estrategia ASG	Acciones / objetivos propuestos (evaluación de desempeño)	Áreas involucradas	Niveles involucrados
Gestión y resiliencia de riesgos	Implementación de cultura de gestión de riesgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contar con un Plan de Gestión de Riesgos a nivel compañía (mapeo, gestión y planes de mitigación).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-Suite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-Suite</li> </ul>
Adaptación al cambio climático y mejora de la resiliencia	Identificar los riesgos físicos y transitorios para determinar las acciones de mitigación y prevención	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contar con un Plan de Gestión de Riesgos a nivel compañía en materia de cambio climático y que sea parte del Plan de Riesgos General de Vesta (mapeo, gestión y planes de mitigación). Contar con un análisis de escenarios climáticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-Suite</li> <li>ASG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-Suite y Área completa</li> </ul>
Participación y desarrollo de las comunidades	<p>Programa de voluntariado</p> <p>Lograr US\$ 1M en alianzas estratégicas para la implementación de los proyectos ASG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participar en el programa de voluntariado de Vesta.</li> <li>Incrementar proyectos de inversión social, Vesta Challenge y lograr un mayor número de aliados estratégicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Colaboradores</li> <li>ASG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toda la empresa</li> <li>Área completa</li> </ul>
<p>Seguridad y salud ocupacional</p> <p>Atracción, retención y desarrollo de capital humano</p>	100% de nuestros colaboradores capacitados en material ASG, cada año	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar e implementar un programa de capacitación ASG para todo el personal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ASG</li> <li>RH</li> <li>Comunicación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Área completa</li> <li>C-Suite y Área completa</li> <li>Área completa</li> </ul>
<p>Migración a energías renovables</p> <p>Gestión del agua</p> <p>Adaptación al cambio climático</p> <p>Emisiones y residuos</p>	Sensibilizar a nuestros clientes en temas ASG cada año e implementar acciones para alcanzar las reducciones planteadas en la Estrategia ASG	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solicitar información ambiental (consumos) a los inquilinos del portafolio, llegando al 100% de la operación. Reportar el 100% de los consumos de las áreas comunes.</li> <li>Promover la Cláusula Verde en los nuevos contratos de arrendamiento.</li> <li>Comunicar acciones en materia ASG a los inquilinos, así como continuar enviando la Encuesta de Satisfacción a Clientes con preguntas en materia de ASG.</li> <li>Implementar el Plan de Compromiso con los inquilinos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AM</li> <li>Comercial</li> <li>Comunicación</li> <li>ASG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Área completa</li> <li>C-Suite y Área completa</li> <li>Área completa</li> <li>Área completa</li> </ul>

Tema material	Objetivo de la Estrategia ASG	Acciones / objetivos propuestos (evaluación de desempeño)	Áreas involucradas	Niveles involucrados
<p>Migración a energías renovables</p> <p>Gestión del agua</p> <p>Adaptación al cambio climático</p> <p>Emisiones</p>	<p>Reducir nuestra huella de carbono y consumo de agua de las áreas gestionadas por Vesta, emisiones Alcance 1 y 2 (20%) y consumo de agua (20%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contar con datos reales y correctos de las mediciones de agua y energía de nuestras áreas comunes. Posteriormente, implementar medidas de eficiencia para lograr alcanzar los objetivos de reducción en consumos. Considerar estas medidas de eficiencia desde la construcción del edificio con la implementación del Manual de Construcción Sustentable.</li> <li>• Reporteo de dichas medidas y reducciones para ser reportados en el Informe Anual, así como en las ranqueadoras en las que participa Vesta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo</li> <li>• AM</li> <li>• ASG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• Área completa</li> </ul>
<p>Residuos</p>	<p>Aumentar en 50% la cantidad de residuos reciclados o reutilizados por Vesta (Plan de Manejo de Residuos)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementar el Plan de Manejo de Residuos en los parques (áreas comunes) y en las oficinas que están en los parques.</li> <li>• Implementar el Plan de Manejo de Residuos en las Oficinas de Vesta.</li> <li>• Cumplimiento del Plan de Manejo de Residuos en Oficinas y Parques.</li> <li>• Medición y Seguimiento de la Implementación del Plan de Manejo de Residuos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AM</li> <li>• RH</li> <li>• Colaboradores</li> <li>• ASG y colaboradores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• Toda la empresa</li> <li>• Toda la empresa</li> </ul>

Tema material	Objetivo de la Estrategia ASG	Acciones / objetivos propuestos (evaluación de desempeño)	Áreas involucradas	Niveles involucrados
<p>Adaptación al cambio climático</p> <p>Desarrollo y construcción sostenible</p>	<p>Contar con 19% de nuestra SBA con alguna Certificación Verde para el 2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificaciones en operación.</li> <li>• Certificaciones en nuevas construcciones.</li> <li>• Cumplimiento de los KPIs del bono.</li> <li>• Promover las construcciones certificadas en los nuevos clientes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AM</li> <li>• Desarrollo</li> <li>• Finanzas</li> <li>• Comercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• C-Suite y Área completa</li> <li>• Área completa</li> <li>• C-Suite y Área completa</li> </ul>
<p>Diversidad e inclusión</p>	<p>Reducir la brecha salarial de género en 15% a nivel gerencial y directivo principalmente.</p> <p>Contar con más mujeres en puestos directivos y C-Suite</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover acciones para alcanzar ambos objetivos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C-Suite</li> <li>• RH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C-Suite</li> <li>• C-Suite y Área completa</li> </ul>



# GRUPOS DE INTERÉS

GRI 2-29

**E**n Vesta contamos con áreas responsables de mantener una comunicación constante, bilateral y asertiva con nuestros grupos de interés. Dichas áreas son ASG, Relación con Inversionistas, Comunicación, así como el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo.

Por medio de distintos canales nos aseguramos de identificar oportunamente las principales preocupaciones y necesidades de nuestros grupos de interés. Así, podemos responder a tiempo y generar valor compartido.

Grupo de interés	Nivel de interacción	Tipo de contacto	Frecuencia de contacto	Temas y preocupaciones clave
Inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional / Local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visita o llamada del <i>Asset Manager</i></li> <li>Encuesta de satisfacción</li> <li>Redes sociales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anual</li> <li>Mensual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantenimiento de las naves y satisfacción en general.</li> </ul>
Accionistas e inversionistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asamblea</li> <li>Llamada e informe trimestral</li> <li>Publicaciones en diversos medios</li> <li>Juntas virtuales</li> <li>Inauguraciones</li> <li>Eventos virtuales</li> <li>Visitas a parques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anual</li> <li>Trimestral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desempeño financiero y ASG de la compañía.</li> </ul>
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional / Local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encuesta de satisfacción</li> <li>Boletines digitales</li> <li>Redes sociales</li> <li>Auditorías ASG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anual</li> <li>Semanal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguimiento a procesos de acuerdo con criterios ASG.</li> </ul>

Grupo de interés	Nivel de interacción	Tipo de contacto	Frecuencia de contacto	Temas y preocupaciones clave
Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional / Local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa de comunicación interna mensual</li> <li>Programa Embajadores</li> <li>Correo electrónico</li> <li>Redes sociales</li> <li>Programa Townhall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Semanal</li> <li>Mensual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resultados de la compañía, motivación para alcanzar objetivos personales y del negocio, capacitación, bienestar, balance trabajo-familia.</li> </ul>
Socios del sector inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participación en eventos y Consejo de AMPIP</li> <li>Evento anual presencial o virtual para Brokers</li> <li>Eventos regionales para Brokers</li> <li>Redes sociales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trimestral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resultados de la compañía, mejores prácticas del sector y atracción de mayor inversión a México en parques industriales.</li> </ul>
Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional / Local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Juntas virtuales y presenciales</li> <li>Información para inauguraciones</li> <li>Eventos presenciales o virtuales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trimestral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento de normativa y trámites, atracción de mayor inversión a México en parques industriales.</li> </ul>
Medios de comunicación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrevistas presenciales o virtuales</li> <li>Publicaciones impresas</li> <li>Boletines digitales</li> <li>Ruedas de prensa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trimestral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Resultados de la compañía.</li> </ul>
Comunidades	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizacional / Local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyectos de ONGs en los que Vesta invierte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo sustentable de las comunidades a través de programas de inversión social.</li> </ul>

# PARTICIPACIÓN EN ASOCIACIONES



En Vesta reconocemos el potencial del trabajo colaborativo para el impulso de la plataforma industrial en México, razón por la que continuamos siendo miembros de distintos grupos y cámaras inmobiliarias locales, nacionales e internacionales con las que mantenemos una relación estrecha y participación activa.

GRI 2-28

ALLIANCE FOR INTEGRITY • ASOCIACIÓN DE PARQUES INDUSTRIALES DE JALISCO • ASOCIACIÓN MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES (AMPIP)<sup>8,9</sup> • ASOCIACIÓN MEXICANA DE VENTAS ON LINE • BORDERPLEX ALLIANCE • COMITÉ MÉXICO-ALEMANIA DE COMERCIO E INDUSTRIA (CAMEXA)<sup>9</sup> • CONSEJO EMPRESARIAL MEXICANO DE COMERCIO EXTERIOR, INVERSIÓN Y TECNOLOGÍA (COMCE)<sup>9</sup> • CONSEJO DE DESARROLLO PARA LA CDMX<sup>8</sup> • DESARROLLO ECONÓMICO E INDUSTRIAL DE TIJUANA (DEITAC)<sup>8</sup> • DESARROLLO ECONÓMICO DE CHIHUAHUA<sup>8</sup> • EDC CIUDAD JUÁREZ<sup>8</sup> • EL GRAN BAJÍO • FEDERACIÓN MEXICANA DE LA INDUSTRIA AEROESPACIAL (FEMIA) • INDEX TIJUANA • MÉXICO EN MOVIMIENTO<sup>8</sup> • NATIONAL ASSOCIATION OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (NAREIT) • SMART BORDER COALITION • CONSEJO DE AMÉRICA LATINA DE REAL ESTATE NETWORK DE YPO/ WPO<sup>8</sup>

## Actividades relevantes en *Alliance for Integrity*

### Mayo

Alfredo Paredes (CIHRO) impartió un módulo del curso de entrenamiento “De Empresas para Empresas” (DEPE)<sup>10</sup>, que tuvo lugar en Ciudad de León, Guanajuato.

### Agosto

Alfredo Paredes (CIHRO) asistió al evento de firma de la carta de apoyo entre CONCAMIN y *Alliance for Integrity*, para acercamiento con el sector manufacturero e industrial en México.

### Septiembre

Realización del primer taller, “*Train-the-trainer*”, para capacitación de formadores en materia de derechos humanos, Pymes, MiPymes y emprendimiento.

<sup>8</sup> Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.

<sup>9</sup> Vesta participa en proyectos o comités.

<sup>10</sup> Curso dirigido a Pymes, MiPymes y emprendedores del Bajío con conocimiento nulo o básico de temas de compliance y con interés en el desarrollo de temas de su organización.

# POTENCIAL

03



GRI 2-6, 203-1

# CRECIMIENTO

**N**os dedicamos a la creación y administración de edificios y complejos industriales de alta calidad y eficiencia, siguiendo los estándares y tendencias globales de responsabilidad ambiental, social y corporativa. Nuestra estrategia se basa en la ubicación estratégica de nuestras instalaciones para asegurar cobertura nacional integral con conectividad a los mercados internacionales. Este enfoque nos permite no solo satisfacer las necesidades de nuestros clientes, sino superar sus expectativas, consolidando nuestra posición como un socio clave en el sector industrial.

**Buscamos consolidar una plataforma industrial líder que ofrezca experiencias excepcionales a todos los que confían en nosotros.**

Durante 2023 logramos una fuerte actividad de arrendamiento, alcanzando un total de 734,996 m<sup>2</sup>, de los cuales 420,423 m<sup>2</sup> procedían de nuevos arrendamientos, mientras que las renovaciones de arrendamientos alcanzaron los 314,574 m<sup>2</sup> con vencimiento ponderado de arrendamiento de seis años.



Como parte de nuestro plan de crecimiento alineado a la Estrategia Vesta Nivel 3, inauguramos Vesta Park Mega Región en Tijuana, donde ahora contamos con seis nuevos edificios con una SBA de 111,340 m<sup>2</sup>. Asimismo, adquirimos un edificio de 7,095 m<sup>2</sup> ubicado en Toluca, Estado de México, por US\$ 7 millones, equivalente a una tasa de capitalización estimada de 8.1%.

A la par, estamos desarrollando 288,153 m<sup>2</sup> en edificios inventario distribuidos en las regiones donde tenemos presencia, lo que representa una inversión estimada de US\$ 267.1 millones y un rendimiento sobre costos de 9.8%.

Por otro lado, vendimos un edificio de 29,079 m<sup>2</sup> en Tijuana, Baja California. Los ingresos netos de esta venta se utilizarán parcialmente para pagar la deuda actual de la compañía, impuestos y otros usos corporativos. En la misma línea, vendimos 8.5 hectáreas de terreno en Aguascalientes.

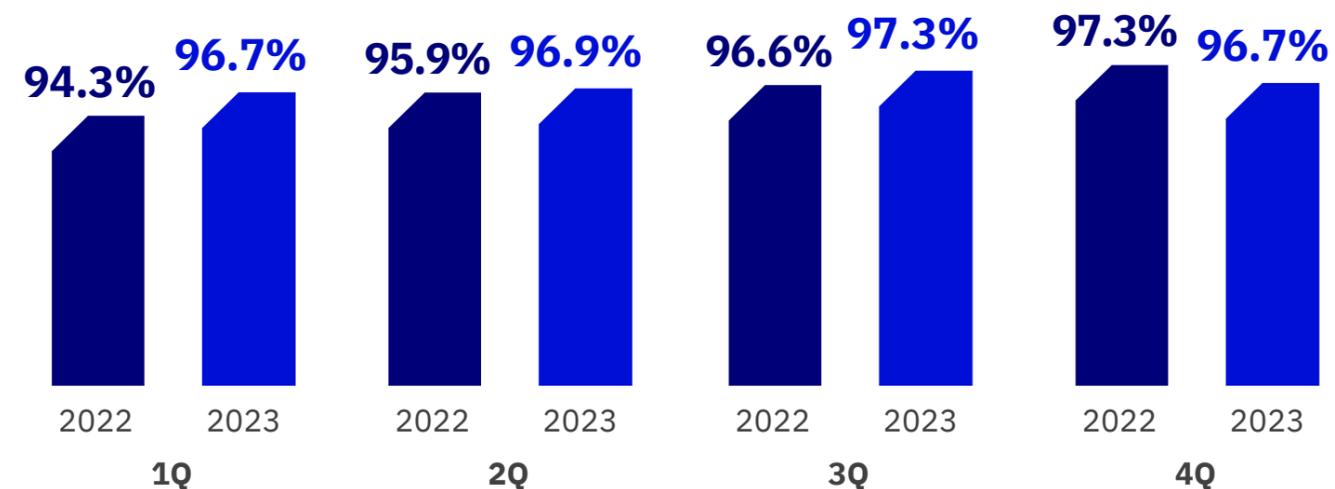
Además de los beneficios derivados de la operación y nuestro negocio, buscamos expandir los beneficios a las comunidades con las que tenemos contacto por medio de nuestros inmuebles.

# MÉTRICAS DE PORTAFOLIO

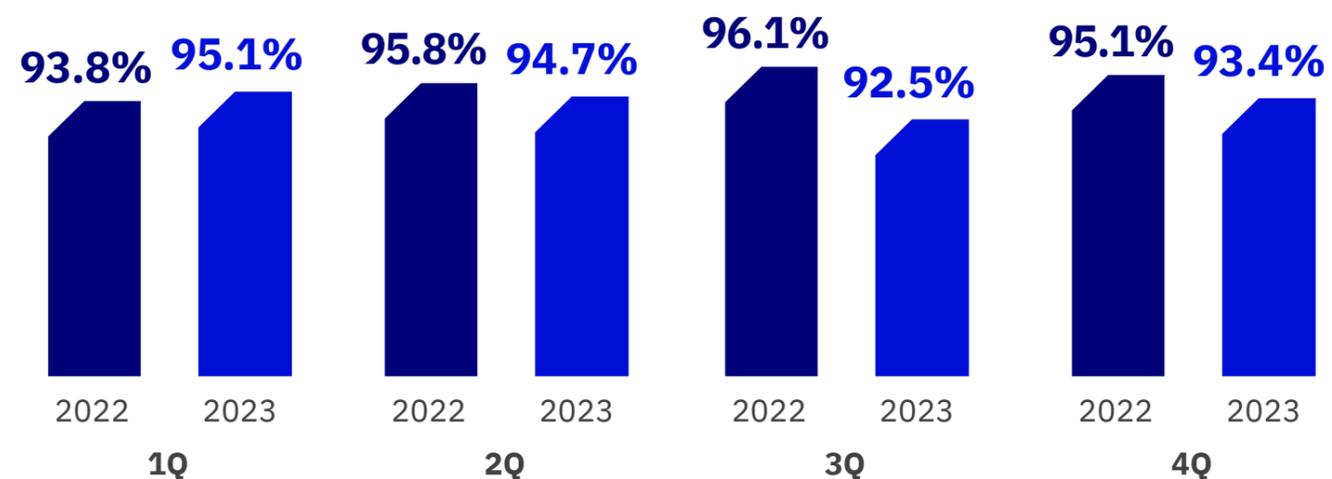
SASB IF-RE-000.D

Utilizamos las métricas recomendadas por *National Association of Real Estate Investment Trusts*® (NAREIT®) para medir la ocupación y desempeño de nuestras naves y parques industriales.

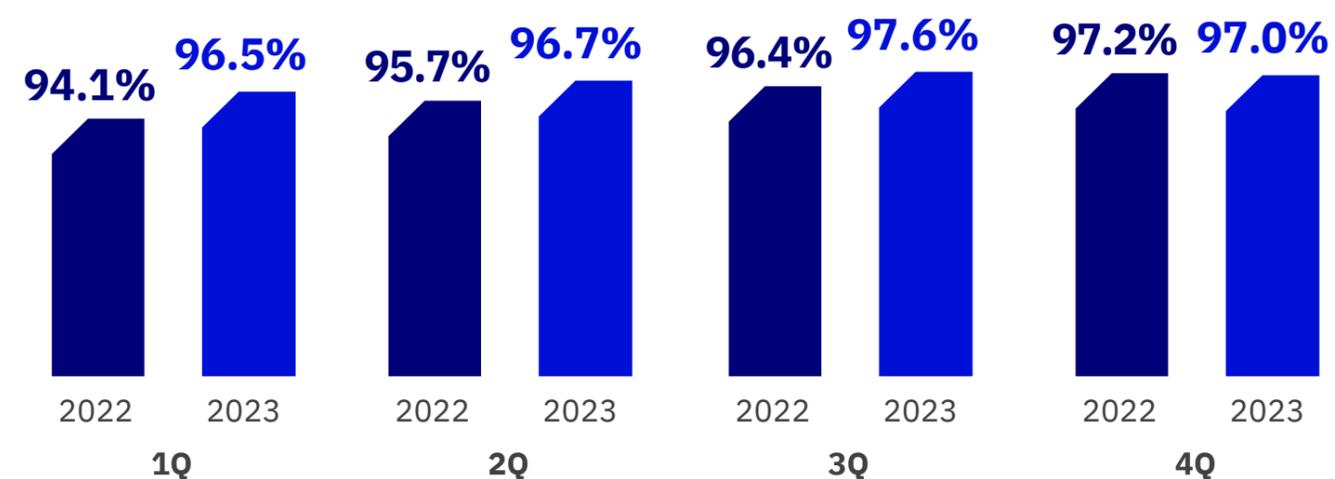
Portafolio estabilizado (% de ocupación)



Portafolio total (% de ocupación)



Portafolio mismas tiendas (% de ocupación)



# VALOR ECONÓMICO

GRI 201-1

**S**eguimos mejorando e innovando para desarrollar propuestas que generen valor para nuestros clientes en un contexto donde México sigue aumentando su poder de atracción para la inversión extranjera.

La ubicación de nuestros parques ha marcado un punto de inflexión para las empresas multinacionales que buscan expandir su alcance y aprovechar las oportunidades de crecimiento. Gracias a esto, y a la estrategia Vesta Nivel 3, durante 2023 logramos resultados excepcionales.

Al cierre de 2023 alcanzamos ingresos totales por US\$ 214.5 millones, un aumento de 20.5% comparado con 2022. El margen NOI ajustado y el margen EBITDA ajustado alcanzaron 94.6% y 82.0%, respectivamente, ambos márgenes superaron la guía. Y en el transcurso de 2023 invertimos más de US\$ 263 millones en proyectos innovadores y de primer nivel.

Con 214 edificios en operación y 11 edificios en desarrollo, la actividad derivada de nuevos contratos fue de 420,423 m<sup>2</sup>, y la actividad de arrendamiento por renovaciones para el 2023 alcanzó 314,574 m<sup>2</sup>. Esto dio como resultado que pudiéramos mantener nuestra ocupación del portafolio estabilizado en 96.7%.

Cerramos el año con 7 edificios certificados por LEED, 15 edificios por EDGE y 3 por BOMA, equivalentes a 145,847 m<sup>2</sup>, 296,322.75 m<sup>2</sup> y 63,700.23 m<sup>2</sup> de SBA, respectivamente, buscando cumplir con nuestro objetivo relacionado al bono sustentable que emitimos a principios de 2021<sup>11</sup>.

Concepto		2022		2023	
		(+)	(-)	(+)	(-)
<b>Valor Económico Directo Generado (VEG)</b>	Ingreso por arrendamiento	\$168,707,094		\$200,267,401	
	Reembolsable	\$9,318,367		\$13,180,895	
	Administración			\$1,019,316	
<b>VEG</b>		<b>\$178,025,461</b>		<b>\$214,467,612</b>	
<b>Valor Económico Distribuido (VED)</b>	Gastos de operación de propiedades		\$11,423,394		\$18,239,722
	Beneficios directos a empleados		\$13,501,686		\$17,883,095
	Gastos de administración		\$116,997		\$379,197
	Gastos legales y de auditoría		\$971,629		\$2,357,281
	Mercadotecnia		\$1,026,804		\$948,211
	Otros		-		
	Gastos de valuación a propiedades		\$682,905		\$572,207
	Emisión de acciones indirectas		-		-
<b>VED</b>			<b>\$27,723,415</b>		<b>\$40,379,713</b>
<b>Valor Económico Retenido</b>	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido		<b>\$150,302,046</b>		<b>\$174,087,899</b>

Cifras en dolares.

<sup>11</sup> Estos datos suman a las certificaciones verdes que teníamos desde años anteriores, contando en total con 967,413 m<sup>2</sup> de SBA certificados al cierre de 2023.

## Vesta cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York

El 5 de julio fijamos con éxito el precio de nuestra oferta pública inicial (IPO, por sus siglas en inglés) en Estados Unidos compuesta por 14,375,000 títulos *American Depositary Shares* (ADS), a un precio de US\$ 31 por ADS. Lo anterior, implica que desde entonces Vesta cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE, por sus siglas en inglés), bajo la pizarra VTMX.

En el campanazo inicial contamos con la presencia de **50 de nuestros colaboradores.**

Estamos orgullosos de asegurar el acceso al mercado de capitales más relevante del mundo en 2023 al recaudar casi **US\$ 600 millones a través de la OPI de Vesta ADS en la Bolsa de Nueva York**, y una oferta subsecuente poco después, lo que permitió a los inversionistas continuar invirtiendo en la tendencia de *nearshoring*.



## La salida de Vesta a la NYSE fue un hito histórico

- Somos la **primera empresa mexicana** de bienes raíces en cotizar en Estados Unidos.
- Somos la **primera empresa desde 2019 en emitir una IPO** como compañía domiciliada en México.

**Esta fue la oferta inicial más grande** de una empresa mexicana en Estados Unidos desde 2013.

# GOBERNANZA

04



# GOBIERNO CORPORATIVO

GRI 3-3, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20

**E**l Consejo de Administración<sup>12</sup> es el responsable de verificar que las decisiones de la organización vayan conforme a nuestra estrategia Vesta Nivel 3 y que las acciones que emprendemos estén en línea con los compromisos adquiridos en los distintos temas ASG.

Lo integran 10 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. Ocho de los miembros propietarios son independientes<sup>13</sup> y tres son mujeres; mientras que entre los suplentes se encuentran dos mujeres. Lorenzo Manuel Berho Corona es el presidente ejecutivo de nuestro Consejo.

Los consejeros son seleccionados de acuerdo con los requerimientos definidos por la Ley del Mercado de Valores (LMV), los estatutos de Vesta y nuestro Código de Ética. El encargado de evaluar y proponer a los candidatos para formar parte del Consejo de Administración de Vesta es el **Comité de Prácticas Societarias**, que también actúa como comité de nominacio-

nes. Este comité también propone a los que serán miembros y presidentes de los distintos comités, quienes a su vez se someten a consideración de los accionistas; posteriormente, la Asamblea de Accionistas los nombra o ratifica, según sea el caso<sup>14</sup>.

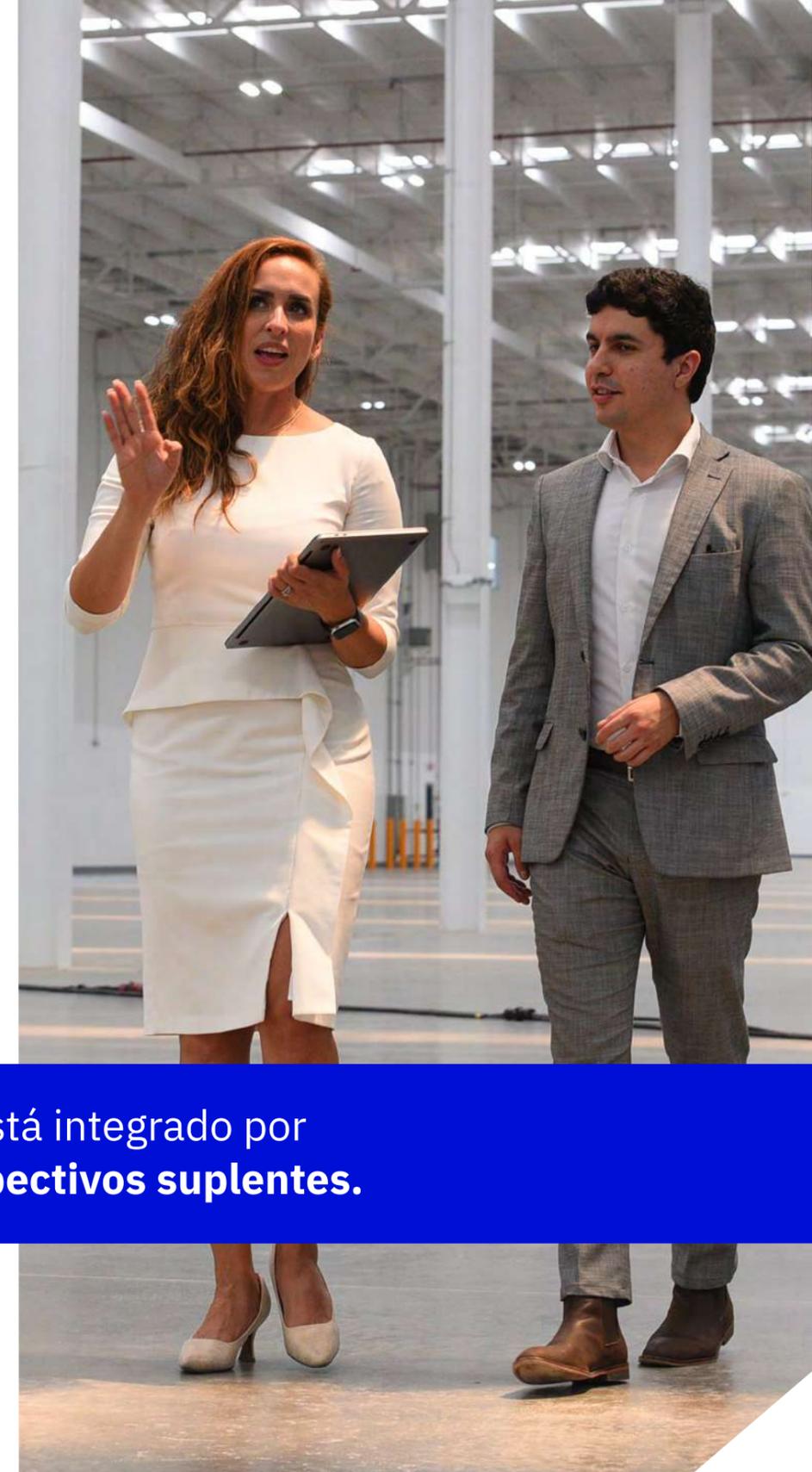
Para elegir a los miembros, se consideran criterios como conocimiento, competencias, experiencia, prestigio profesional, trayectoria e independencia. De tal manera, no discriminamos por cuestiones de género, origen, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, orientación o preferencias. Esta elección va en línea con la LMV y la *US Securities and Exchange Commission* (SEC).

Nuestro Consejo de Administración está integrado por **10 miembros propietarios y sus respectivos suplentes.**

<sup>12</sup> Consulta más información sobre nuestro Consejo de Administración y Gobierno Corporativo en:

<sup>13</sup> Debido a que el 80% de los miembros del Consejo de Administración son independientes, la toma de decisiones se lleva a cabo de manera autónoma y sin conflictos de interés, protegiendo los intereses de nuestros inversionistas, accionistas y otros grupos de interés.

<sup>14</sup> Los consejeros de Vesta no se eligen individualmente.



# CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

## Consejeros Propietarios

	Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Experiencia	Otros consejos en los que participa
	Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial No ejecutivo		64	2001	Bienes raíces	Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior
	Manuela Molina Peralta	Independiente No ejecutivo		51	2023	Contabilidad y finanzas	—
	José Manuel Domínguez Díaz Ceballos*	Independiente No ejecutivo		64	2015	Sector financiero	Intercam Grupo Financiero, Fin Común, Sociedad Financiera Popular y otras organizaciones altruistas
	Craig Wieland*	Independiente No ejecutivo		64	2016	Contratista	—
	Daniela Berho Carranza	Patrimonial No ejecutivo		39	2014	Mercadotecnia	Reina Madre, Clínicas de la Mujer
	Luis Javier Solloa Hernández*	Independiente No ejecutivo		56	2015	Contabilidad y finanzas	Infonavit, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura, Gifán Internacional
	Loreanne Helena García Ottati*	Independiente No ejecutivo		42	2022	Administración	Kavak
	Oscar Francisco Cázares Elías*	Independiente No ejecutivo		64	2014	Administración	Bafar y Cultiba
	Douglas M. Arthur*	Independiente No ejecutivo		43	2021	Bienes raíces	Sentre Partners
	Luis de la Calle Pardo*	Independiente No ejecutivo		64	2011	Economía	Aeroméxico

**14 miembros del Consejo de Administración de Vesta** son consejeros de cuatro o menos Consejos de Administración de otras compañías.

Información conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

\*Miembro independiente no ejecutivo que participa en cuatro o menos mandatos de otros consejos.

Nota. En Vesta no contamos con una cuota objetivo de miembros independientes, encuentra más información sobre la definición explícita sobre qué significa que un miembro sea independiente en: <https://ir.vesta.com.mx/es/corporate-governance>

## Consejeros Suplentes

	Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Experiencia	Otros consejos en los que participa
	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial Ejecutivo		41	2001	Bienes raíces	Corazón Capital México en Movimiento Ampip American School Foundation Nexus
	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera*	Independiente No ejecutivo		77	2011	Industria manufacturera	Tecnológico de Monterrey
	José Guillermo Zozaya Délano*	Independiente No ejecutivo		71	2021	Consultoría	—
	Enrique Carlos Lorente Ludlow*	Independiente No ejecutivo		57	2007	Legal	—
	Elías Laniado Laborín	Patrimonial No ejecutivo		73	2021	Bienes raíces	Smart Border Coalition
	Viviana Belaunzarán Barrera*	Independiente No ejecutivo		52	2020	Contabilidad y finanzas	—
	José Antonio Pujals Fuentes*	Independiente No ejecutivo		86	2001	Industria	—
	Rocío Ruíz Chávez	Independiente No ejecutivo		80	2019	Economía	—
	Stephen B. Williams*	Independiente No ejecutivo		73	2001	Bienes raíces	Corporación de Desarrollo Económico Regional de San Diego y Connect Sentre Partners
	Francisco Javier Mancera Arrigunaga*	Independiente No ejecutivo		64	2011	Economista	—

Información conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

\*Miembro independiente no ejecutivo que participa en cuatro o menos mandatos de otros consejos.

Nota. En Vesta no contamos con una cuota objetivo de miembros independientes, encuentra más información sobre la definición explícita sobre qué significa que un miembro sea independiente en:

<https://ir.vesta.com.mx/es/corporate-governance>

GRI 3-3

## Principales funciones del Consejo de Administración

- **Ejecutar y vigilar** el cumplimiento de las decisiones de los accionistas.
- **Definir y establecer** las estrategias de las principales directrices del negocio.
- **Aprobar el plan de negocio** y el presupuesto anual.
- **Diseñar y dar seguimiento** a la implementación de estrategias y políticas ASG del negocio.
- **Analizar los riesgos** potenciales.
- **Aprobar las compensaciones** del Director General, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y las directrices para la compensación de los ejecutivos relevantes.
- **Vigilar el correcto cumplimiento** de las normas, certificaciones y del Código de Ética.
- **Aprobar operaciones extraordinarias** conforme a lo dispuesto en las leyes aplicables.
- **Otras facultades y obligaciones que imponen la LMV**, la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Al definir y establecer la estrategia de Vesta, incluyendo la aprobación de los planes de negocio y el presupuesto anual, el diseño y seguimiento a la implementación de la Política de Medio Ambiente, Sociedad y Gobernanza, nuestro Consejo de Administración gestiona los impactos de la compañía en la economía, el medio ambiente y las personas.

En Vesta estamos comprometidos con los temas ASG desde la alta dirección y en todo lo que hacemos. Para los procesos de inversión, contamos con una **Política y Procedimiento de Inversión Responsable** aprobada por los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN PRI, por sus siglas en inglés), así como con un *Checklist* de inversión responsable que nos permite evaluar estos temas en los procesos de inversión.

**El Consejo de Administración es responsable de aprobar la Estrategia ASG de Vesta.**



## Sesiones del Consejo de Administración

Fecha	% de asistencia <sup>15</sup>	Formato
Enero	90%	Presencial
Abril	100%	Presencial
Julio	100%	Presencial
Julio	100%	Videoconferencia
Octubre	100%	Presencial
Octubre	100%	Videoconferencia

## El Consejo de Administración sesionó en seis ocasiones con el 100% de asistencia.

Las sesiones del Consejo de Administración de Vesta incluyen temas relacionados con la situación macroeconómica de México, de los mercados en los que participamos y de las comunidades en las que tenemos algún impacto. Además, una vez al año, en estas sesiones el **Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo** presenta un informe en el que se detallan las actividades de cumplimiento y seguimiento relacionadas al progreso de Vesta en temas ASG, con la intención de mantener actualizados a los consejeros en estos temas.

Por otro lado, a través de un tercero independiente, realizamos un análisis de las sesiones del Consejo para medir el grado de compromiso de los miembros, el cual nos proporciona un informe con métricas críticas que se contrastan contra el desempeño de sesiones anteriores, así como recomendaciones, de manera que podamos identificar áreas de oportunidad e implementar planes de mejora.

En la compensación de los miembros del Consejo de Administración se toma en cuenta su experiencia, conocimiento y aportaciones al cumplimiento de la estrategia de Vesta, como se indica en las regulaciones y leyes aplicables.

<sup>15</sup> El porcentaje mínimo de asistencia requerido para todos los miembros es del 75%.



La retribución económica por sesión para los miembros del Consejo de Administración durante 2023 fue de US\$ 4,370, de US\$ 4,600 para los presidentes de los Comités y de US\$ 3,450 para los demás miembros de los comités.

En contraste, la remuneración de los altos directivos considera sueldo fijo y variable, incentivos por contratación, indemnización por despido, reembolsos, recuperaciones y beneficios por jubilación; estos se determinan acorde a su responsabilidad y a su nivel de experiencia. De manera anual, el Comité de Prácticas Societarias revisa la compensación variable, la cual se establece en función al cumplimiento de nuestros objetivos ASG y económicos. En esta evaluación no participan consultores independientes.

Para la remuneración del Director General, el Comité de Prácticas Societarias realiza una propuesta de acuerdo a su desempeño, el Consejo de Administración realiza la aprobación o modificación de dicha propuesta, según lo considere.

Para cumplir con sus funciones, el Consejo de Administración recibe apoyo de seis comités, los cuales están compuestos por funcionarios de Vesta y al menos un consejero independiente, a excepción del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias que está integrado en su totalidad por miembros independientes. Además, en las sesiones de los comités participan activamente el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y nuestro Director General.

## El Consejo de Administración de Vesta recibe apoyo de seis comités.

**A través del Comité de Prácticas Societarias, siguiendo la metodología ABA de alto impacto, para Consejos y consejeros, nuestro Consejo realiza una autoevaluación de su desempeño.**

## COMITÉ DE AUDITORÍA\*

### Presidente

**Luis Javier Solloa Hernández**, Consejero Independiente

### Miembros

**Manuela Molina Peralta**, Consejera Independiente

**Viviana Belaunzarán Barrera**, Consejera Independiente

**José Manuel Domínguez Díaz Ceballos**, Consejero Independiente

**Lorenzo Manuel Berho Corona**, Invitado permanente

### Sesiones realizadas

5

### Asistencia por sesión

1 sesión con 75%

4 sesiones con 100%

### Fechas de sesiones

- 13 de febrero
- 13 de marzo
- 17 de abril
- 18 de julio
- 17 de octubre

\*Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 20 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024.

## Principales temas abordados

- **Revisión de los estados financieros** internos y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2023. En virtud de lo anterior, el comité recomendó al Consejo de Administración la aprobación de dichos estados financieros, para, en su caso, ser posteriormente sometidos a la asamblea general ordinaria de accionistas para su aprobación definitiva.
- **Validación por parte del Comité de Auditoría** del cumplimiento de obligaciones fiscales de todas y cada una de las entidades que integran Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.
- **Autorización de la auditoría** de los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias conforme a los estándares del Consejo de Vigilancia Contable de Empresas Públicas (*Public Company Accounting Oversight Board - PCAOB*), y la remuneración correspondiente al auditor externo.
- **Autorización de los gastos** correspondientes al desarrollo de una capacitación para el Comité de Auditoría por parte del auditor externo en relación con las obligaciones y responsabilidades del Comité de Auditoría conforme a las normas aplicables a la Sociedad derivado del listado de sus acciones en el *New York Stock Exchange*.
- **Evaluación respecto del plan de auditoría externa**, propuesta de servicios y recomendación para la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2023 y los dos primeros trimestres de 2024.
- **Evaluación, determinación y autorización** de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos que la Sociedad requirió de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2023 y los dos primeros trimestres de 2024; como la determinación del monto máximo permitido a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.
- **Confirmación del cumplimiento de los requisitos** de independencia de la firma de auditoría y del equipo de auditoría, de conformidad con lo previsto en las regulaciones aplicables.
- **Análisis y seguimiento del presupuesto** operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023.
- **Revisión de los reportes trimestrales** emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.
- **Monitoreo del cumplimiento de las resoluciones** adoptadas por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración; y
- **Seguimiento de los trabajos** de los asesores externos en relación con el cumplimiento con las normas aplicables a la Sociedad conforme a los mercados de valores en los cuales sus acciones se encuentran listadas.

# COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS\*

## Presidente

**Francisco Javier Mancera de Arrigunaga**, Consejero Independiente

## Miembros

**José Guillermo Zozaya Délano**, Consejero Independiente

**José Antonio Pujals Fuentes**, Consejero Independiente

**Oscar Francisco Cázares Elías**, Consejero Independiente

**Lorenzo Manuel Berho Corona**, Invitado permanente

## Sesiones realizadas

**5**

## Asistencia por sesión

**1 sesión** con 75%

**4 sesiones** con 100%

## Fechas de sesiones

- 19 de enero
- 1 de febrero
- 6 de marzo
- 9 de marzo
- 11 de noviembre

\*Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 20 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024.



## Principales temas abordados

- **Desempeño de los empleados y ejecutivos** de la Sociedad durante el ejercicio 2022.
- **Revisión de los objetivos para los ejecutivos** de la Sociedad para el ejercicio 2023.
- **Determinación de la compensación para el Director General**, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y políticas para la compensación de la alta administración para 2023, incluyendo salarios, bonos de corto y largo plazo.
- **Integración del Consejo de Administración** y de los comités de la Sociedad y sus compensaciones para 2023.
- **Revisión de la estructura organizacional** de la Sociedad.
- **Revisión de deberes y de los miembros** del Comité de Prácticas; y
- **Aprobación de la política de transacciones** con partes relacionadas.

## COMITÉ DE ÉTICA

### Presidente

**José Antonio Pujals Fuentes**, Consejero Independiente

### Miembros

**Elías Laniado Laborín**, Consejero Patrimonial

**Alejandro Pucheu Romero**, Ejecutivo

**Alfredo Paredes Calderón**, Ejecutivo

**Daniela Berho Carranza**, Consejera Patrimonial

### Sesiones realizadas

**1**

### Asistencia por sesión

**100%**

### Fechas de sesiones

- 5 de septiembre

Nota 1. Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

Nota 2. Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 20 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024.

### Principales temas abordados

- **Análisis del Código de Ética de la Sociedad** a la luz de los nuevos requerimientos derivados de la colocación de valores en el *New York Stock Exchange* y obligaciones derivadas de las regulaciones aplicables en dicho mercado.
- **Entrevista con el proveedor seleccionado** para llevar a cabo la actualización del Código de Ética de modo que cumpla con los nuevos requerimientos aplicables a la Sociedad.





## COMITÉ DE INVERSIÓN\*

### Presidente

**Douglas M. Arthur**, Consejero Independiente

### Miembros

**Stephen B. Williams**, Consejero Independiente

**Lorenzo Manuel Berho Corona**, Consejero Patrimonial

**Craig Wieland**, Consejero Independiente

**Manuela Molina Peralta**, Consejera Independiente

### Sesiones realizadas

**2**

### Asistencia por sesión

**100%**

### Fechas de sesiones

- 14 de abril
- 17 de agosto

\*Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 20 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024.

## Principales temas abordados

	Proyecto	Monto de inversión aprobado
1	Infraestructura en zona centro	US\$ 74,950,000
2	Edificio <i>built to suit</i> en Bajío	US\$ 10,420,000
3	Edificio inventario en Bajío	US\$ 10,700,000
4	Edificio inventario en región Norte	US\$ 15,500,000
5	Edificio inventario en Bajío	US\$ 13,600,000
6	Edificio inventario en Bajío	US\$ 7,380,000
7	Incremento de inversión en edificio inventario región Centro	US\$ 3,630,000
8	Incremento de inversión en edificio inventario en Bajío	US\$ 1,710,000
9	Aprobación de venta de edificio en zona Noroeste	N/A
Inversión total aprobada		US\$ 137,890,000

## COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL\*

### Presidente

**José Manuel Domínguez Díaz Ceballos**, Consejero Independiente

### Miembros

**Douglas M. Arthur**, Consejero Independiente

**Manuela Molina Peralta**, Consejera Independiente

**Lorenzo Manuel Berho Corona**, Consejero Patrimonial

### Sesiones realizadas

**3**

### Asistencia por sesión

**100%**

### Fechas de sesiones

- 28 de febrero
- 19 de junio
- 2 de diciembre

\*Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 20 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024.

### Principales temas abordados

- **Revisión de la estructura de capital**, así como la del flujo de efectivo de la Sociedad.
- **Revisión de alternativas** de financiamiento para la Sociedad.
- **Aprobación de los términos aplicables** al aumento de capital de la Sociedad y oferta pública en el *New York Stock Exchange*; y
- **Aprobación de una oferta pública** subsecuente de valores de la Sociedad en el *New York Stock Exchange*.



# COMITÉ AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBIERNO CORPORATIVO (ASG) \*

## Presidente

**Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera**, Consejero Independiente

## Miembros

**José Manuel Domínguez Díaz Ceballos**, Consejero Independiente

**Daniela Berho Carranza**, Consejera Patrimonial

**Lorenzo Manuel Berho Corona**, Consejero Patrimonial

**Loreanne Helena García Ottati**, Consejera Independiente

## Sesiones realizadas

**1**

## Asistencia por sesión

**100%**

## Fechas de sesiones

- 13 de diciembre

\*Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 21 de marzo de 2024.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 20 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024.



## Principales temas abordados

- **Elaboración del primer análisis “ESG Scan + ESG Scan Risk Compliance”.**
- **Creación y actualización** de cuatro políticas y ocho procedimientos en materia ASG.
- **Actualización de la cláusula Green Lease** e inclusión de la cláusula ASG en el Manual de Mantenimiento de edificios a partir de enero 2024.
- **Aprobación de la Política de Inversión Responsable** y *checklist* para su implementación.
- **Auditorías ASG a proveedores** y participación en el curso del Programa de Acompañamiento Sostenible (PAS) de la Bolsa Mexicana de Valores.
- **Preparación para dar respuesta** a los requerimientos actuales y futuros de la Taxonomía de la Unión Europea y la de México.
- **Capacitación a grupos de interés** sobre diversos temas ASG.
- **Reestructuración** de la Estrategia de Inversión Social.
- **Recaudación para proyectos** de inversión social.
- **Elaboración del Diagnóstico Nivel 1 y 2** en los parques y oficinas para el proceso de certificación ISO 14001:2015.
- **Implementación de la evaluación de biodiversidad** (TNFD) y proceso de alineación con las normas del IFRS en materia ASG (NS1 y NS2).
- **Evaluación de riesgos y oportunidades** de cambio climático.
- **Inicio del proceso de creación** de matrices de riesgos físicos y de transición, así como la construcción de escenarios climáticos.

# GESTIÓN DE RIESGOS ASG

GRI 3-3, 201-2  
SASB IF-RE-450a.2  
TCFD Gobernanza a) y b), Gestión de riesgos c)

En Vesta contamos con un Comité ASG, en el cual tres de sus cuatro miembros son miembros propietarios del Consejo de Administración. La Dirección ASG reporta los avances al Comité ASG en estos temas y, por ende, las acciones realizadas en materia de cambio climático al Consejo de Administración de forma anual.

Asimismo, contamos con una Dirección ASG que gestiona todas las actividades ASG de la empresa, incluyendo las relacionadas con el clima.

**El Consejo de Administración de Vesta supervisa los riesgos ASG, así como los temas asociados al cambio climático y la naturaleza mediante sesiones anuales.**

## LIDERAZGO ASG Y EN CAMBIO CLIMÁTICO EN VESTA

### Consejo de Administración

Sesión anual

Una vez al año integra los reportes del comité ASG en el reporte anual del Consejo de Administración, supervisa el desempeño y establece mecanismos de gobernanza funcionales y efectivos.

### Comité ASG

Sesión anual

Reporta anualmente las actividades e iniciativas ASG implementadas al Consejo de Administración y se encarga de supervisar el cumplimiento de los objetivos ASG y de cambio climático establecidos por la compañía y de rendir cuentas de la aplicación del presupuesto destinado a estos fines.

### Dirección ASG

Implementa y gestiona las iniciativas ASG, incluyendo aquellas relacionadas con el cambio climático para que el Comité ASG pueda reportar el desempeño al Consejo de Administración.



Impulsamos los objetivos ASG planteados en nuestra estrategia, de tal forma que todas las direcciones y nuestros colaboradores tengan los recursos necesarios para alcanzarlos. En este sentido, las compensaciones de nuestra plantilla están vinculadas al cumplimiento de estos.

**La Estrategia de Cambio Climático y Resiliencia es parte de la Estrategia ASG de Vesta**, la cual a su vez está dentro de la Estrategia Nivel 3.

Bajo esta misma línea, hemos desarrollado diversas políticas que ayudan a dar seguimiento puntal durante el proceso de inversión, compra, venta o gestión de cualquier terreno, propiedad o parque por parte de las áreas de Inversiones, Desarrollo y Gestión de Activos. Algunas son: **Política de Inversión Responsable, Política de Resiliencia y Cambio Climático<sup>16</sup>, Política de Biodiversidad<sup>17</sup>**, así como nuestros procedimientos y *checklists* sobre consideraciones ASG. Además, en 2023 iniciamos nuestra primera evaluación de la biodiversidad circundante a las instalaciones propias con base en el *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD).

**Entendemos la importancia del cambio climático y sus implicaciones**, por lo que lo abordamos en todos los niveles de nuestro negocio.

Nuestra área ASG, en conjunto con Desarrollo y *Asset Management* son responsables de evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima para el ciclo de vida de nuestro portafolio, con la intención de contar con un modelo de negocio sostenible y resiliente.

Por su parte, el Comité ASG se reúne una vez al año para profundizar en los temas de cambio climático, ambientales, sociales y de gobernanza identificados por la Dirección ASG y las áreas correspondientes, y los resultados son presentados al Consejo de Administración.

Buscando que los temas de cambio climático formen parte del proceso de toma de decisiones, este año ofrecimos un curso en línea en materia de cambio climático y taxonomía sustentable dirigido principalmente al Consejo de Administración y a los miembros de los seis comités de Vesta, así como a nuestra plantilla de todos los niveles de la organización.

**Como parte de la Estrategia ASG, contamos con un objetivo de cambio climático**, al cual se le da seguimiento anual en el Comité ASG.

Desde 2020 realizamos nuestro primer ejercicio de matriz de riesgos físicos, y desde entonces hemos preparado nuestro Informe Anual con base en TCFD. En 2023, con apoyo de un tercero, actualizamos la identificación y evaluación de riesgos relacionados con el clima<sup>18</sup>, considerando la clasificación de riesgos de las recomendaciones del TCFD, retomadas en las NIIF S2 (riesgos y de transición).

<sup>16</sup> Consulta nuestra Política de Resiliencia y Cambio Climático en: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

<sup>17</sup> Consulta nuestra Política de Biodiversidad en: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

<sup>18</sup> Actualmente en Vesta no hay un proceso interno de inclusión de riesgos climáticos en la gestión integral de riesgos.

# IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS RELACIONADOS CON EL CLIMA

TCFD Estrategia c), Gestión de riesgos a) y b)

## Análisis previo

# 1

Se realizó un análisis del contexto actual de las instalaciones de Vesta a partir del análisis de información estadística climática y procesamiento de información en sistemas de información geográfica, incluyendo un análisis de situación regulatoria, tecnológica y de mercado que influyen en la organización.

## Evaluación de riesgos

# 4

Se evaluaron los riesgos a partir de la integración de las variables de Peligro en el escenario, Impacto y Vulnerabilidad para riesgos físicos y las variables de Probabilidad e Impacto para riesgos de transición.

## Evaluación de escenarios

# 2

Se evaluó el cambio en la exposición a ciertos fenómenos climáticos debido al cambio climático en los escenarios físicos del IPCC<sup>19</sup> (SSP1-2.6, SSP2-4.5 y SSP5-8.5) y se evaluó la exposición a cambios regulatorios, de mercado y tecnológicos en los escenarios de la IEA<sup>20</sup> (Net Zero y APS).

## Magnitud del riesgo

# 5

Se determinó la magnitud del riesgo en función de las variables.

## Identificación de riesgos

# 3

Se emplearon metodologías de identificación de riesgos adecuadas a la situación específica de Vesta a partir de los escenarios, como la metodología AMEF y *What if*.

## Respuesta y mitigación

# 6

Se evaluó la capacidad de respuesta y las acciones de mitigación implementadas para la identificación de oportunidades y áreas de mejora en la adaptación y mitigación del cambio climático.

<sup>19</sup> Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

<sup>20</sup> International Energy Agency (IEA).



En el análisis se emplearon cinco escenarios climáticos, tres escenarios físicos y dos escenarios de transición. Los escenarios físicos considerados son los descritos por el IPCC en su Sexto Informe de Evaluación (AR6) y se describen a continuación.

- **SSP1-1.9.** Se espera un aumento en la temperatura media global entre 1 y 1.8°C, en promedio de 1.4°C y un aumento en el nivel del mar entre 0.28 y 0.55 metros, en promedio 0.38 metros. Es el escenario que se apega al Acuerdo de París.
- **SSP2-4.5.** Se espera un aumento en la temperatura media global entre 2.1 y 4.0°C, en promedio 2.9°C y un aumento en el nivel del mar entre 0.44 y 0.76 metros, en promedio 0.56 metros.
- **SSP5-8.4.** Se espera un aumento en la temperatura media global entre 3.3 y 5.7°C, en promedio 4.4°C y un aumento en el nivel del mar entre 0.63 y 1.01 metros, en promedio 0.77 metros.

Los escenarios de transición considerados son los descritos por la IEA en el *World Energy Outlook 2023* y *Latin America Energy Outlook 2023*, que se describen a continuación:

- **Net Zero Emission by 2050 scenario (NZE).** En este escenario el sector energético alcanza las emisiones netas cero en 2050, describe las acciones necesarias para llegar a este resultado e integra las tendencias actuales.
- **Announced Pledges Scenario (APS).** En este escenario se supone que se alcanzan los compromisos anunciados en las NDC y por las empresas, se complementó este escenario con un análisis de las NDC de México y su Estrategia Nacional de Cambio Climático.

A fin de determinar qué riesgos podrían suponer un impacto financiero importante para Vesta, tomamos como base la exposición al riesgo, el impacto que tendría en diferentes dimensiones de la organización y la probabilidad de que ocurra. Estas tres variables **componen la magnitud del riesgo**, para la que se definieron cinco niveles en una escala de 1 a 5, desde Muy bajo (1), hasta Muy alto (5). Para los riesgos con magnitud Alta y Muy alta, se llevó a cabo un proceso de cuantificación financiera del riesgo.

A partir de la magnitud del riesgo y la evaluación de la capacidad de respuesta, identificamos áreas de mejora y oportunidades a implementar para reducir el riesgo al que están expuestas nuestras instalaciones. Para los riesgos con magnitudes de Muy baja a Media, se debe contar con medidas de control o supervisión del riesgo. Si en el análisis de capacidad de respuesta se identifica que se carece de este control, se proponen acciones adecuadas. Para los riesgos con magnitud Alta y Muy Alta, es necesario contar con medidas de mitigación. Si en el análisis de capacidad de respuesta se identifican nuevas acciones de mitigación o mejoras en las implementadas, se proponen acciones adecuadas.

**Para conocer qué riesgos tienen mayor relevancia, desde la identificación de los riesgos climáticos se priorizaron conforme a su magnitud y horizonte temporal en el que podrían manifestarse: A mayor magnitud del riesgo, mayor nivel de prioridad. Conforme menor sea el horizonte temporal en que puede manifestarse, mayor será su prioridad.**

De forma general, los riesgos con magnitudes altas y muy altas tendrán la prioridad más alta, el horizonte temporal en el que puedan presentarse servirá para la priorización de las acciones de mitigación a implementar.



Considerando que tenemos instalaciones distribuidas en toda la República Mexicana, con el objetivo de evaluar los riesgos físicos y de transición de manera óptima, los activos se clasificaron en grupos en función del estado al que pertenecen.

- **Bajío Norte:** Aguascalientes, Jalisco y San Luis Potosí.
- **Bajío Sur:** Querétaro y Guanajuato.
- **Centro:** Estado de México, Valle de México, Tlaxcala, Puebla, Quintana Roo, Veracruz.
- **Noreste:** Nuevo León y Tamaulipas.
- **Noroeste:** Baja California, Chihuahua y Sinaloa.

## Riesgos de cambio climático

TCFD Estrategia a) y b), Métricas y objetivos a)

Factor de riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación (físico o De transición)	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Implicaciones financieras del riesgo antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Costo de las acciones tomadas para gestionar el riesgo
Aumento de estrés hídrico y condiciones de sequía extraordinarias	Cuestionamiento del permiso de explotación de recursos hídricos de Vesta por operaciones de inquilinos que incrementan la huella hídrica de la organización.	Transición	Reputacional	Corto plazo	Afectación de la imagen corporativa por no reducir sus impactos sobre el recurso hídrico en su cadena de valor. Puede afectar las condiciones bajo las cuales se han obtenido las concesiones de explotación de acuíferos en los parques que cuentan con ésta.	No estimadas aún	<p>Vesta cuenta con diversos elementos que le permiten gestionar este riesgo.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Políticas para proveedores y la implementación del Manual de Construcción Sustentable, que integran indicadores y especificaciones para la proveeduría de productos y servicios, especialmente en el desarrollo y mantenimiento de activos.</li> <li>2. Implementación de auditorías ASG a sus proveedores.</li> <li>3. Cláusulas de arrendamiento verde en los contratos con inquilinos, que integran indicadores de eficiencia ambiental para las operaciones.</li> <li>4. Sensibilización a los inquilinos sobre el cambio climático y su gestión, buscando desarrollar soluciones en conjunto para alcanzar los indicadores de eficiencia.</li> </ol>	No estimado aún
Aumento de estrés hídrico y condiciones de sequía extraordinarias	Rechazo de comunidades locales ante la instalación y operación de parques industriales en áreas con alto estrés hídrico.	Transición	Reputacional	Corto plazo	Reducción de ingresos por afectación negativa en la imagen de la organización, principalmente debido al aumento en la tasa de desocupación por movilizaciones sociales.	No estimadas aún	<p>Vesta reconoce la importancia del recurso hídrico y el hecho de que la disponibilidad es cada vez más limitada, por lo que implementa iniciativas para su aprovechamiento responsable en línea con su compromiso ASG y ha fijado el objetivo de reducir su consumo en 20% a 2025. La gestión responsable del agua es parte de las Políticas de Vesta y se consideran elementos desde el diseño de los parques para preservar el agua.</p> <p>El uso del recurso hídrico es visto como una responsabilidad compartida, por lo que se ha incluido dentro de los contratos con inquilinos, cláusulas sobre la eficiencia de su consumo de agua y se solicita reportar a Vesta, de forma voluntaria, información de sus consumos para mantener un adecuado control de la información.</p>	No estimado aún

Factor de riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación (físico o De transición)	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Implicaciones financieras del riesgo antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Costo de las acciones tomadas para gestionar el riesgo
Aumento en las expectativas de sostenibilidad de inversionistas y partes interesadas	Aumento de tasas de interés y requisitos para créditos que no cumplan con los estándares de sostenibilidad de los inversionistas.	Transición	De mercado	Mediano plazo	Limitación de la inversión en desarrollo por reducción en el acceso a capital por no cumplir con las expectativas de sostenibilidad de inversionistas.	No estimadas aún	<p>Para el sector de bienes raíces, la sostenibilidad está estrechamente relacionada con la eficiencia energética y de recursos del desarrollo de sus activos y la gestión de sostenibilidad de su cadena de valor, incluidos los inquilinos.</p> <p>Principales acciones implementadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Compromiso a mantener una divulgación actualizada, transparente y eficiente de las acciones realizadas para sus partes interesadas, mediante la adopción de diferentes marcos de reporte.</li> <li>2. Programa de Certificación de edificios e implementación de <i>Green PCAs</i> para identificar oportunidades de mejora en los edificios y su operación para la certificación.</li> <li>3. Diseño y construcción de edificios conforme a las mejores prácticas disponibles gracias a la implementación y actualización constante del Manual de Construcción Sustentable.</li> </ol>	No estimadas aún
Mitigación y adaptación al cambio climático	Pérdida del valor de parques industriales en operación ubicados en zonas con alta incidencia de eventos climáticos extremos.	Transición	De mercado	Largo plazo	Afectación de la rentabilidad de la organización por reducción de ingresos ante la reducida demanda de servicios por afectación de instalaciones de ciertas regiones por eventos climáticos extremos.	No estimadas aún	<p>Para mitigar este riesgo, Vesta se encuentra en proceso de actualizar su análisis de riesgos climáticos a partir de escenarios para identificar las áreas más afectadas actualmente y que potencialmente pudieran verse más afectadas en el futuro.</p> <p>El propósito es identificar aquellas áreas de oportunidad para mejorar la resiliencia de las instalaciones y prevenir afectaciones futuras.</p>	No estimadas aún
Desarrollo y construcción sostenible	Inversión no planificada en renovaciones a parques industriales para dar cumplimiento a estándares de eficiencia energética emergentes más estrictos.	Transición	Jurídico	Mediano plazo	Inversiones altas en poco tiempo que pueden afectar o limitar el presupuesto anual de otros proyectos.	No estimadas aún	Este riesgo se gestiona mediante el Programa de Certificación de Edificios y la Implementación del Manual de Construcción; de esta forma se construyen edificios conforme a las mejores prácticas y bajo las especificaciones más altas de eficiencia disponibles.	No estimadas aún

Factor de riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación (físico o De transición)	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Implicaciones financieras del riesgo antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Costo de las acciones tomadas para gestionar el riesgo
Biodiversidad	Imposición de multas debido a la afectación de ecosistemas naturales que se encuentran en los alrededores o producto de la construcción de nuevos parques industriales.	Transición	Reputacional	Corto plazo	Afectación de la imagen corporativa por imposición de multas relacionadas con el impacto ambiental de su desarrollo, así como afectación en la relación con las comunidades.	No estimadas aún	Este riesgo se gestiona mediante el compromiso de Vesta de no impactar en ecosistemas naturales y desarrollando parques industriales en zonas afectadas previamente (urbanizadas). Además, su proceso de desarrollo incluye de forma obligatoria la identificación, monitoreo, gestión y documentación adecuada de cualquier problema potencial que se relacione con el medio ambiente, lo social y la gobernanza. Por lo tanto, se anticipan y mitigan los impactos ambientales asociados con la construcción, el uso de la propiedad y la futura demolición.	No estimadas aún
Aumento de estrés hídrico y condiciones de sequía extraordinarias	Reducción en la demanda de servicios por reducida disponibilidad de agua en algunas regiones.	Transición	De mercado	Largo plazo	La disminución en la disponibilidad de agua para las actividades propias y de inquilinos puede reducir los ingresos por reducida demanda de servicios y migración de clientes a zonas con mayor disponibilidad de agua.	No estimadas aún	Este riesgo se mitiga mediante las acciones de reducción del consumo de agua en los parques industriales, la implementación de tecnologías de recirculación del agua y la sensibilización de los inquilinos hacia su gestión adecuada.	No estimadas aún
Olas de calor	Cierre temporal de instalaciones por incendios forestales y urbanos.	Físico	Grave	Mediano plazo	Afectación de las operaciones en instalaciones industriales por la presencia de incendios forestales o urbanos en las inmediaciones que provoquen afectación de la visibilidad y problemas a la salud por la emisión de contaminantes y partículas.	No estimadas aún	Aunque este riesgo puede verse reducido ya que los parques se han desarrollado en zonas urbanizadas, se cuenta con sistemas contra incendios y revisiones periódicas de las instalaciones para prevenir este tipo de sucesos. Adicionalmente, en el Manual de Construcción Sustentable, se cuenta con especificaciones para que los recubrimientos en exteriores tengan recubrimientos retardantes de fuego.	No estimadas aún

Factor de riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación (físico o De transición)	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Implicaciones financieras del riesgo antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Costo de las acciones tomadas para gestionar el riesgo
Sequías	Incremento en la inversión de diversificación del suministro y reserva del agua (captación pluvial, lagunas de retención, plantas de tratamiento).	Físico	Crónico	Mediano plazo	La reducción en la disponibilidad de agua afectará principalmente a los activos que dependen del suministro municipal y que se abastecen de agua mediante pipas. La inversión en elementos constructivos y tecnologías de captación de agua ayudarán a mitigar este riesgo.	No estimadas aún	Vesta ha invertido en proyectos de captación de agua pluvial, plantas de tratamiento y tecnología para el reciclaje de agua necesaria para la operación de áreas comunes de los parques industriales.	No estimadas aún
Inundaciones	Incremento de los costos de reparación por daños a infraestructura como consecuencia de fuertes precipitaciones.	Físico	Grave	Corto plazo	El incremento en la frecuencia e intensidad de las lluvias puede provocar afectaciones en las instalaciones e incrementar los costos asociados a reparación.	No estimadas aún	Actualmente se cuenta con la Política de inversión responsable que tiene como objetivo identificar el nivel de riesgo que tienen las nuevas adquisiciones de Vesta. Además, el Manual de Construcción Sustentable indica la importancia de contar con áreas verdes que permitan la infiltración natural de aguas al subsuelo y diseñar un sistema de alcantarillado que evite la sedimentación que causaría la obstrucción de líquidos.	No estimadas aún



## Oportunidades de cambio climático

TCFD Estrategia a) y b), Métricas y objetivos a)

Descripción de la oportunidad	Tipo de oportunidad	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con la oportunidad	Implicaciones financieras de la oportunidad antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar la oportunidad	Costo de las acciones tomadas para gestionar la oportunidad
Desarrollo y/o expansión de productos y servicios de bajas emisiones.	Productos / Servicios	Mediano plazo	Incremento de edificaciones certificadas con LEED y diseño y desarrollo de edificaciones con base en los estándares LEED.	No cuantificado aún	Se cuenta con un Programa de Certificación de edificaciones en el cual se implementan <i>Green PCAs</i> y auditorías ambientales para identificar áreas de mejora que permitan obtener o mejorar la certificación de edificios existentes.  El diseño de todos los parques a partir de 2019 ya integra los requerimientos para la eficiencia energética de las certificaciones LEED.	No cuantificado aún
Inversión en proyectos de captación de agua de lluvia.	Resiliencia	Mediano plazo	Para mejorar la resiliencia de los parques ante las condiciones de calor y sequía extremos ocasionados por el cambio climático, Vesta ha invertido en proyectos de captación de agua de lluvia.	No cuantificado aún	Como parte de la estrategia de Vesta, se ha invertido en acciones de ahorro y consumo eficiente del agua incluyendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>Mantenimiento de la infraestructura hídrica en los parques.</li> <li>Captación de agua de lluvia.</li> <li>Reutilización y reciclaje del agua de las plantas de tratamiento.</li> <li>Implementación de iniciativas de consumo sustentable del agua.</li> <li>Reparación de fugas.</li> </ul>	No cuantificado aún
Inversión en facilidades de generación eléctrica para la cobertura de la demanda de electricidad de las instalaciones (áreas comunes).	Fuente energética	Mediano plazo	Reducción de gastos para el suministro eléctrico, reducción de emisiones de alcance 2.	No cuantificado aún	Oportunidad identificada al mediano plazo, no se cuenta con un método para el aprovechamiento aún.	No cuantificado aún

En Vesta definimos corto, mediano y largo plazo con base en las siguientes consideraciones:

- a) **Corto plazo.** Considera aquellos riesgos y oportunidades que pueden tener resultados financieros en el horizonte cercano de la estrategia, modelo de negocio y los activos, incluyendo aquellos que pudieran materializarse durante el año de reporte y los siguientes dos años (0 a 2 años). Por ejemplo, afectación precisa de uno o más parques por la ocurrencia de un evento climático puntual o incapacidad de integrar energía renovable a la matriz energética de los parques por el contexto regulatorio actual.
- b) **Mediano plazo.** Considera aquellos riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático cuyos resultados financieros sobre la estrategia, el modelo de negocio y los activos tardarán en manifestarse y que potencialmente requieran que se realicen ajustes en la estrategia y modelo de negocio para su mitigación y/o aprovechamiento (2 a 3 años). Por ejemplo, la oportunidad de contribuir a la descarbonización de las actividades de los inquilinos con la inclusión de facilidades para el uso de vehículos eléctricos o el incremento en la regulación sobre la gestión del agua.
- c) **Largo plazo.** Considera aquellos riesgos que pudieran suponer un riesgo a la viabilidad, continuidad y seguridad de la estrategia a largo plazo, del modelo de negocio o de los activos, y que pudieran materializarse tiempo después del tiempo establecido en la planeación corporativa (3 a 10 años). Por ejemplo, reducción en la demanda de espacios industriales en zonas de alto estrés hídrico por migración de la industria o reducción en el valor de propiedades en zonas expuestas a inundaciones por cambio en la frecuencia e intensidad de las precipitaciones.

Los riesgos de cambio climático se evaluaron a partir de variables como la exposición, la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los riesgos sobre diferentes aspectos. A partir de este análisis, se definieron los siguientes riesgos en diferentes horizontes temporales:



- **Aumento en la frecuencia de olas de calor.** Al corto plazo el consumo energético de los inquilinos potencialmente aumentará cada año para hacer frente al aumento en las temperaturas, lo que incrementaría la huella de carbono de alcance 3. A mediano plazo podríamos comenzar a enfrentar regulaciones más estrictas sobre la eficiencia energética y la inclusión de nuevos estándares en la construcción, y a largo plazo podríamos enfrentar una reducción en la demanda de servicios por migración de la industria a zonas con menor exposición a altas temperaturas.



- **Agudización de la crisis hídrica.** A corto plazo se espera que haya recortes en el suministro municipal y mayor regulación en la explotación de aguas subterráneas, a mediano plazo se espera un aumento en la regulación del tratamiento de aguas residuales y la eficiencia energética e incluso un potencial aumento en el enfrentamiento de conflictos sociales y litigios por construir u operar parques en zonas con alto estrés hídrico. A largo plazo, potencialmente existirá una reducción en la demanda de espacios en renta en las zonas más afectadas por las condiciones de estrés hídrico.



- **Regulación de la eficiencia energética.** A corto plazo se espera una mayor presión por tener edificios verdes y eficientes que consideren suministro de energía de fuentes renovables o bajas en emisiones. A mediano plazo se espera que exista mayor regulación sobre la eficiencia de equipos industriales y mayor interés de las partes interesadas en la gestión de la eficiencia energética de la cadena de valor, y a largo plazo una potencial pérdida de competitividad frente a parques industriales con mayores eficiencias.



También, identificamos que las cuestiones relacionadas al clima han impactado de manera negativa, pero también positiva, en algunas áreas dentro de Vesta:

- **Productos y servicios:** Nuestras instalaciones se han visto afectadas de forma negativa debido al incremento en la frecuencia e intensidad de tormentas, caída de granizo y velocidad del viento, así como por la intensificación de las ondas cálidas y la reducción de la disponibilidad de agua en algunas regiones. Se espera que estas afectaciones continúen ocurriendo a corto, mediano y largo plazo, por lo que año con año buscamos que nuestros activos sean más sustentables y resilientes (desde la construcción y en su operación) con la implementación del Manual de Construcción Sustentable y Políticas para proveedores y monitoreo de mejoras a través de *Green PCAs*, remodelaciones y certificaciones. Además, nos encontramos en proceso de ampliar las actividades relacionadas a Protección Civil para integrar cuestiones de cambio climático desde un enfoque preventivo.
- **Cadena de producción y de valor:** Identificamos que las cuestiones relacionadas con el clima pueden representar consecuencias negativas para proveedores, instalaciones e inquilinos, como la escasez hídrica, el incremento en requisitos de eficiencia energética en edificios y restricciones para la construcción de parques industriales, por mencionar algunas. Sin embargo, también se han abierto oportunidades que han generado un impacto positivo en nuestra oferta inmobiliaria desde el diseño y construcción

de parques industriales, como la creación del Manual de Construcción Sustentable, que incluye las mejores prácticas para asegurar la eficiencia energética y de recursos de las edificaciones, y la integración de los inquilinos en la estrategia de Vesta mediante sensibilización y aplicación de cláusulas de arrendamiento verde.

- **Actividades de adaptación y mitigación:** Las cuestiones relacionadas con el clima han influido en nuestra estrategia, por lo que hemos incorporado elementos de eficiencia energética, construcción sostenible y arrendamiento verde como parte de las medidas de adaptación y mitigación al cambio climático en diferentes niveles de la cadena de valor.
- **Inversión en desarrollo e investigación:** Supervisamos la eficiencia en nuestras instalaciones (*Green PCAs*, auditorías ambientales y certificaciones) para identificar oportunidades de desarrollo que reduzcan los riesgos climáticos y aumenten la resiliencia de la organización.
- **Operaciones:** Las cuestiones relacionadas con el clima han influido en el proceso de ampliación de las operaciones de Vesta, optando por la construcción de parques industriales en áreas que ya han sido impactadas previamente para reducir nuestro impacto sobre la biodiversidad, y manteniendo actualizado el Manual de Construcción Sustentable para incorporar las mejores prácticas durante la construcción y operaciones de las instalaciones industriales.

**Es importante destacar que la inclusión de los resultados** del análisis de riesgos climáticos ha impactado de forma positiva en nuestra planeación financiera.

## Gastos en capital y asignación de capital

La identificación y priorización de oportunidades relacionadas con el cambio climático, así como de acciones de mitigación y adaptación, permiten que la estrategia de Vesta se actualice periódicamente, integrando los riesgos y oportunidades identificados, influyendo en la planificación de acciones y la asignación de recursos para alcanzar los objetivos definidos.

## Adquisiciones o ventas

En el proceso de adquisición de propiedades, Vesta considera diferentes elementos para su selección incluyendo si se trata de predios en zonas que han sido impactadas anteriormente evitando afectar propiedades en zonas con vegetación silvestre, para disminuir su impacto sobre el ambiente.

## Costos e ingresos de operación

A partir del análisis de riesgos relacionados con el clima y de la creciente expectativa de inversionistas respecto a elementos de eficiencia energética por su relación con la reducción de impactos ambientales y aumento en la resiliencia climática, uno de los principales ejes de la estrategia de Vesta es la construcción de edificios eficientes, resilientes y sostenibles. Para gestionar este riesgo, implementamos el Manual de Construcción Sustentable y las evaluaciones de desempeño (*Green PCAs* y auditorías ambientales), que en conjunto han permitido que los edificios de Vesta sean certificados bajo los requisitos de LEED, EDGE y BOMA, lo que se traduce en edificios con reducción de los costos directos derivado de los ahorros energéticos alcanzados a través del diseño y construcción bajo estándares de ecodiseño.

## Acceso a capital

La integración de elementos de mitigación y adaptación al cambio climático en el desarrollo de los parques industriales ha permitido a Vesta emitir un bono relacionado con sustentabilidad en 2021.

La estrategia actual de Vesta considera elementos de gestión que nos permiten mitigar y prevenir algunos de los riesgos existentes de cambio climático. Contamos con medidas para transicionar al escenario *Net Zero*, que son suficientes para la mitigación de los riesgos al corto y mediano plazo.

Ante los peores escenarios, se detona la necesidad de incrementar las acciones de mitigación, especialmente ante eventos físicos, considerando que algunas de nuestras instalaciones se ubican en zonas inundables con un tiempo de retorno de 100 años, situación que tenemos considerada, y estamos ampliando nuestras capacidades de respuesta desde la fase de prevención.

# ÉTICA Y DERECHOS HUMANOS

GRI 2-15, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 406-1, 407-1, 408-1, 409-1

**N**uestro **Compromiso Ético** es el Código de Ética de Vesta, documento que enmarca la cultura de ética e integridad que vivimos en la organización y que promovemos en cualquier acción o decisión que toman nuestros directivos, consejeros y colaboradores.

Nuestro Compromiso Ético incluye principios para generar ambientes de trabajo respetuosos, sin discriminación, equitativos, incluyentes y abiertos al diálogo.

En el programa de inducción a la compañía, se imparten contenidos de ética y derechos humanos para mejorar la comprensión de los colaboradores en temas críticos para Vesta, de la misma forma, ofrecemos capacitación continua en temas de ética, anticorrupción, respeto a los derechos humanos, equilibrio entre la vida laboral y personal, equidad de género, violencia, discriminación, integridad y programas sociales.

Este año iniciamos el proceso de actualización de nuestro Código de Ética para integrar las mejores prácticas internacionales y responder a los estándares de la SEC. Por otro lado, llevamos a cabo el Curso de Conflicto de Interés, en línea, el cual tuvieron que responder nuestros consejeros, colaboradores y proveedores, de manera obligatoria.

El Código de Ética se encuentra en constante supervisión por parte del Comité de Ética para asegurar que esté vigente y se cumpla. Por su parte, nuestro *Chief Integrity Officer* implementa buenas prácticas en materia de integridad, para mantener la cultura que nos representa y asegurarse que Vesta opere de manera íntegra en todo momento.

Para promover la ética, integridad y transparencia entre nuestros distintos grupos de interés, contamos con el **Código de Ética para Proveedores**, aplicable a cualquier persona o grupo que preste sus servicios profesionales a Vesta, así como con nuestra **Política Anticorrupción**, la cual establece los lineamientos para detectar, sancionar y prevenir la corrupción en cualquier actividad e interacción de la compañía.

Ambos documentos definen los lineamientos mínimos a seguir por nuestros colaboradores en cualquier comunicación y/o negociación de Vesta con entidades gubernamentales, servidores públicos, clientes y proveedores. Adicionalmente, contienen sugerencias sobre cómo actuar de manera íntegra ante problemáticas relacionadas con conflictos de interés, transparencia y rendición de cuentas, gestión de riesgos, protección de datos personales, seguridad de la información, corrupción, soborno, diversidad e inclusión, relaciones

laborales, derechos humanos, acoso, protección ambiental y participación comunitaria.

Aunado a nuestros códigos y políticas, las operaciones en Vesta se llevan a cabo conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y nuestro Manual de Construcción Sustentable, lo que refuerza nuestro compromiso y postura de tolerancia cero hacia la corrupción. Asimismo, cumplimos con las regulaciones de la LMV en materia de recompra de acciones, conocidas como las Disposiciones Generales Aplicables a los Emisores de Valores y Otros Participantes en el Mercado de Valores (la “Circular Única”).

**Nuestras operaciones no fueron evaluadas sobre riesgos relacionados con corrupción.**

## Comunicamos nuestra Política Anticorrupción al 100% de nuestros proveedores.

En Vesta entendemos que hay situaciones que no pueden evitarse, por lo que para atender y resolver casos de conflicto de interés el responsable es el Comité de Prácticas Societarias, a excepción de aquellos que deban ser resueltos de forma directa por nuestro Consejo de Administración. Con el mismo interés, a nuestros directivos, colaboradores y proveedores les solicitamos registrar un formulario de divulgación de conflicto de interés, de esta forma nos preparamos para enfrentar cualquier escenario de este tipo.

El respeto y la protección de los derechos humanos de todas las personas que participan en nuestras operaciones es transversal en el funcionamiento de Vesta. El documento que enmarca este compromiso es la **Política de Derechos Humanos**.

Nuestra Política de Derechos Humanos está basada en la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Global de las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Organización Internacional del Trabajo (OIT), además de que fue revisada y aprobada por el Pacto Global.



Nuestra Política de Derechos Humanos incluye los siguientes principios y compromisos:

- **Contribuir** al desarrollo sostenible y al respeto a los derechos humanos
- **Rechazo** al trabajo forzado y al trabajo infantil
- **Respetar** la diversidad y no discriminación
- **Promover** la libertad de asociación y negociación colectiva
- **Brindar** seguridad y salud laboral
- **Otorgar** condiciones de trabajo justas y favorables
- **Respetar** los derechos humanos de las comunidades
- **Ser** íntegros
- **Proteger** la privacidad y comunicaciones
- **Promover** una cultura de respeto a los derechos humanos y la sensibilización de los colaboradores de Vesta en esta materia
- **Fomentar** el compromiso con los derechos humanos a lo largo de nuestra cadena de valor

**Impulsamos la protección y respeto a los derechos humanos con cualquier grupo de interés con el que interactuamos y en cualquier actividad de Vesta.**

También contamos con un **Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos que establece los principios básicos de actuación**, así como los mecanismos necesarios para la identificación, mitigación, remediación y formación de los potenciales impactos negativos sobre los derechos humanos que pueden suponer nuestras operaciones.



Llevamos a cabo un ejercicio de **análisis de riesgo en derechos humanos** basado en este proceso de debida diligencia de conformidad con las directrices de la OCDE y recomendaciones internacionales. En el análisis participaron nuestros colaboradores, proveedores, inquilinos, trabajadores de los inquilinos y comunidades, se incluyeron todos los activos del portafolio, las operaciones corporativas y el análisis de la actividad de inquilinos y proveedores en la cadena de valor.

El resultado fueron distintos riesgos sobre trabajo, medio ambiente, derechos humanos, corrupción, divulgación de información y otros, que fueron priorizados en una matriz para su debida gestión.

Asimismo, a través de la **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión** promovemos que nuestros colaboradores se sientan reconocidos y valorados, bajo una cultura de respeto a la diversidad, equidad e inclusión. En este documento también se establecen los principios que rigen la no discriminación, la igualdad de oportunidades y el respeto a los individuos dentro de Vesta, incluyendo colaboradores, contratistas y otros grupos de interés.

## Herramientas de Vesta para la Inclusión, Equidad y Diversidad

1. **Comité de Ética**
2. **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión**
3. **Código de Ética**
4. **Herramienta para denuncias anónimas:**  
<https://lineaeticavesta.com/>
5. **Política de Derechos Humanos**

**Todos nuestros colaboradores recibieron capacitación sobre derechos humanos, diversidad e inclusión.**

Para garantizar la protección de los derechos humanos en la cadena de valor, nuestros contratos cuentan con cláusulas específicas en las cuales los inquilinos se comprometen a proteger los derechos humanos de su personal y de las personas con las que interactúan, rechazando cualquier forma de discriminación, acoso, abuso o intimidación por motivos de edad, idioma de origen, nacionalidad o raza, estado civil, género, embarazo, enfermedades como el SIDA, ideas, opiniones o libertad de expresión, capacidades físicas especiales, afiliación política, preferencia sexual, religión o condición social y económica.

Como complemento, durante 2023 continuamos realizando auditorías ASG a proveedores y evaluando el *checklist* del Manual de Construcción Sustentable para evaluar los riesgos asociados a posibles violaciones a los derechos humanos, casos de corrupción, trabajo infantil y trabajo forzoso.

En Vesta condenamos la discriminación en todas sus formas, así como cualquier tipo de explotación infantil, trabajo forzado, abuso de los derechos de los pueblos originarios, coerción, impedimentos a la negociación colectiva y/o amenazas. En 2023 no registramos casos de discriminación, trabajo infantil o trabajo forzoso, tampoco identificamos operaciones en las que los trabajadores corran riesgo de ejercer libertad de asociación.

Para reportar conductas contrarias a nuestras políticas, violaciones a los derechos humanos o cualquier otro abuso, contamos con un sistema de denuncia que garantiza la accesibilidad a todos nuestros grupos de interés mediante distintos canales que están disponibles los 365 días del año.



**Ethics Global es la organización independiente que gestiona las denuncias recibidas en Vesta,** con el fin de mantener canales de denuncia imparciales, confidenciales y en ordenados.

### Canales de denuncia

1. **Correo electrónico:** [reporte@lineaeticavesta.com](mailto:reporte@lineaeticavesta.com)
2. **Línea telefónica sin costo:** 800 04 ética (38422)
3. **Página web:** <https://lev.lineaeticavesta.com/contents/informar-ahora?l=es#>
4. **App:** *Ethics Global*
5. **Embajadores:** contacto directo entre los colaboradores y el Comité de Ética
6. **Comité de Ética:** acercamiento por correo electrónico o llamada

### Proceso de atención de denuncias

- 1 **La denuncia es recibida por Ethics Global,** quien realiza la evaluación preliminar y la comparte con el Comité de Ética de Vesta.
- 2 **El Comité de Ética analiza** la denuncia y la evaluación preliminar y asigna responsables para la investigación a detalle.
- 3 **Los resultados de la investigación** son compartidos con el Comité de Ética
- 4 **El Comité de Ética determina** la resolución de la denuncia y genera la conclusión y recomendación, para que la administración, en caso de ser necesario, imponga las sanciones correspondientes.

En 2023 recibimos tres denuncias, las cuales fueron investigadas por el Comité de Ética y cerradas en su totalidad a través de acciones correctivas derivadas de la investigación.

#### Denuncias recibidas

Tipo de denuncia	Número	Porcentaje
Conflictos de interés	1	33%
Otros	2	67%
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

Nota. El total de denuncias en 2023 se recibieron a través de la plataforma en línea.

De las denuncias recibidas, dos fueron cerradas por falta de fundamento. La otra denuncia fue investigada conforme a las evidencias recibidas.

La tercera denuncia se investigó de manera pertinente, ya que derivó de un caso de conflicto de interés en donde el Comité de Ética tomó las medidas necesarias para dar cierre. De las comunicaciones recibidas a través de estos canales, no registramos preocupaciones críticas al Consejo de Administración de Vesta.

En relación con prácticas comerciales desleales o violaciones de leyes o normas acordadas voluntariamente que rigen las comunicaciones de marketing, no incurrimos en multas, procedimientos legales o daños financieros, tampoco tuvimos acciones jurídicas pendientes o finalizadas sobre competencia desleal, o infracciones de la legislación aplicable sobre prácticas monopólicas y contra la libre competencia. No recibimos casos de abuso o violaciones contra los derechos humanos.

Durante 2023 recibimos una multa de la Secretaría de Finanzas de Puebla por \$515,223 pesos para la regularización de dos edificios en el Vesta Park Puebla, por la falta de respuesta ante el impacto ambiental al momento de su construcción.

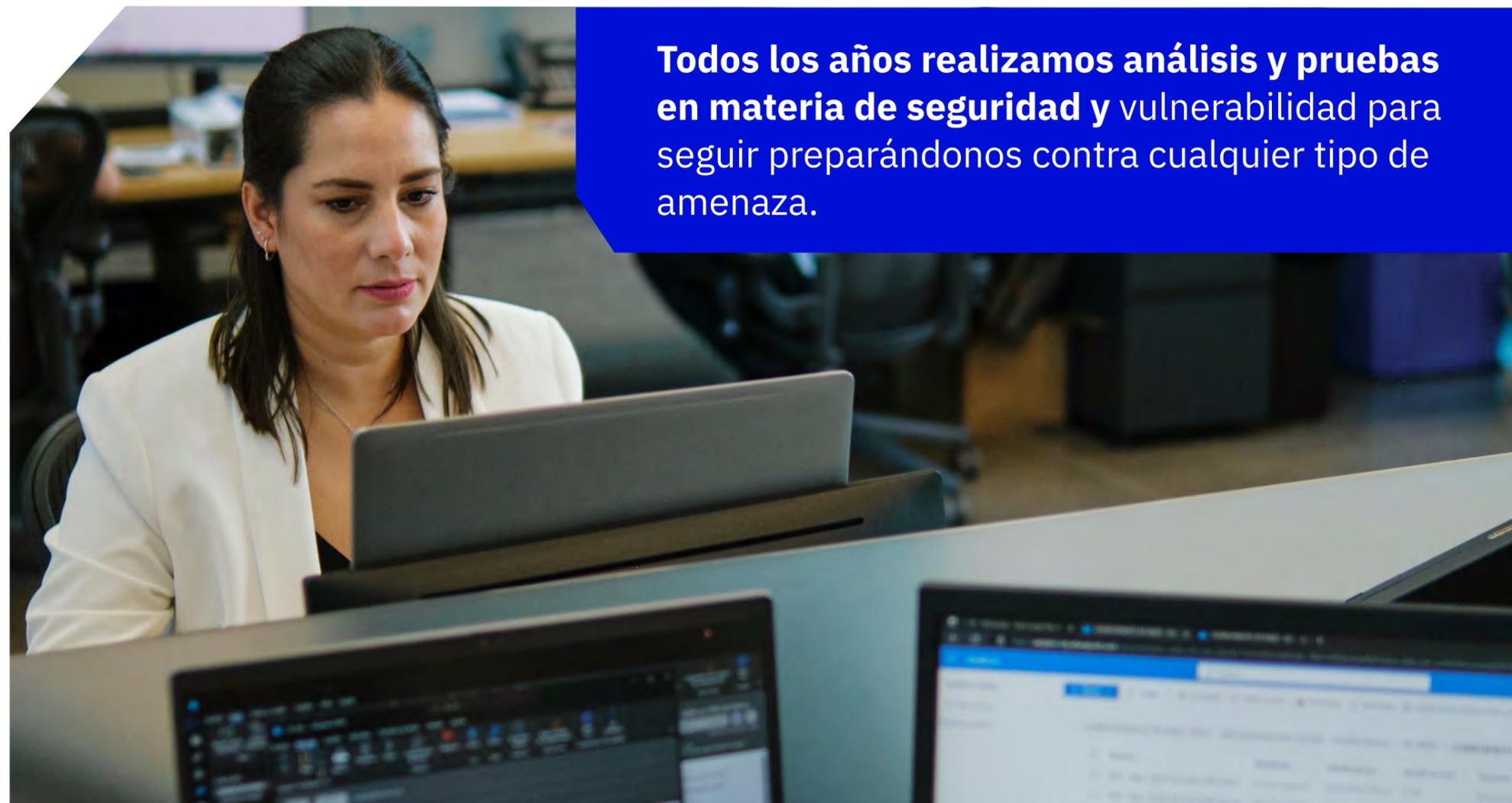
# CIBERSEGURIDAD

GRI 418-1

La seguridad de la información se ha convertido en un tema crítico, por esta razón, buscamos mantener los más altos estándares en materia de ciberseguridad con el fin de garantizar la protección de nuestros sistemas y la integridad de nuestra información. El *Cybersecurity Manager* (CSM) es la figura responsable de gestionar la estrategia de ciberseguridad dentro de Vesta.

La **Política de Ciberseguridad** de Vesta explica los lineamientos y principios básicos para asegurar que nuestra información se mantenga protegida frente a amenazas y ataques internos y/o externos, así como para que el equipo de tecnologías de la información (TI) esté preparado para atenderlos de manera oportuna.

Por su parte, el **Reglamento de Seguridad de la Información** busca garantizar el uso, protección y seguridad de la información digital almacenada en equipos de cómputo, servidores o equipos de trabajo de Vesta. En este documento se presentan las acciones a seguir en caso de que alguno de nuestros colaboradores detecte incidentes en sus computadoras y dispositivos, además de los pasos para reportarlos con el departamento de TI para su correcta investigación.



**Todos los años realizamos análisis y pruebas en materia de seguridad y vulnerabilidad para seguir preparándonos contra cualquier tipo de amenaza.**



En caso de que se presente algún incidente en materia de ciberseguridad, nuestros colaboradores reciben oportunamente un correo electrónico con el aviso formal, a la par que implementamos las medidas de seguridad necesarias para mitigar el impacto del incidente.

Durante 2023 desarrollamos una serie de políticas que delimitan los procedimientos y requisitos organizacionales diseñados para salvaguardar los activos de información de Vesta contra amenazas cibernéticas, tanto internas como externas. Este enfoque no solo fortalece la resiliencia del negocio, sino que también refuerza nuestra capacidad de respuesta ante eventualidades relacionadas con la seguridad informática.

Contamos con un **Plan de Recuperación de Desastres** (DRP, por sus siglas en inglés) que se revisa y prueba al menos una vez al año, con la intención de garantizar la continuidad del negocio en caso de incidencias.

En aras de mantener la seguridad de nuestra información, trabajamos con proveedores especializados que cuentan con certificaciones de cumplimiento de estándares locales y globales como ISO/IEC 27001, 27017:2015 (ISO 27017) e ISO/IEC 27018:2019 (ISO 27018).

Tomando en cuenta que la gran mayoría de nuestra infraestructura crítica se encuentra en alguna nube de servicios a través de servidores específicos, cerca de 99% de nuestra infraestructura total está certificada bajo estos estándares. La infraestructura restante corresponde a sitios locales y no de uso crítico, por lo que no es necesaria su certificación.

Como cada año, en 2023 llevamos a cabo un análisis de vulnerabilidad por parte de un tercero. Las pruebas de penetración que se aplicaron demostraron que nos mantenemos dentro de los estándares de seguridad, tanto con nuestra infraestructura ubicada en la nube, como aquella operada de forma local, logrando rechazar los ataques simulados que buscaban vulnerar, penetrar, modificar o extraer recursos de los servidores de Vesta.

Para mantener a nuestra plantilla actualizada sobre las amenazas en seguridad de la información a las que podríamos enfrentarnos, brindamos información constante sobre nuevas amenazas y cómo evitarlas, recordándoles el uso adecuado de los dispositivos y otras buenas prácticas de ciberseguridad. También ponemos a su disposición videos explicando temas de detección de *phishing* y configuraciones en nuestros sistemas para protección de datos.

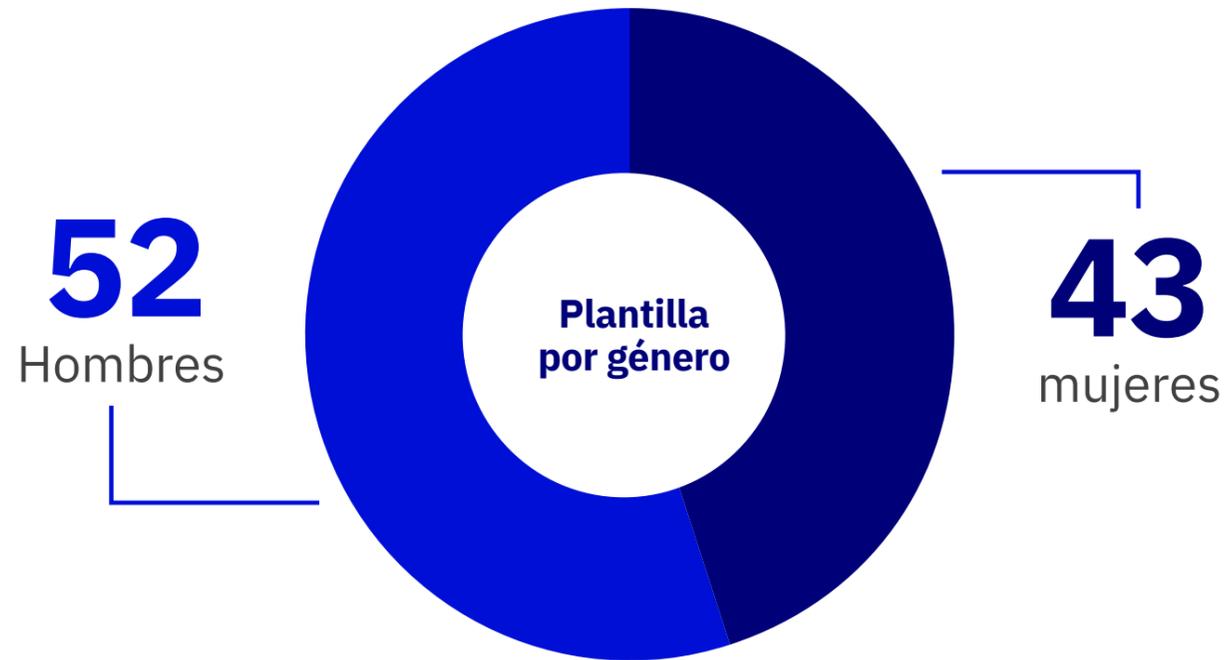
**Durante 2023 no recibimos reclamaciones fundamentadas por infracciones de la legislación** aplicable por filtraciones de datos o violaciones de la privacidad del cliente.

# COLABORACIÓN 05



# NUESTRO EQUIPO

GRI 2-7, 2-8, 2-19, 2-20, 2-21, 3-3, 401-1, 401-2, 401-3, 405-1, 405-2



Nuestra plantilla de 95<sup>21</sup> colaboradores y colaboradoras es el pilar fundamental que sustenta nuestro liderazgo en el mercado inmobiliario de México.

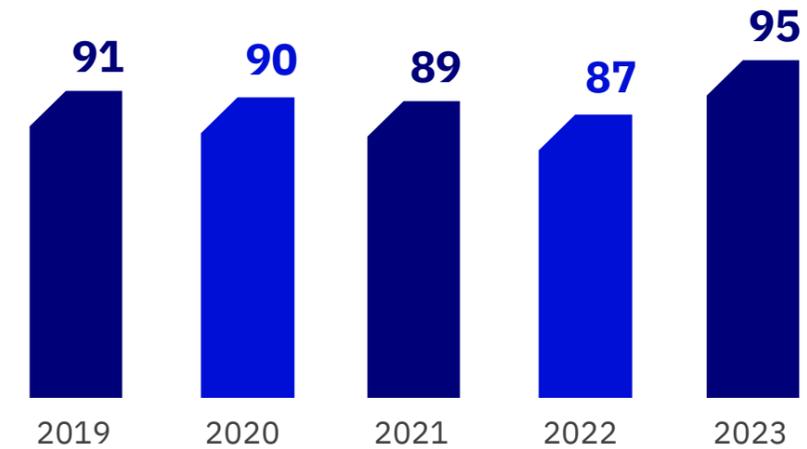
El total de nuestra plantilla labora en un esquema de jornada completa y cuenta con contrato por tiempo indeterminado. Además, proporcionamos la facilidad para que algunas personas de nuestro equipo laboren de manera flexible.

<sup>21</sup> Para efectos comparativos, esta cifra corresponde a empleados equivalentes de tiempo completo (FTE, por sus siglas en inglés) y es un promedio del total de empleados durante 2023.



Actualmente el **100%** de nuestra plantilla tiene contrato permanente con Vesta.

## Nuestra plantilla



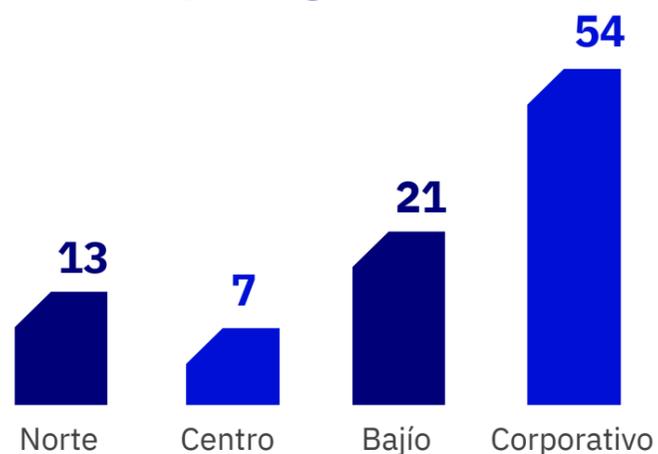
Nota: En Vesta no contamos con empleados de horas no garantizadas, los cuales se refieren a aquellos colaboradores que no tienen un horario mínimo o fijo por día, semana o mes, pero que deben mantenerse disponibles cuando el trabajo lo requiera. Tampoco con trabajadores que no son empleados de Vesta.

## Plantilla por región y categoría laboral

Categoría laboral	Norte	Centro	Bajío	Corporativo
Directores	2	1	3	18
Gerentes	8	3	11	11
Administrativos	3	3	7	25
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>54</b>

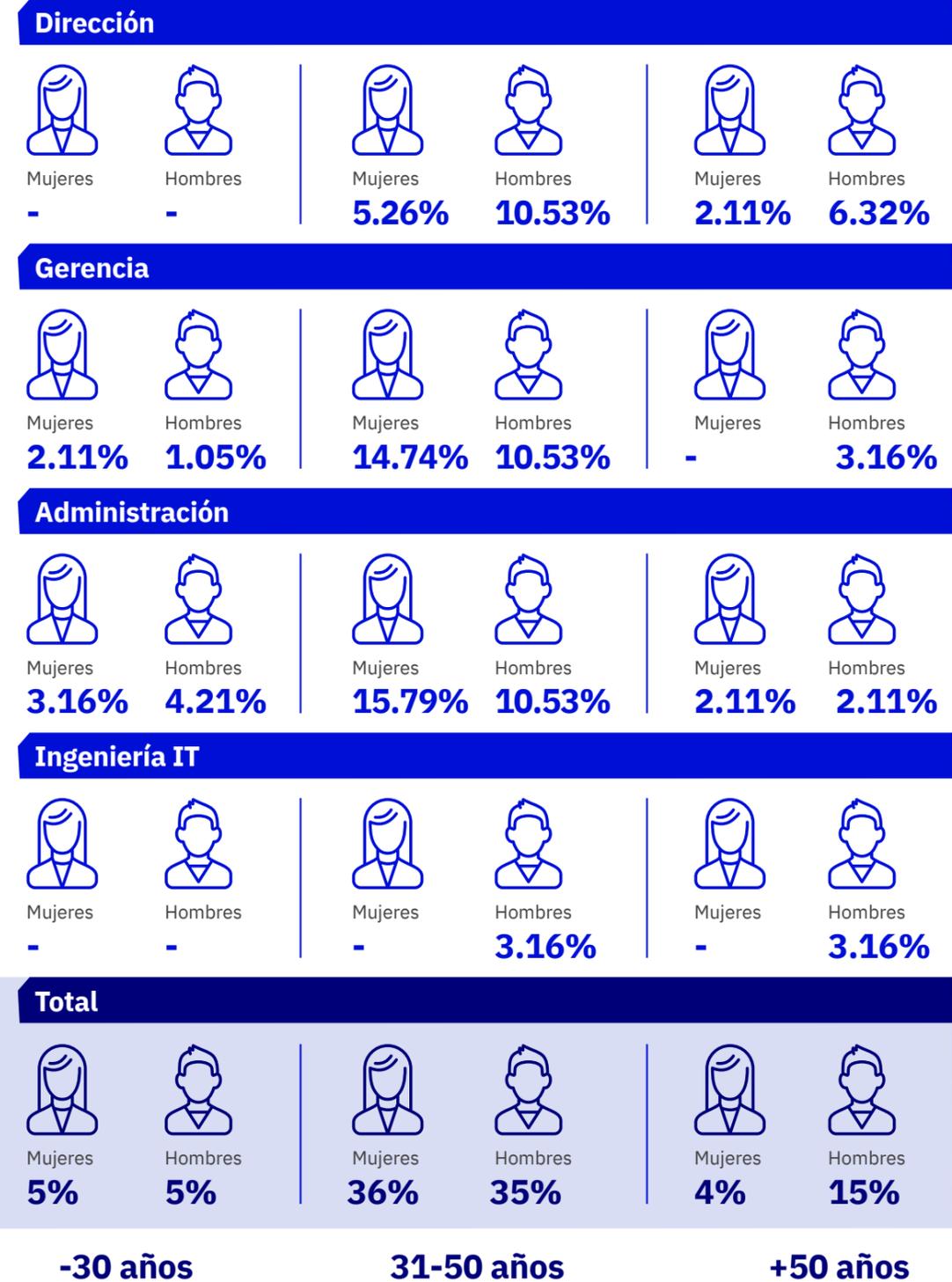


### Plantilla por región



**45% de nuestra plantilla son mujeres.**

### Porcentaje de la plantilla por género, rango de edad y puesto



Como parte de nuestros valores y compromisos, en Vesta no hacemos ningún tipo de distinción por razón de edad, género, orientación sexual, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica y/o formas de pensar en nuestros procesos de reclutamiento, selección y promoción. Creemos en el valor agregado de la diversidad y reconocemos que enriquece nuestro entorno de trabajo y fomenta la innovación.

### Indicadores de diversidad

**10.52%**

Mujeres en posiciones de Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas (STEM, por sus siglas en inglés)

**21.05%**

Mujeres en posiciones no gerenciales del total de puestos no gerenciales

**1.05%**

Mujeres en posiciones gerenciales generadoras de ingresos, relativo al porcentaje de empleados en dichas posiciones gerenciales

**6.31%**

Mujeres en posiciones gerenciales (dos niveles abajo del CEO)

**3.15%**

Mujeres en posiciones gerenciales junior

**16.84%**

Mujeres en posiciones gerenciales junior, medio y top

**7.4%**

Mujeres directoras



**La edad promedio de nuestra plantilla es de 42 años.**

Todas las personas que conforman nuestra plantilla están contratadas directamente por alguna de las razones sociales de Vesta<sup>22</sup>. Con base en los derechos laborales de nuestro personal, respetamos y fomentamos la libertad de asociación, aunque por el momento no hay colaboradores miembros de algún sindicato. Además, ofrecemos un paquete de beneficios y prestaciones justos y equitativos, los cuales se alinean a la categoría laboral de cada persona.

**Durante 2023 nuestro equipo creció con la incorporación de 15 personas.**

### Nuevas contrataciones por género, rango de edad y región

-30 años				+31 años			
Mujeres	Región	Hombres	Región	Mujeres	Región	Hombres	Región
2	Bajío	1	Bajío	5	Corporativo	2	Corporativo
1	Corporativo	2	Corporativo	1	Norte	1	Centro

<sup>22</sup> 49 colaboradores están contratados por Vesta Management, S. de R.L. de C.V.; 37 por Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.; y los 9 restantes por Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.; Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.; QVC, S. de R.L.; QVC II, S. de R.L. de C.V.; Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.; Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.; Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.; Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.; y WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V., respectivamente.

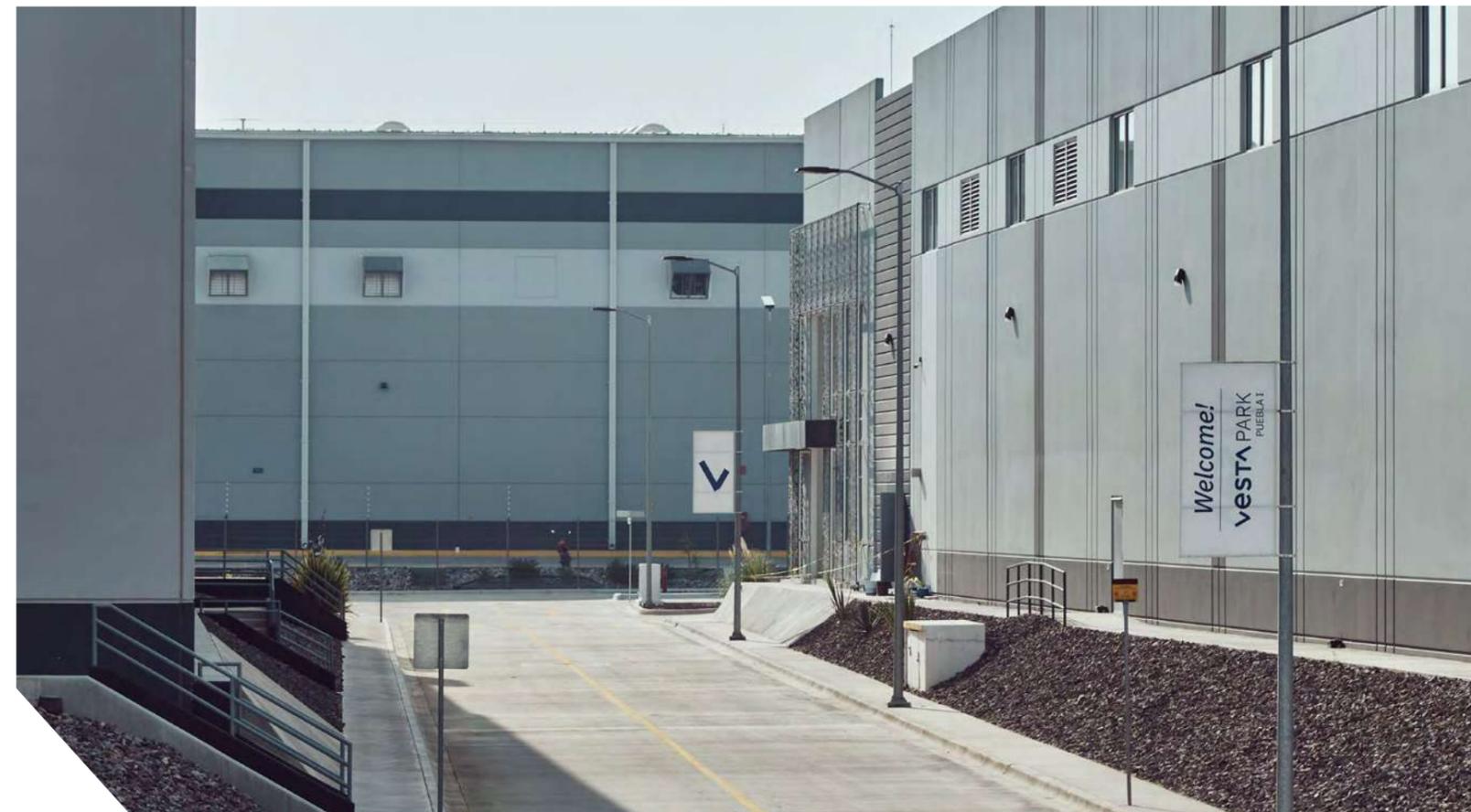
Debido a que nuestra actividad se centra en el desarrollo, compra, venta, administración y renta de edificios industriales, para la construcción de estas naves industriales colaboramos con contratistas independientes, quienes operan bajo sus propios contratos colectivos<sup>23</sup>.

Por distintos motivos, siete personas dejaron de formar parte de nuestro equipo, **el 100% fueron bajas voluntarias.**

### Rotación de colaboradores

	2020	2021	2022	2023
Altas de personal	8	4	8	15
Bajas de personal	10	5	10	7
Plantilla total	90	89	87	95
Índice de rotación	11.04%	5.68%	11.36%	7.69%

La fórmula que utilizamos para calcular la rotación es:  $R = S / ((I+F)/2) * 100$



### Bajas de personal por género, rango de edad y región



### Bajas de personal por género, rango de edad y región



<sup>23</sup> Conoce más sobre nuestros contratistas y proveedores en la sección: Cadena de valor.

En Vesta reconocemos la importancia que tiene nuestra plantilla en el éxito y crecimiento de nuestro negocio. Por ello, ofrecemos compensaciones y beneficios atractivos para cada una de las personas que la conforman, además de prestaciones superiores a la ley, sueldos competitivos y un buen ambiente laboral encaminado al constante aprendizaje, crecimiento y desarrollo profesional.

Con el fin de comparar nuestra información sobre salarios, beneficios y gastos de nómina con el mercado para ofrecer una mejor estructura de prestaciones, cada tres años realizamos encuestas salariales con consultores independientes. Con base en estos resultados, obtenemos un tabulador agrupado por categorías laborales que utilizamos como base para la remuneración que ofrecemos a nuestra plantilla, la cual procuramos que sea altamente competitiva.

## REMUNERACIÓN VESTA

- Sueldo fijo
- Sueldo variable<sup>24</sup>
- Indemnizaciones por despido
- Reembolsos
- Beneficios por jubilación

## RATIO DE LA COMPENSACIÓN TOTAL ANUAL

La estructura de compensación en nuestra organización está diseñada para reflejar equidad y transparencia. Durante 2023, la compensación anual de la persona mejor pagada en Vesta fue 11.43 veces la mediana de toda nuestra plantilla. Además, el porcentaje de incremento en la compensación total anual de la persona mejor pagada en Vesta es de 4% frente a la mediana del incremento porcentual de la compensación total anual de toda nuestra plantilla. En cuanto a la brecha salarial de género, en Vesta contamos con una brecha del 33%.

<sup>24</sup> El sueldo variable se entrega en función de los resultados individuales de cada colaborador y el cumplimiento de objetivos que están relacionados con temas ASG. Esto aplica para todos nuestros colaboradores, sin importar su nivel o área. Para el Director General existen métricas financieras como ganancias, tasa de ocupación y retorno relativo total de un año.

## Ratio del salario base por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio de hombres frente a mujeres
Dirección	0.55
Gerencia	0.88
Administración	0.82

## Ratio de la remuneración por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio de hombres frente a mujeres
Dirección	0.53
Gerencia	0.86
Administración	0.79





Valorando el talento y fomentando el desarrollo de nuestra plantilla, en Vesta queremos ser el mejor lugar para que nuestro equipo se desempeñe profesionalmente. Para esto, ofrecemos beneficios superiores a los que contempla la ley mexicana.

## BENEFICIOS LABORALES

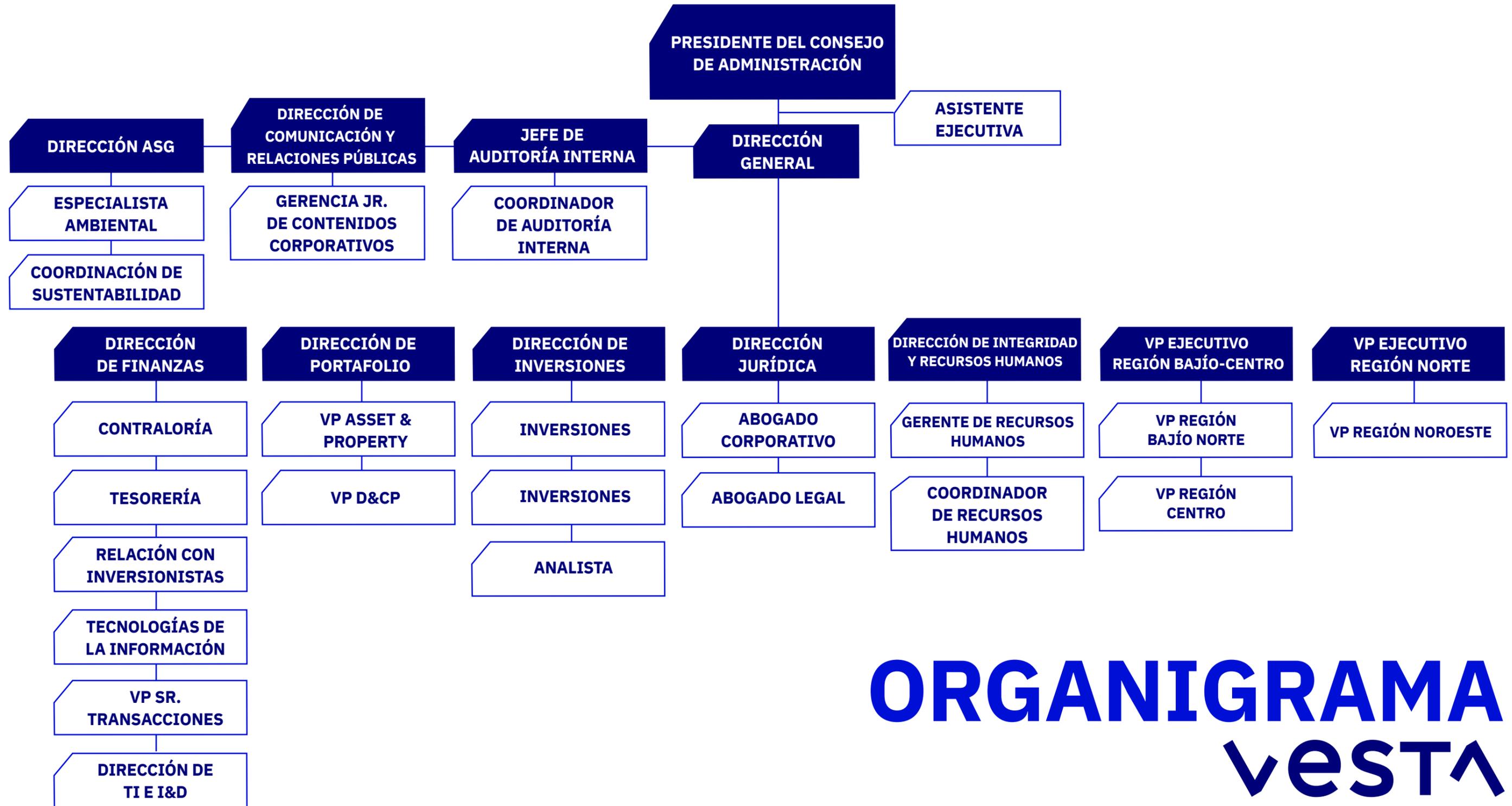
- Bono anual de desempeño de dos meses
- Aguinaldo con base en antigüedad
- Prima vacacional del 25%
- Reparto de utilidades
- Entre 12 y 25 días de vacaciones dependiendo del puesto
- Permiso parental (superior al de la ley)
- Calendario bancario para días inhábiles
- Vales de gasolina
- Vales de despensa
- Seguro de gastos médicos mayores para el colaborador y sus dependientes
- Seguro de vida
- Seguro de auto en la póliza de la flotilla de Vesta
- Plan de incentivos para ejecutivos en el que se otorga participación accionaria en la Sociedad

**Los beneficios que ofrecemos a nuestra plantilla son iguales** entre hombres y mujeres de acuerdo con su categoría laboral.

Conscientes de las necesidades y tareas de cuidado que requiere la maternidad durante los primeros meses, ofrecemos a nuestras colaboradoras la opción de elegir un horario flexible con sueldo íntegro hasta por seis meses después de su incapacidad legal por maternidad. Además, en línea con nuestros compromisos con la equidad de género, otorgamos a nuestros colaboradores en ejercicio de su paternidad, 20 días hábiles de ausencia que pueden utilizar en el lapso de los seis meses posteriores al nacimiento o adopción del bebé.

Este año, una colaboradora hizo uso del permiso por maternidad<sup>25</sup>, así como de los seis meses de trabajo remoto, y volvió al trabajo una vez terminado este periodo.

<sup>25</sup> Son 84 días pagados por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) al 100%.



# ORGANIGRAMA

## vesta

# SALUD Y SEGURIDAD

GRI 3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, CRE6, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9

**P**ara Vesta, el bienestar físico y emocional de nuestra plantilla es primordial, por lo que lo procuramos y cuidamos de manera continua. Realizamos esfuerzos importantes para garantizar que nuestro personal se sienta seguro desde casa y en nuestras instalaciones.

Al respecto, contamos con un Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo y una Política de Prevención de Riesgos Psicosociales, ambos instrumentos alineados con los requisitos establecidos para cumplir con la NOM-035 Factores de Riesgo Psicosocial en el Trabajo.

**100% de nuestra plantilla opera bajo el Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo.**

Como parte de este compromiso con la salud y seguridad de nuestra plantilla, continuamos con el Programa de Flexibilidad implementado desde 2022, el cual busca que las personas que conforman Vesta puedan mejorar el balance profesional-familiar con esquemas híbridos de trabajo en dos modalidades:



- **80-20 (80% presencial – 20% remoto).** Para posiciones que lideran o gestionan a un equipo de trabajo, toman decisiones y gestionan proyectos de construcción, administración de propiedades, mantenimiento, entre otras.
- **60-40 (60% presencial – 40% remoto).** Para posiciones cuyas funciones y actividades proveen apoyo y soporte administrativo a las diferentes áreas de la empresa y que tienen cierto grado de especialización.

Este programa supone diversas actividades orientadas a promover el bienestar de toda nuestra plantilla con eventos de integración, desconexión del trabajo, permisos especiales (por matrimonio, trámites personales, graduación o celebración académica y por muerte de algún familiar directo), así como opciones de trabajo remoto para determinadas épocas del año.

## Programas de bienestar flexibilidad Vesta

### Revitaliza-T

Último viernes del mes, libre para realizar actividades recreativas para desconectarse del trabajo.

### Súper día Vesta

Eventos de integración para realizar actividades de integración y trabajo en equipo.

### Work from Anywhere

Opción de trabajo remoto por una o dos semanas (dependiendo del esquema de trabajo) en temporadas específicas.

### Mamás y papás Vesta

Seis primeros meses de trabajo remoto para las mamás y permiso de paternidad de 20 días

Por otro lado, en julio realizamos nuestra Semana de Salud, en la que invitamos al personal a realizarse pruebas de laboratorio, un diagnóstico nutricional mediante la herramienta InBody y consultas médicas como seguimiento a las pruebas, además de masajes relajantes.

Pruebas de laboratorio:

**61** participantes

InBody:

**41** participantes

Consultas médicas:

**45** participantes

Masajes:

**18** participantes

A partir de los resultados obtenidos en la Semana de Salud, recibimos recomendaciones que serán implementadas durante 2024.

Continuamos con sesiones impartidas por personas expertas para distintos temas de salud mental como: gestión de la energía, *mindfulness*, inteligencia emocional, estrés, higiene postural, burnout, dispersión y fugas de productividad, y reconocimiento del cuerpo y las emociones, entre otros temas. Con el mismo interés, implementamos sesiones de coaching sobre temas laborales, familiares, financieros y de jubilación.

Conscientes del incremento de personas en edad de jubilación en Vesta, desde 2023 ofrecemos a nuestro personal un programa de *coaching* para el retiro con el objetivo de que



puedan prepararse de manera integral, ayudándoles a visualizar su situación actual financiera y emocional, para entonces definir un plan de acción concreto para su jubilación que vaya en línea con sus objetivos personales, profesionales y familiares.

Adicionalmente, contamos con la **Política de Bienestar** que tiene como objetivo establecer los lineamientos del subsidio de bienestar que Vesta ofrece a sus colaboradores para fomentar su bienestar físico y mental, con la finalidad de fomentar la productividad, la motivación y mejorar constantemente el ambiente de trabajo.

Con la intención de promover el bienestar integral de nuestra plantilla, continuamos brindando un subsidio de \$10,440 pesos enfocados en promover el autocuidado, la salud, la gestión emocional y la integración.

Además, a 12 de nuestros colaboradores les dimos un financiamiento especial de \$21,000 para la compra de bicicletas de las marcas Trinx y Java, con las que generamos un convenio. Cada colaborador decidió el modelo y costo de su bicicleta. Para la compra, los descuentos fueron quincenales a partir de junio y hasta la primera quincena de diciembre. Gracias a esto, logramos una mayor participación en el Vesta Challenge 2023.

**En 2023 no registramos accidentes, lesiones o fatalidades de nuestra plantilla ni de contratistas.**



## Usos de subsidio de bienestar



**Actividades deportivas:** carreras, gimnasio, clases de yoga, pilates, box, spinning y funcional.



**Accesorios y/o equipos deportivos:** calzado y ropa deportiva, aparatos para ejercicio *inhouse* y *outdoors*, *smartwatch* y bicicletas.



**Cuidado de la salud:** chequeos médicos, análisis de laboratorio, atención psicológica, nutrición, spa, tratamientos cosméticos, cursos y talleres de desarrollo personal.



**Actividades culturales:** cine, teatro, museos y conciertos.



**Lectura:** tableta Kindle, libros y audiolibros.



**Accesorios para mascota:** correas y adaptaciones para deporte.



**Actividades recreativas y turísticas:** parques de diversiones y/o acuáticos, tours, snorkel, *glamping* y *camping*.



**Equipos y accesorios para trabajo en casa:** sillas, escritorios, impresoras, monitores, adaptadores, audífonos, diademas para llamadas, *routers*, disco duro, *mouse*, *mouse pad* y enfriadores para laptops.



## WELL BUILDING STANDARD

**Contamos con dos certificaciones** otorgadas por International WELL Building Institute™.

En la oficina de CDMX mantenemos la certificación *WELL Building Standard*®, mientras que en las oficinas de Querétaro, dentro del Vesta Park Querétaro, tenemos la certificación *Health & Safety Rating*® que reconoce que implementamos estrategias para ayudar a proteger la salud y seguridad de nuestros colaboradores e inquilinos.

Adicionalmente, en las oficinas de Tijuana estamos trabajando en un modelo de certificación con sinergias entre LEED y WELL; concluimos al 100% el proceso de documentación LEED y estamos al 80% del proceso de documentación WELL.

Contar con estas certificaciones nos permite combinar las mejores prácticas de diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en siete ámbitos.

Calidad del aire

Nutrición

Promoción de la actividad física

Preservación del agua

Iluminación

Comodidad

Bienestar de la mente

**Con el Plan de Emergencias Antidesastres buscamos reducir riesgos**, salvaguardar la integridad física del personal de Vesta, garantizar la continuidad de las operaciones, la protección de nuestros bienes y la resiliencia de la organización.

Desde 2023 contamos con el **Plan de Emergencias Antidesastres** para colaboradores de Vesta, una herramienta que contiene las medidas preventivas y de respuesta a escenarios de emergencia y desastres, de tal forma que nuestra plantilla pueda responder de manera técnica y responsable ante un evento.

Además, nuestra póliza de gastos médicos mayores está disponible 24/7 por medio de la página de internet para atender cualquier siniestro o malestar de nuestros colaboradores.

# CAPACITACIÓN

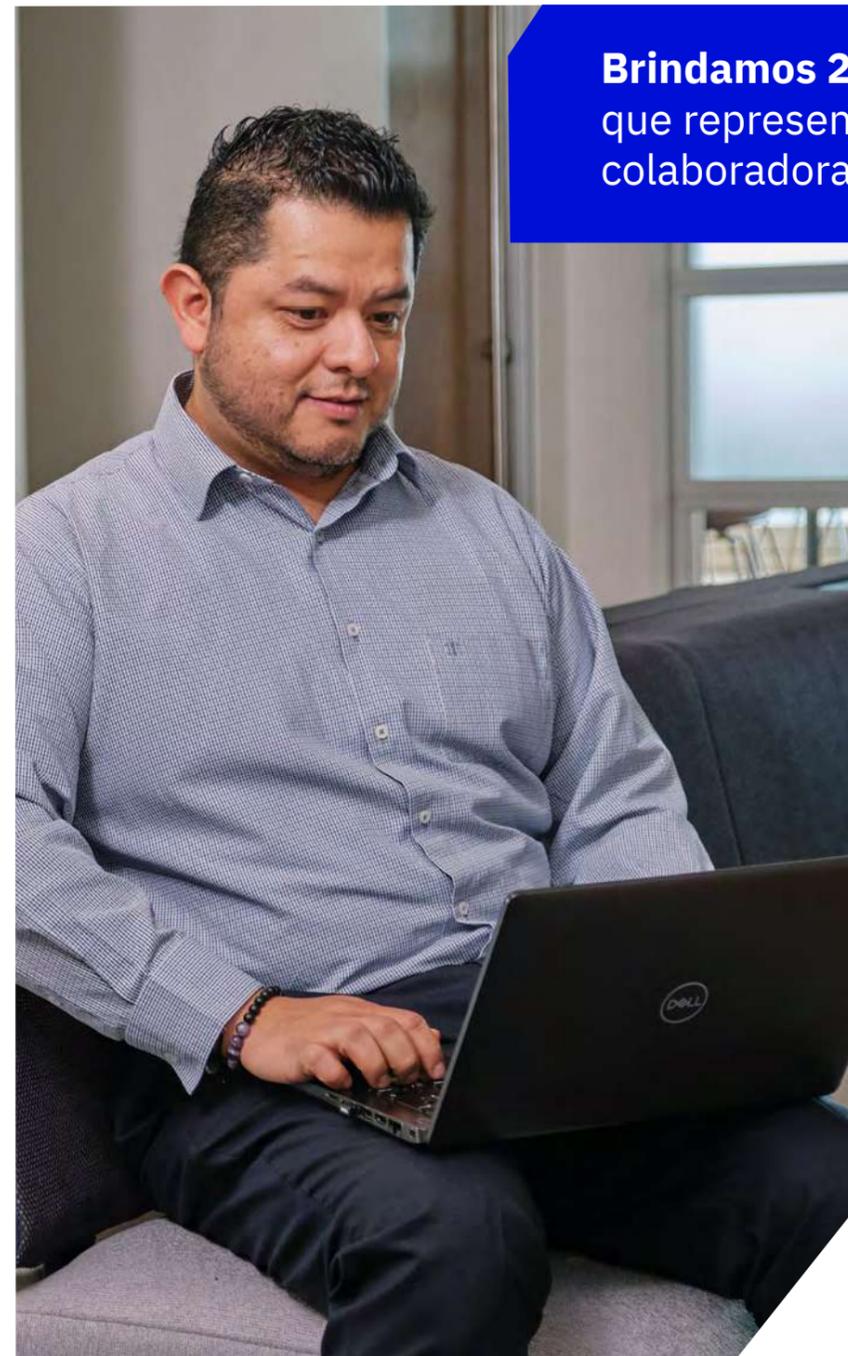
GRI 3-3, 404-1, 404-2, 404-3

**S**omos conscientes de la necesidad de mantener a nuestra plantilla con habilidades y conocimientos que les permitan desarrollarse profesionalmente. Estas necesidades son cubiertas por medio de programas de capacitación que van desde clases de inglés, hasta temáticas específicas por las funciones que realizan, o bien, temas de interés general como actualizaciones fiscales, inversiones inmobiliarias, derechos humanos, diversidad e inclusión, y desarrollo de habilidades blandas como liderazgo o gestión de proyectos, entre otros.

Con la intención de brindar herramientas que se ajusten a los tiempos, necesidades e intereses de nuestra plantilla, este año implementamos la plataforma interna de capacitación **VestaOnline**, por medio de la cual nuestro equipo puede continuar su aprendizaje desde cualquier lugar.

## Capacitación por género y categoría laboral

	Horas de capacitación		Media de capacitación	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	459	456	65.57	26.82
Gerencia	414	582	25.87	34.23
Administración	167	149	8.35	8.27
<b>Total</b>	<b>1,040</b>	<b>1,187</b>	<b>24.18</b>	<b>22.82</b>



**Brindamos 2,227 horas de capacitación, lo que representa un promedio de 24.2 horas por colaboradora y 22.8 horas por colaborador.**

Con la finalidad de reforzar el conocimiento de nuestra plantilla en temas de cambio climático, este año ofrecimos un **curso en línea en materia de cambio climático** y taxonomía sustentable dirigidos a nuestros colaboradores, Consejo de Administración y a los miembros de los seis comités de Vesta. El curso estuvo organizado en módulos con el objetivo de proporcionar una comprensión integral de la relación entre cambio climático y la industria inmobiliaria, abarcando cinco temáticas:

- 1** **Contexto** global y nacional en reducción de emisiones
- 2** **Riesgos y oportunidades** climáticas, y sus repercusiones financieras
- 3** **Riesgo climático** y estrategias empresariales resilientes
- 4** **Tendencias corporativas** sobre cambio climático
- 5** **Tendencias actuales** para mitigar y secuestrar emisiones

Por otro lado, brindamos una **capacitación sobre biodiversidad** y su importancia en el sector inmobiliario, en la que se abordaron sus impactos y ventajas para nuestro sector, además de estrategias que se podrían implementar en todas las fases de nuestro negocio: diseño, construcción y operación de parques industriales, las cuales podrían tener una repercusión positiva bajo los lineamientos de LEED. Como parte de la sesión, también se revisaron las recomendaciones del *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD).

**69% y 73% de nuestra plantilla** participaron en los cursos de cambio climático y biodiversidad respectivamente.

Con el mismo interés, llevamos a cabo un monitoreo de las habilidades y competencias de nuestros equipos de trabajo por medio de dos ejercicios de evaluación que nos permiten diseñar planes personales de desarrollo y las rutas a seguir. Cada dos años llevamos a cabo evaluaciones de desempeño 360° que consideran el análisis de un tercero intermediario y una autoevaluación.

Como cada año, evaluamos el desempeño del 100% de nuestra plantilla en un esquema donde cada persona tiene un diálogo con su superior directo para evaluar el cumplimiento de los objetivos individuales y organizacionales.

### Evaluación de desempeño por género y categoría laboral

	Personal evaluado		% sobre el total de la plantilla	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	7	17	100%	100%
Gerencia	16	17	100%	100%
Administración	20	18	100%	100%
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



**En 2023 evaluamos al 100% de nuestra plantilla**



# COMPROMISO SOCIAL

06



# COMPROMISO SOCIAL

GRI 2-23, 2-24, 2-25, 3-3, 203-1, 203-2, CRE7, 413-1, 413-2

**P**or medio de alianzas estratégicas apoyamos proyectos de transferencia de conocimiento, tecnología e innovación, oportunidades de empleo y alternativas de conectividad que fomentan el crecimiento económico de las comunidades. Además, impulsamos proyectos de inversión social para asegurar un desarrollo continuo de estas iniciativas.

Buscando que las iniciativas que ponemos en marcha sean pertinentes y adecuadas, mantenemos una comunicación abierta y asertiva con las comunidades cercanas a nuestros inmuebles, realizando procesos de consulta, participación y evaluaciones de impacto social y ambiental, para asegurar que sus necesidades sean atendidas.

El presupuesto anual destinado al área de responsabilidad social y ambiental es determinado por el Consejo de Administración, tal y como está estipulado en nuestra **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza**<sup>26</sup>.

En 2023, se asignaron US\$ 546,254 a iniciativas de responsabilidad social y ambiental, lo que incluye el monto de \$1,765,239 MXN recaudado por el Vesta Challenge de 2022.



En Vesta estamos comprometidos, como parte de nuestra estrategia ASG y de negocios, a impactar positivamente el bienestar de las comunidades donde tenemos presencia, siendo nuestra responsabilidad con la sociedad uno de los principios clave que guían nuestros planes de acción.



## Inversión anual en proyectos de inversión social, ambiental y de gobernanza (dólares)

2020

**\$618,790**

2021

**\$588,170**

2022

**\$435,432**

2023

**\$546,254**

<sup>26</sup> Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza: <https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaASG.pdf>

## PROYECTOS DE INVERSIÓN SOCIAL

Nuestros proyectos de inversión social se clasifican en dos líneas de acción: **educación y desarrollo comunitario**, incluyendo de manera transversal en ambos ejes la inclusión de género y grupos vulnerables.

La **Política de Inversión Social**<sup>27</sup> de Vesta establece los criterios de selección de proyectos, con los que buscamos priorizar iniciativas que generen desarrollo de comunidades a largo plazo y reservamos los apoyos de asistencialismo para situaciones puntuales y de urgencia, tales como las generadas por desastres naturales.

Con el fin de atender las necesidades específicas de cada una de las comunidades en las que trabajamos, asegurar que los proyectos respondan efectivamente a su contexto y que los resultados sean los esperados, antes de intervenir en una comunidad, un equipo de expertos realiza un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural. Adicionalmente, todos los proyectos son evaluados y aprobados por el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo, el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y el Director General de Vesta.

# 11

proyectos sociales

# +5,000

personas beneficiadas

# 11

estados de la República Mexicana

Con la intención de identificar el nivel de madurez en transparencia, sustentabilidad y confiabilidad de las organizaciones de la sociedad civil (OSC) con las que trabajamos, por primera vez aplicamos la **Evaluación CASE**, un ejercicio de auditoría con nuestro aliado PYMO<sup>28</sup>.

La Evaluación CASE se divide en cuatro etapas: riesgo financiero, riesgo legal, estructura e impacto de un proyecto, y cada una se mide bajo tres criterios: bajo, medio y alto.

El resultado de esta evaluación fueron tres organizaciones que lograron obtener la Certificación CASE por aprobar la auditoría, y cinco organizaciones que presentaron incumplimientos en algunos rubros. A dichas organizaciones, se les desarrolló un Plan de Acción específico, para darle solución a estos hallazgos para el siguiente ciclo.

### OSC auditadas con la Evaluación CASE

- Plurales Proyectos Creativos, A.C.
- Acción Comunitaria del Bajío, A.C.
- Programa Adopte un Talento, A.C.
- Movimiento STEM
- Fundación Pro Empleo Productivo, A.C.
- Construyendo Comunidades Integrales
- Instituto Mexicano de Investigación de Familia y Población, A.C.
- EMPREDIEM, S.A.P.I. de C.V.



<sup>27</sup> Consulta nuestra Política de Inversión Social: <https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaDeInversionSocial.pdf>

<sup>28</sup> PYMO es una *startup* que evalúa y certifica a las OSC de México para apoyarles a conseguir fondos para sus proyectos sociales y ambientales por parte de empresas multinacionales y públicas.

# EDUCACIÓN

## VESTA CAMINANDO JUNTOS

### 9º AÑO DEL PROYECTO

Impulsamos el desarrollo integral de niños y niñas en escolaridad básica, así como al personal docente de un preescolar y dos primarias públicas, fortaleciendo la adquisición de habilidades, conocimientos y herramientas clave para la vida. De la mano con docentes y padres de familia, impartimos programas de formación para las materias de vida saludable y formación cívica y ética.



**3** estados en los que el proyecto tuvo alcance.

**37** docentes formados en talleres híbridos en el tema de perspectiva de género y cultura de la violencia.

**161** estudiantes beneficiados hasta el momento de reporte.

**711** personas que se espera beneficiar, directa e indirectamente, al finalizar el ciclo escolar 2023-2024.

### Beneficiarios

- **37** docentes
- **90** padres y madres de familia
- **161** estudiantes

### Alianzas

- **Fundación Yo Quiero Yo Puedo** • **IMIFAP** • **Escuela Primaria Cuauhtémoc en Ciudad Juárez, Chihuahua**
- **Escuela Primaria Independencia en Huamantla, Tlaxcala** • **Preescolar José Peinado Altable en San Blas, Estado de México**

### Inversión Vesta

**MXN\$ 822,040**

### Ubicación

Chihuahua, Estado de México y Tlaxcala

## PROGRAMA ADOPTE UN TALENTO (PAUTA)

### 6° AÑO DEL PROYECTO

Como aliados de este programa que ha sido reconocido por el Centro de Innovación Intercultural del Grupo UNAOC-BMW, como una de las diez principales iniciativas globales, impulsamos el talento para la ciencia en niñas, niños y jóvenes a través de talleres, cursos y actividades en las que construyen el conocimiento mediante indagación, experimentación y análisis. Se ofrecen capacitaciones a docentes, clubes de ciencia, escuela de seguimiento no intensivo y talleres en la UNAM campus Querétaro, en donde también participan padres de familia.

**11** talleres de ciencia | **26** clubes de ciencia

**6** talleres de formación para docentes en materia de introducción a la indagación científica y estrategias para aplicar en el aula.

### Se realizaron proyectos relacionados con la inclusión de la mujer en la ciencia, incluyendo:

- Un concurso de comunicación de la ciencia para favorecer los modelos femeninos.
- La Jornada de Mujeres en la Ciencia de Querétaro, donde participaron 260 estudiantes.
- Talleres sobre micromachismos impartidos en 10 escuelas.
- Invitación a mujeres científicas para cápsulas y charlas con niñas y adolescentes, para apoyo a la visibilidad de las mujeres como modelos en la ciencia.

En octubre de 2023, PAUTA recibió el reconocimiento en educación **El reto docente para la recuperación de aprendizaje**, por parte de Fundación Merced.

### Beneficiarios

- **1,316** docentes
- **797** niños y niñas

### Alianzas

- **PAUTA** • Facultad de Ingeniería de la Ciudad Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro Centro • **Merck**
- Roof Master (proveedor de Vesta) • **Michelin** • Centro Educativo del Estado de Querétaro “Manuel Gómez Morín” • **Museo Histórico de Jalpan de Sierra** • BerryMex • **Museo de Ciencias Ximhai**

### Inversión Vesta

**MXN\$ 469,560**

### Inversión alianzas

**MXN\$ 562,620 + US\$ 2,500**

### Ubicación

Querétaro

## SUEÑO MEXA

### 6° AÑO DEL PROYECTO

Enfocado al apoyo de jóvenes en zonas conflictivas de la ciudad, desarrollamos este proyecto integral de asistencia en el aprendizaje. Buscamos ayudarles en la construcción de un proyecto de vida a mediano plazo, orientándoles por medio de intervenciones individuales y grupales, y aplicando pruebas de interés vocacional y profesional.

Ofrecemos atención psicológica, orientación psicopedagógica y talleres grupales para que a corto plazo puedan comenzar con sus proyectos profesionales, conectando con el área de su interés y fortaleciendo sus habilidades para mejorar su calidad de vida, la de sus familias y comunidades.

Algunos de los resultados de este proyecto en 2023 fueron la grabación del Podcast Radio MEXA, como una herramienta alterna para realizar sesiones educativas y formativas que impulsen la creatividad de los jóvenes, y la focalización matemática mediante actividades de gestión y regularización escolar para apoyar a su proceso de enseñanza en educación secundaria y media superior.

**314** jóvenes beneficiados en talleres de prevención de riesgo y desarrollo integral.

**16** sesiones psicológicas a jóvenes.

**24** jóvenes recibieron apoyo en regularización aritmética.

**150** horas de atención individual.



### Beneficiarios

- **689** jóvenes de 12 a 17 años de edad
- **14** comunidades

### Alianzas

- **Centro Comunitario El Florido, cuarta sección Tijuana** • Instituto de la Juventud del Estado de Baja California
- **DIF Estatal de Baja California** • Plurales Proyectos Creativos, A.C. • **Multitaskr Latinoamérica**

### Inversión Vesta

**MXN\$ 260,000**

### Inversión alianzas

**MXN\$ 348,528.12**

### Ubicación

Tijuana, Baja California

## MUJERES INVENTORAS

### 3<sup>er</sup> AÑO DEL PROYECTO

Apoyamos la inclusión de las niñas y jóvenes mujeres en las áreas de ciencia, tecnología, ingeniería y matemáticas (STEM, por sus siglas en inglés), con el desarrollo de habilidades creativas y colaborativas para la atención a los problemas de su comunidad.

Para alinear los contenidos y estrategias de trabajo, convocatoria y ejecución del programa a las características y necesidades específicas de las comunidades, se incluyeron herramientas de diagnóstico y evaluación que permiten visualizar mejor el contexto particular de la comunidad y desarrollar competencias para afrontar los retos tecnológicos actuales.

Los proyectos de impacto social que componen esta iniciativa consisten en talleres tanto para docentes como para estudiantes, en temas de STEM tales como ingeniería mecánica, ingeniería aeroespacial, educación financiera y emprendimiento.

**62** docentes beneficiados de talleres para metodologías activas de enseñanza.

**28** horas de sesiones impartidas.

**100%** del proyecto dirigido a mujeres, jóvenes y niñas.

### Beneficiarios

- 52 docentes
- 97 niñas

### Inversión Vesta

**MXN\$ 320,000**

### Inversión alianzas

**MXN\$ 65,000 en especie**

### Alianzas

- **Movimiento STEM for kids** • Museo de la Ciudad Guadalupe, Nuevo León • **Secretaría de Bienestar Guadalupe, Nuevo León**

### Ubicación

Guadalupe, Nuevo León



# DESARROLLO COMUNITARIO

## DESARROLLO COMUNITARIO (HUEJOTZINGO RESILIENTE)

### 6° AÑO DEL PROYECTO

Continuamos con la implementación de esta iniciativa de empoderamiento para las mujeres de Huejotzingo, Puebla con un programa de formación y capacitación en línea, “Empodérate”, y el programa de capacitación y oferta de créditos, “Mil Mujeres Extraordinarias”.

Con ambas iniciativas se busca impulsar su potencial en el ámbito laboral y personal, a través de metodologías y conocimientos en innovación que les permitan liderar proyectos sociales, económicos y ambientales, contribuyendo a su vez al desarrollo de su comunidad y a la generación de empleos.

En 2023 se impartieron 13 talleres de inclusión financiera y seis programas virtuales en alianza con el Tec de Monterrey Campus Guadalajara, a los cuales también se unieron estudiantes universitarios multidisciplinares del ITESM, generando un total de 100 horas de formación metodológica. Además, se realizaron seis conversatorios de *networking* con emprendedoras y se otorgaron 120 créditos a mujeres para impulsar su inclusión financiera.

### Beneficiarios

- 200 emprendedores
- 12 líderes de cambio
- 50 estudiantes universitarios

### Inversión Vesta

MXN\$ 820,000

### Inversión alianzas

MXN\$ 2,450,000 + MXN\$ 450,000 en especie

**En el sexto año de alianza con el proyecto, multiplicamos el apoyo de Vesta** y mejoramos nuestro posicionamiento en la comunidad, ante las autoridades académicas y gubernamentales.

### Alianzas

- Balloon Latam • Alianza Microwd
- H. Ayuntamiento de Huejotzingo, Puebla
- Tec de Monterrey Campus Guadalajara

### Ubicación

Huejotzingo, Puebla



## EL SALTO RESILIENTE

### 3er AÑO DEL PROYECTO

Después del diagnóstico de la comunidad de El Salto, realizado en 2021 para identificar el tipo de servicios y productos que ofrecen los negocios locales, sus necesidades específicas de mejora y sus canales de venta y difusión, entre otros, hemos mantenido un programa anual para la formación y capacitación en línea de los emprendedores.

El proyecto busca facilitar herramientas digitales y de cobro, capacitación en temas financieros y modelos de negocio a través de videos, y tutoriales que promuevan el desarrollo sustentable en los emprendimientos locales.

En 2023, se realizaron dos programas:

- **El programa intensivo en línea “Aceleradora”**, en colaboración con el ITESM, para que estudiantes multidisciplinarios se conviertan en Escuderos Balloon y apoyen en la detección de retos, acompañamiento y seguimiento a los modelos de negocio de los emprendedores.
- **El programa en línea asincrónico “Reto Impulsa”**, desarrollado por estudiantes del servicio social del ITESM, campus Guadalajara, para acompañamiento y capacitación con herramientas y habilidades que fortalezcan el modelo de negocio de los emprendedores.



“Confío en mi producto, lo conozco y ya no tengo temor”.

**Isabel Salazar, El Salto Centro**

**234** emprendedores participantes.

**56** horas de formación metodológica.

**5** localidades.

### Beneficiarios

**234 emprendedores**

### Inversión Vesta

**MXN\$ 574,640**

### Inversión alianzas

**MXN\$ 900,000 + MXN\$ 360,000 en especie**

### Alianzas

• **Balloon Latam** • Mercado Libre<sup>29</sup> • **H. Ayuntamiento de El Salto, Jalisco** • CONALEP • **CECTyTE** • ITESM Campus Guadalajara

### Ubicación

**El Salto, Jalisco**

<sup>29</sup> En 2023 se presentó el término de colaboración con Mercado Libre. Durante los tres años de alianza estratégica con esta empresa, se invirtieron MXN \$2,150,000 en alianzas, apoyando a 842 emprendedores.

## EDUCACIÓN, CAPACITACIÓN Y EMPLEABILIDAD

### 5° AÑO DEL PROYECTO

Con el objetivo de contribuir al desarrollo de las comunidades locales con una mejor educación, formación y habilidades técnicas, este programa promueve el desarrollo de habilidades en el entorno familiar, liderazgo y reconstrucción del tejido social.

En 2023 se impartieron programas tanto de desarrollo comunitario y rehabilitación de espacios públicos, como programas de concientización, prevención de adicciones, y fomento cultural y deportivo. Entre los principales resultados se encuentran:

- **Se implementó un programa de formación de vínculos positivos**, enfocado a niñas, niños y adolescentes, para el desarrollo de sus capacidades y el establecimiento de límites que permitan su pleno crecimiento dentro del entorno familiar.

- **Se impartió un curso de liderazgo** para empoderamiento de la mujer.
- **Se realizó el programa Tejiendo Liderazgos** para brindar herramientas que permitan incrementar la empleabilidad de la comunidad y contribuir a la reconstrucción del tejido social.
- **Se instaló una malla ciclónica** para protección del centro de cómputo de la comunidad de Chichimequillas.
- **Se asesoró a dos escuelas de la comunidad** de Chichimequillas a través de la capacitación Enseña X México, para contribuir a la disminución del rezago educativo.

- **Se impartió un taller de prevención de adicciones** para las escuelas secundarias y de nivel preparatoria de la comunidad.
- **Se entregaron uniformes de fútbol** a tres escuelas, así como equipamiento de bates y pelotas de béisbol para el equipo de jóvenes en la Comunidad de Chichimequillas.

**573** niñas, niños y jóvenes beneficiados.

**2** escuelas de Chichimequillas donde se realizó la capacitación Enseña X México.

### Beneficiarios

- **573 niñas, niños y jóvenes**
- **39 mujeres**
- **66 adultos mayores**
- **65 padres de familia**

### Alianzas

- **Fundación Comunitaria Bajío** • Instituto de Alfabetización y Educación Básica para Adultos (INAEBA)
- **Pirelli** • Fidesseg (Secretaría de Desarrollo Social y Humano) • **ITESI (Instituto Tecnológico Superior de Irapuato)** • Voluntariado SEG (Secretaría de Educación de Guanajuato) • **American Axle**

### Inversión Vesta

**MXN\$ 320,260**

### Inversión alianzas

**MXN\$ 1,146,000 + MXN\$ 69,400 en especie**

### Ubicación

Silao, Guanajuato

## UN MEJOR FUTURO POSIBLE

### 5° AÑO DEL PROYECTO

Con una metodología teórica-práctica y expositiva-participativa, este programa busca desarrollar habilidades y capacidades empresariales en la población local, asegurando igualdad de oportunidades y mejora en la calidad de vida de las personas que participen.

Por medio de práctica con ejemplos y situaciones reales, los participantes refuerzan conceptos básicos para el inicio o mejora de su microempresa, además de disminuir la desigualdad de oportunidades, fortaleciendo su posición en el sector formal y prosperidad económica.

La iniciativa cuenta con dos programas. El **taller Emprende**, compuesto por cinco módulos, imparte capa-

citaciones de desarrollo humano y equidad de género; administración y mercadotecnia; finanzas, aspectos legales y fiscales; ventas y servicio al cliente; y responsabilidad social empresarial. Por su parte, el **taller Reemprende Digital** es una capacitación en línea que brinda alternativas para enfrentar los retos de comercialización digital. Está compuesto por tres módulos, donde se imparten temas de introducción a la transformación digital, comercio electrónico y desarrollo de una tienda en línea.

Adicionalmente, la iniciativa ofrece consultoría especializada en temas de finanzas, fiscal, administración, mercadotecnia y diseño gráfico, ofreciendo en 2023 un total de 115 horas de acompañamiento.

#### Taller Emprende:

**5** módulos de capacitación.

**100** horas de capacitación por persona.

#### Programa Reemprende Digital:

**3** módulos de capacitación.

**30** horas de capacitación por persona.

### Beneficiarios

- 59 mujeres
- 12 hombres

### Inversión Vesta

**MXN\$ 360,000**

### Inversión alianzas

**MXN\$ 60,000**

### Alianzas

- ProEmpleo • Kichaj, A.C. • CECyTE Huehuetlán • Alianza por la Huasteca Potosina, A.C. • Club de Niños y Niñas de San Luis Potosí
- Fomento Económico en Ciudad Fernández

### Ubicación

San Luis Potosí

# VOLUNTARIADO

## PROGRAMA DE VOLUNTARIADO VESTA

En 2023 comenzamos la implementación del plan de voluntariado en respuesta a las necesidades y preferencias de nuestros colaboradores, en dos modalidades: voluntariado profesional y voluntariado físico o *in-situ*.

Tanto los voluntariados físicos, como los profesionales, se llevan a cabo de la mano con las fundaciones con las que ya tenemos alguna alianza. Sin embargo, en caso de que nuestros colaboradores tengan alguna nueva iniciativa, se puede proponer para ser sometida a revisión y pudiera integrarse al plan de trabajo.

A continuación, presentamos algunos de los proyectos realizados mediante este nuevo programa de voluntariado.



## BAJA CHALLENGE

### 8° AÑO DEL PROYECTO

Apoyo en la construcción de una casa para una familia de tres integrantes en situación vulnerable, de la mano con un equipo de seis voluntarios de Vesta Tijuana, para mejorar su calidad de vida.

### Beneficiarios

1 familia

### Inversión Vesta

US\$ 7,000

### Alianzas

• Project Mercy • Waremalmcomb

### Ubicación

Tijuana, Baja California

## CONSTRUYENDO

### 8° AÑO DEL PROYECTO

Este año, como parte de esta iniciativa que busca promover el voluntariado e impactar de manera positiva a la educación en México, se realizó la construcción de un aula escolar en una comunidad en situación vulnerable, con el apoyo de padres de familia, personal docente, miembros de la comunidad y colaboradores de Vesta.

**49** voluntarios de Vesta apoyaron en el proyecto.

#### Beneficiarios

- 309 estudiantes
- 718 miembros de la comunidad

#### Inversión Vesta

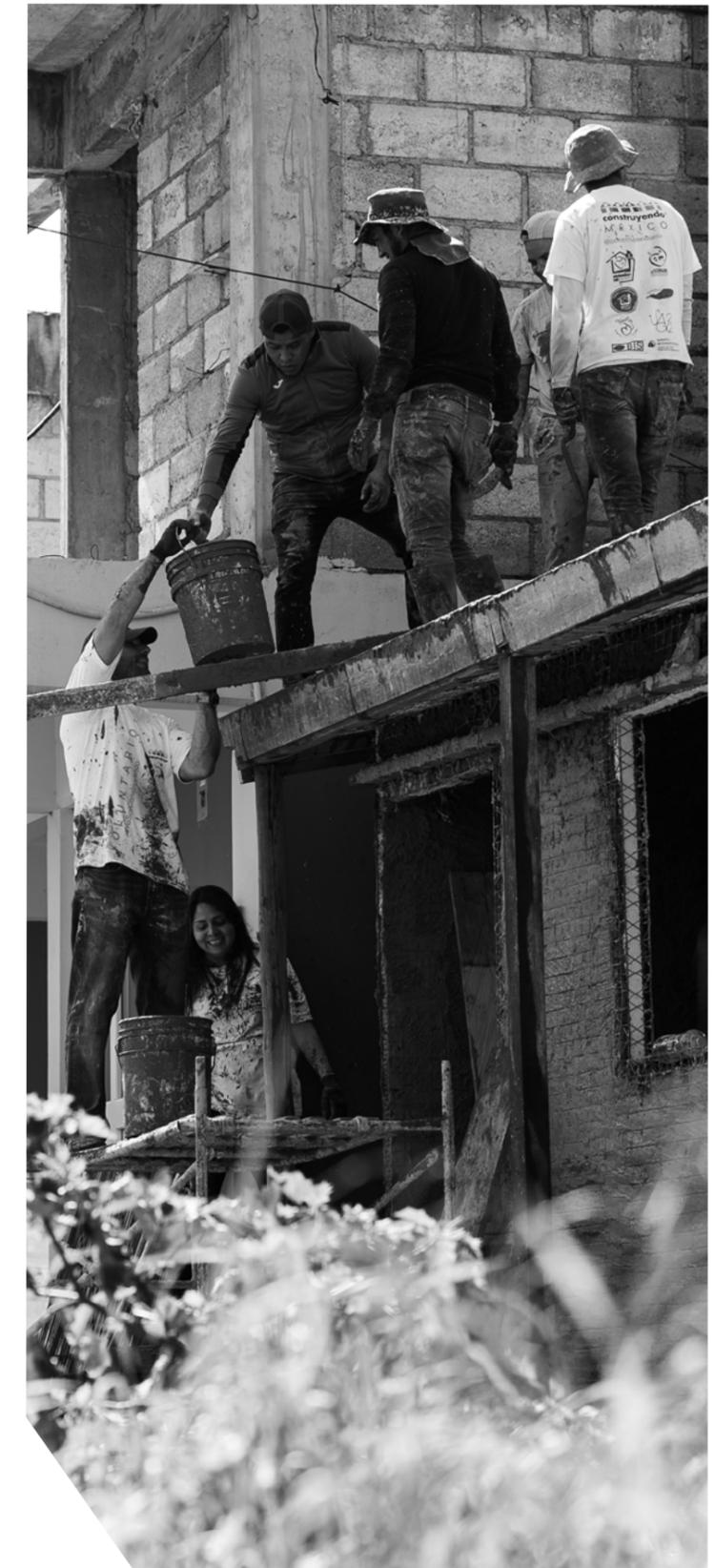
MXN\$ 225,000

#### Alianzas

- Construyendo • Escuela Primaria General Lázaro Cárdenas

#### Ubicación

Santiago Tianguistenco, Estado de México



## INICIATIVA EXTRAORDINARIA:

### APOYO A LOS AFECTADOS POR EL HURACÁN OTIS

En 2023, como respuesta al Huracán Otis que afectó a las familias de Acapulco en Guerrero, nos unimos al apoyo a través de la realización de donativos por parte de nuestros colaboradores y del presupuesto para donaciones de Vesta.

#### Beneficiarios

Familias de Acapulco, Guerrero (sin cuantificación específica de beneficiarios)

#### Alianzas

Colaboradores de Vesta

#### Monto recaudado

MXN\$ 101,100 (aportación Vesta)  
+ MXN\$ 64,900 donado por colaboradores

#### Ubicación

Acapulco, Guerrero



## VESTA CHALLENGE 2023

### 5° AÑO DEL PROYECTO

Realizamos la quinta edición del Vesta Challenge, evento ciclista con causa, para la recaudación de fondos para los proyectos de inversión social.

En esta edición, contamos con la participación de 388 personas, quienes tuvieron tres opciones de distancias: Gran Fondo (106 km), Medio Fondo (65 km) y Piccolo (3.7 km).

#### Participantes

388 ciclistas (40% mujeres, 60% hombres)

#### Alianzas

• Emoción Deportiva • 14 patrocinadores

#### Monto recaudado

MXN\$ 2,400,000 + MXN\$ 579,885 en especie

#### Ubicación

Vesta Park Querétaro

07

**COMPROMISO**

# AMBIENTAL



# TRANSPARENCIA COMPARTIDA

SASB IF-RE-410a.2, IF-RE-410a.3

**C**omo empresa dedicada al desarrollo, operación, arrendamiento, venta y compra de naves, parques y portafolios de naves industriales para manufactura, logística y *e-commerce*, estamos conscientes del impacto ambiental de nuestro negocio, por lo que continuamos sumando esfuerzos para compilar y divulgar datos ambientales asociados a nuestras operaciones, así como a las de nuestros inquilinos.

Esta recopilación y reporte, además de ser un compromiso con la transparencia en nuestra gestión ambiental, nos ayuda a conocer el impacto generado por las actividades desarrolladas en nuestros parques, permitiéndonos así detectar áreas de oportunidad para minimizarlo o desarrollar iniciativas en favor del medio ambiente.

A pesar de que tenemos claro que el consumo de recursos naturales y energéticos, así como el desarrollo de las actividades industriales que suceden dentro de las instalaciones no son operadas y controladas directamente por Vesta, a través de la **cláusula verde** buscamos sumar esfuerzos para obtener datos ambientales de manera voluntaria por parte de nuestros inquilinos, lo que nos

permite sentar las bases para determinar avances en materia de sustentabilidad de nuestros parques.

Este año, con la intención de mejorar la calidad de la información que reportamos sobre el desempeño ambiental de nuestros inquilinos, recopilamos y gestionamos sus datos de energía, emisiones, agua y residuos como sigue:

- **Los datos de consumo de energía y emisiones de alcance 3** se calcularon a partir de los recibos de CFE obtenidos y de datos estimados, mismos que se reportan en el inventario de emisiones.
- **Las cifras de agua están calculadas** con base en los datos que Vesta tiene respaldados por facturas de pago.
- **Los datos de residuos fueron compartidos por nuestros inquilinos**, por lo que Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida.



**A través de la cláusula verde, invitamos a nuestros inquilinos** a que nos reporten voluntariamente sus datos de energía, agua y residuos de manera anual.





Por otro lado, la información ambiental reportada de áreas comunes y oficinas de Vesta abarca el 100% de la superficie con estas características.

Con la intención de mantenerlos informados sobre temas generales relacionados con la seguridad, mantenimiento, proyectos de renovación, gestión de los recursos ambientales y otras cuestiones de los parques, a lo largo del año organizamos reuniones con los inquilinos. Aprovechamos el espacio en estas sesiones para compartir con ellos nuestros avances y prioridades en la Estrategia ASG.

Utilizamos la herramienta **ENERGY STAR Portfolio Manager®** para monitorear de manera interactiva el desempeño en eficiencia en uso de agua y energía de nuestra cartera de edificios y parques a partir de los datos que nuestros clientes nos brindan.

Por otro lado, mediante la **Guía ASG de Inquilinos**, transmitimos información relevante sobre sustentabilidad a las empresas que ocupan nuestras naves, con la intención de que puedan ir adoptando distintas prácticas y medidas que les permitan lograr una estrategia ASG exitosa.

En línea con nuestras prioridades para 2025 bajo la Estrategia Vesta Nivel 3, continuamos brindando capacitación continua sobre temas ASG a nuestros colaboradores, en especial al personal que es parte del equipo de *Asset Management*. En 2023 impartimos dos capacitaciones en materia ambiental, una sobre certificaciones verdes y otra sobre biodiversidad en las que participaron 66 y 69 colaboradores respectivamente.

GRI 3-3

# CERTIFICACIONES AMBIENTALES

TCFD Métricas y objetivos c)

**Contar con el 20% de nuestra SBA con alguna certificación verde a 2026.**

Avance al 2023:

# 28%

**Avance al 2023:** 967,413 m<sup>2</sup>, que representan 28% de nuestra SBA, cuentan con alguna certificación verde, que está de acuerdo con el KPI del bono público vinculado a sustentabilidad que colocamos en 2021.

En Vesta queremos que nuestros edificios tengan características sostenibles alineadas con los requerimientos de certificaciones verdes como LEED, EDGE y BOMA, de tal forma que nuestros inquilinos puedan obtener distintos beneficios en materia ambiental y social.

## Activos certificados LEED<sup>30</sup>

Edificio	Región	SBA m <sup>2</sup>	Nivel de certificación	Año de certificación
Guadalajara 4	Bajío	34,482	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2023
Guadalajara 3	Bajío	20,516	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2023
Las Torres II (Exp)	Norte	9,005	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2023
Guadalupe 2	Norte	18,714	LEED v4 BD+C: CS <i>(Silver)</i>	2023
Guadalajara 5	Bajío	32,222	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2023
Querétaro 4	Bajío	15,454	LEED v4 BD+C: WDC <i>(Certified)</i>	2023
Querétaro 5	Bajío	15,454	LEED v4 BD+C: WDC <i>(Certified)</i>	2023
VPMGI-01	Norte	26,295	LEED v4 BD+C: CS <i>(Silver)</i>	2022
Q-4	Norte	7,285	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2022
BTS PepsiCo	Centro	26,829	LEED v4 BD+C: WDC <i>(Gold)</i>	2022
Alamar II	Norte	29,748	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2022
BTS Mercado Libre (F1+F2+F3)	Bajío	81,467	LEED v4 BD+C: CS <i>(Certified)</i>	2022

<sup>30</sup> LEED es un sistema de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el US Green Building Council. A través de un sistema de sumatoria de puntos se alcanza uno de los cuatro niveles de certificación posibles: LEED- 40 a 49 puntos, LEED Silver- 50 a 59 puntos, LEED Gold- 60 a 79 puntos, y LEED Platinum- 80 puntos o más.

Edificio	Región	SBA m <sup>2</sup>	Nivel de certificación	Año de certificación
Las Torres V	Norte	23,789	LEED v4 BD+C: CS (Gold)	2022
PUE-03	Centro	12,465	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2021
Q-1exp	Norte	13,341	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2021
SLP-VPSLPI-03	Bajío	21,631	LEED v4 BD+C:CS (Silver)	2020
TIJ-VPALI-01	Norte	18,431	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2020
TPI Matamoros	Norte	49,446	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2019
Pacífico II	Norte	17,812	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2019
TPI Edif 03 Juárez	Norte	30,811	LEED v2009 BD+C: CS (Certified)	2018
Safran Albany Querétaro	Bajío	31,146	LEED v2009 BD+C: CS (Silver)	2018
TPI Juárez	Norte	32,776	LEED v2009 BD+C: CS (Silver)	2017
Bombardier MA2	Bajío	21,207	LEED v2009 BD+C: CS (Silver)	2014
Bombardier J85	Bajío	17,064	LEED v2009 BD+C: CS (Certified)	2013
<b>Total</b>		<b>607,390</b>		



### Activos certificados EDGE

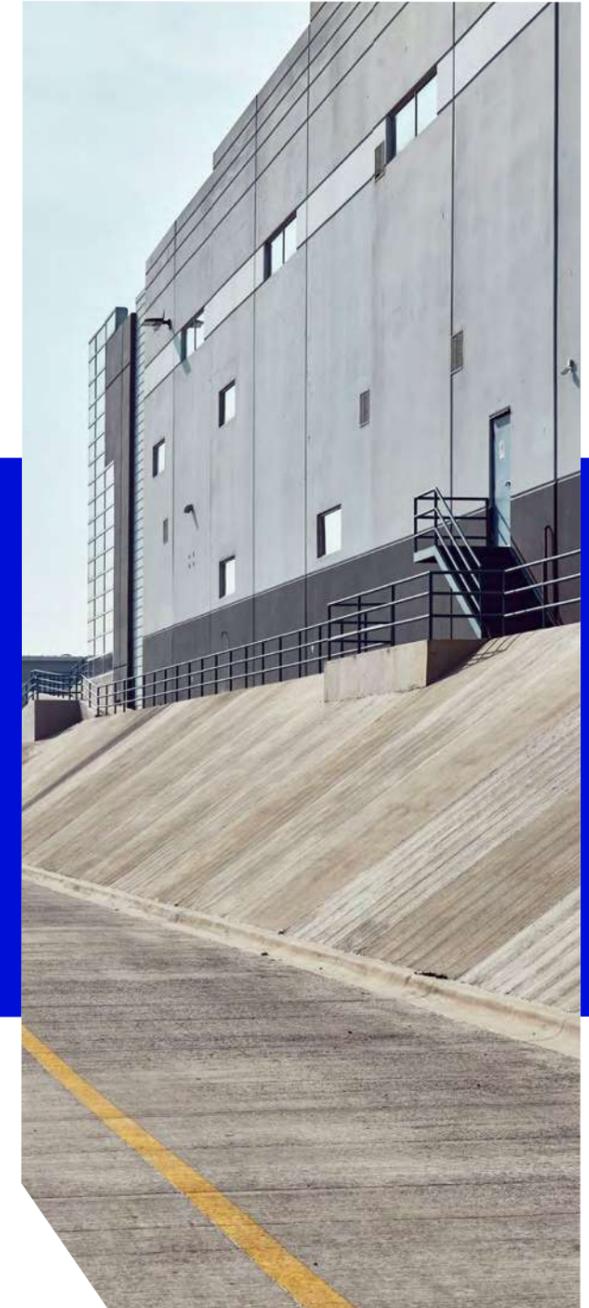
Edificio	Ciudad	SBA m <sup>2</sup>
PBQU10003	Querétaro	12,068.23
PESA10174	San Miguel de Allende	15,822
PESA10177	San Miguel de Allende	19,718.39
PESA10178	San Miguel de Allende	26,367
PIQU10015	Santa Rosa Jáuregui	23,979.95
PLCO10144	Silao	34,098.95
PPIN10146	Guanajuato	20,912.74
VPFL10085	Tijuana	13,990.05
VPFL10086	Tijuana	28,121.01
VPFL10087	Tijuana	15,539.27
VPME10072	Tijuana	5,597.59
VPME10078	Tijuana	17,144.52
VPPU10124	Huejotzingo	17,363.49
VPTO20052	Toluca	25,926.61
VPTO20053	Toluca	19,672.95
<b>Total</b>		<b>296,322.75</b>

**Nuestros edificios certificados con EDGE,** en conjunto permitieron una **reducción de 8,572 MWh** en el consumo de energía.

Nos llena de orgullo reportar que este año recibimos el reconocimiento **EDGE Champion de International Finance Corporation (IFC)**<sup>31</sup>, por contar con más de 200,000 m<sup>2</sup> certificados con EDGE.

En Vesta seguiremos certificando nuestro portafolio para mejorar la eficiencia de las operaciones y estar a la vanguardia en el mercado de los edificios verdes en México.

<sup>31</sup> IFC es un brazo privado del Banco Mundial y principal institución internacional de desarrollo dedicada al sector privado de los mercados emergentes.





### Activos certificados BOMA

Sitio	Nivel de certificación	Ciudad	SBA m <sup>2</sup>
VPAG10172	BOMA Best Bronze	Aguascalientes	17,058.68
PESA10175	BOMA Best Bronze	San Miguel de Allende	19,862.25
VPLE10112	BOMA Best Bronze	Tijuana	26,779.30
<b>Total</b>			<b>63,700.23</b>

Por otro lado, con la intención de identificar oportunidades para mejorar la eficiencia energética, así como el consumo de recursos, reutilización y reciclado de materiales, este año realizamos 38 *Green PCAs* en nuestras propiedades, que representan 725,179 m<sup>2</sup> de nuestra SBA.

### Green PCAs

Región	Número de edificios	SBA (m <sup>2</sup> )
Bajío Sur	12	178,423.56
Bajío Norte	7	202,596.25
Centro	13	242,982
Noroeste	2	70,202.39
Noreste	4	30,974.80
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>725,179</b>

Para asegurar operaciones cada vez más robustas desde la perspectiva ambiental, en 2023 iniciamos la implementación de los **Diagnósticos de Nivel 1 y 2**.

El objetivo del Diagnóstico Nivel 1 fue determinar la línea base de la distribución de cargas de energía, consumos de agua y generación de residuos de las áreas comunes y oficinas. Con esto buscamos generar acciones de mejora en las áreas determinadas como de mayor consumo de cada parque (regla de Pareto 80/20), para así establecer un programa que genere ahorros en el consumo de energía y agua, así como una disminución en los residuos generados.

Por su parte, el Diagnóstico Nivel 2 le dio continuidad al primer nivel atendiendo los siguientes objetivos:

- **Estandarizar procesos operativos** en los parques, en línea con la normatividad vigente.
- **Determinar la calidad de energía aplicada** para su uso sustentable (factor de potencia, energía reactiva, etcétera).
- **Implementar sistemas de reúso** de agua tratada y captación de agua pluvial.
- **Implementar el Plan de Manejo Integral de Residuos** por parque para minimizarlos (economía circular) y darnos de alta ante las autoridades como pequeños, medianos y grandes generadores de residuos.
- **Determinar indicadores ambientales** en materia de energía, agua y residuos.
- **Usar una plataforma para gestionar** estos datos donde se pueda dar seguimiento a su comportamiento.
- **Determinar e implementar objetivos ambientales** anuales con base en los indicadores definidos en la Estrategia ASG.
- **Obtener la Certificación de Calidad Ambiental** e ISO 14001:2015 en los parques.
- **Desarrollar procedimientos** y listas de verificación en materia de energía, agua y residuos.
- **Focalizar inversiones** con base en los requerimientos de forma eficiente a bajos costos y con altos impactos.

# GESTIÓN DE MATERIALES

GRI 2-27, 302-5, CRE5, CRE8, 3-3  
SASB IF-RE-130a.4

**C**ontamos con un **Manual de Construcción Sustentable** que define cinco directrices esperadas por Vesta en la construcción y remodelación de naves que realizan nuestros contratistas.

Adicionalmente, para asegurar que estas directrices se cumplen, y al mismo tiempo medir el impacto ambiental y social derivado del desarrollo antes, durante y después de la construcción de nuestros inmuebles, verificamos el cumplimiento de nuestro manual por medio de un *checklist*. En este sentido, en 2023 no tuvimos que llevar a cabo actividades de remediación de la tierra.

## Sitios sustentables

Reducir la contaminación y el impacto negativo en el lugar de la construcción a través de planes de control de erosión y sedimentación, uso de materiales térmicos y pavimentos permeables para la captación de agua de lluvia, así como la protección de los hábitats circundantes y los recursos naturales.

## Eficiencia en agua

Establecer sistemas de captación y reutilización de agua pluvial, instalar equipos ahorradores en consumo de agua, plantar vegetación nativa con mínimo requerimiento de irrigación y tratar aguas residuales para minimizar el uso de agua potable.



## Energía y atmósfera

Incluir las especificaciones de materiales térmicos en ventanas, domos, cubiertas y muros para reducir el consumo de energía, mantener niveles de confort óptimos de acuerdo con los requerimientos de *Heating Ventilation Air Conditioning* (HVAC) y considerar el uso de luz natural, luminarias LED y paneles fotovoltaicos.

## Materiales y recursos

Utilizar materiales de la región, durables, reciclados y amigables con el medio ambiente para reducir el impacto ambiental y al mismo tiempo, contribuir al desarrollo local; asimismo, consideramos espacios destinados dentro del inmueble para la separación de materiales y el reciclaje.

## Calidad ambiental de interiores

Reducimos la cantidad de compuestos orgánicos volátiles que afectan la salud y productividad de los colaboradores, fomentamos el acceso a espacios con vistas, luz natural y clima confortable, al igual que minimizamos la exposición al humo del tabaco, todo esto con la finalidad de generar un ambiente de bienestar.

A pesar de nuestros esfuerzos por cumplir en con las disposiciones legales en cualquier etapa de nuestra operación, durante 2023 recibimos una multa de la Secretaría de Finanzas de Puebla por \$515,223 pesos para la regularización de dos edificios en el Vesta Park Puebla, por la falta del impacto ambiental cuando se realizó su construcción.

# GESTIÓN ENERGÉTICA

GRI 3-3, 302-1, 302-2, 302-3, CRE1  
 SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3, IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.2  
 TCFD Métricas y objetivos c)

Somos conscientes que el consumo de energía es uno de los indicadores con mayor relevancia para nuestro negocio. Utilizamos energía eléctrica para la iluminación y energización de espacios comunes, oficinas en parques y el corporativo. Además de que consumimos combustibles fósiles, como diésel, que se usa para sistemas de extinción de incendios y, en menor medida gasolina, que se usa para el desplazamiento de fuentes móviles.

Nuestro proveedor principal de energía eléctrica es la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y seguimos impulsando la generación y consumo de energía renovable. Al respecto, contamos con 218 paneles solares en tres de nuestros parques (Toluca, Tlaxcala y Aguascalientes) que generaron 274 GJ de electricidad.

## Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes (Alcance 1)

Tipo	Litros	GJ	MWh
Diésel	24,381	930	258
Gasolina	26,747	944	262
<b>Total</b>	<b>51,128</b>	<b>1,874</b>	<b>520</b>



**Reducir el consumo de energía de nuestras oficinas y áreas comunes en 20% a 2025.**

## Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes 2020-2023 (Alcance 1)

Año	GJ	MWh
2020	825	229
2021	810	225
2022	924	257
2023	1,874	520



### Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes (Alcance 2)

Tipo	kWh	GJ	MWh
Convencional	3,233,553	11,641	3,234
Solar	76,183	274	76
<b>Total</b>	<b>3,309,736</b>	<b>11,915</b>	<b>3,310</b>

### Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes 2020-2023 (Alcance 2)

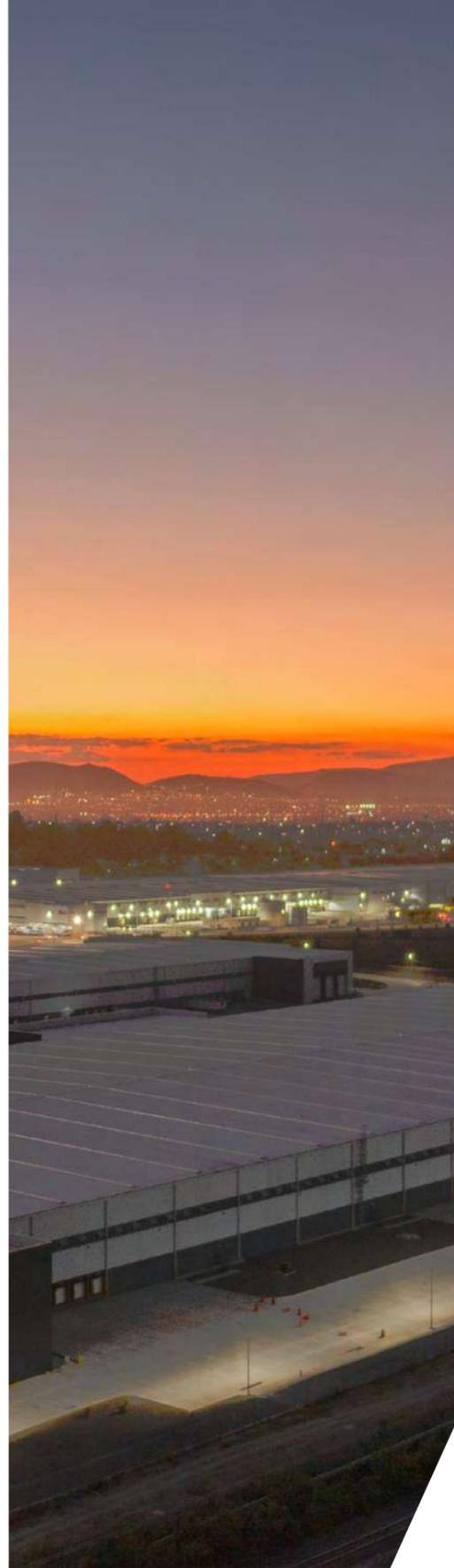
Año	GJ	MWh
2020	7,637	2,121
2021	8,326	2,313
2022	10,669	2,964
2023	11,915	3,310

Nota: En estos consumos no se considera la energía proveniente de los paneles solares.

### Intensidad de energía eléctrica para oficinas y áreas comunes 2020-2023

Año	kWh/m <sup>2</sup>
2020	1.84
2021	1.99
2022	1.69
2023	1.74

Nota: Esta intensidad solo contempla energía eléctrica proveniente de CFE.



En 2023, la intensidad de energía eléctrica de nuestras operaciones fue de 1.74 kWh por cada m<sup>2</sup>, abarcando 1,850,808 m<sup>2</sup> de áreas comunes y oficinas, y un consumo de energía proveniente de CFE de 3,233,553 kWh.

### Consumo indirecto de electricidad por las operaciones de inquilinos<sup>32</sup> (Alcance 3)

Tipo	KWh	GJ	MWh
Convencional	434,526,270	1,564,295	434,526
Renovable	138,569,280	498,849	138,569
<b>Total</b>	<b>573,095,550</b>	<b>2,063,144</b>	<b>573,095</b>

Nota: Este año obtuvimos el 92% de los datos de electricidad a partir de recibos de la CFE y el 8% fueron estimados.

### Intensidad de energía eléctrica por las operaciones de inquilinos

Año	kWh/m <sup>2</sup>
2023	153.32

Según los informes de los inquilinos, sus operaciones consumieron 573,095,550 kWh de energía eléctrica, equivalentes a 2,063,144 GJ, en el total de nuestra SBA (3,470,347 m<sup>2</sup>), por lo que la intensidad energética de nuestros inquilinos fue de 153.32 kWh/m<sup>2</sup>.

<sup>32</sup> El consumo de energía eléctrica del 8% de nuestros inquilinos se mide por separado.

### Consumo indirecto de electricidad por las operaciones de inquilinos 2020-2023

(Alcance 3)

Año	GJ	MWh	% de SBA reportado
2020	464,545	129,040	26%
2021	899,837	249,955	45%
2022	967,466	268,741	42%
2023	2,063,144	573,095	100%

### Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos

(Alcance 3)

Tipo	Litros	GJ	MWh
Diésel	67,281	2,567	713
Gasolina	146,559	5,174	1,437
Gas LP	37,123	970	269
Gas Natural	3,762,539	793,817	220,505
<b>Total</b>	<b>4,013,502</b>	<b>802,528</b>	<b>222,924</b>

### Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos 2020-2023

(Alcance 3)

Año	GJ	MWh	% de SBA reportado
2020	No se reportó	-	-
2021	31,199,320	8,666,478	23%
2022	5,165,989	1,434,997	26%
2023	802,528	222,924	10%

Nota: El consumo de combustibles por las operaciones de inquilinos para 2023 es significativamente menor al de 2022 debido a que reportaron menos inquilinos su consumo de combustible.

### Consumo total de electricidad Vesta e inquilinos (GJ)

Vesta

**11,641 (0.6%)**

Inquilinos

**2,063,144 (99.4%)**

**Consumo total de combustibles Vesta e inquilinos (GJ)**

Vesta

**1,874 (0.2%)**

Inquilinos

**802,528 (99.8%)****Consumo energético por subsector inmobiliario (MWh)**

Subsector inmobiliario	Consumo de electricidad	Consumo de combustibles	Uso de energía renovable
Industrial consumo total	434,526.27	224,063.23	138,559.28
Industrial like for like	-165,785.70	1,210,933.67	138,559.28
<b>Total</b>	<b>268,740.58</b>	<b>1,434,996.90</b>	<b>277,118.56</b>

Nota: Este incremento de energía eléctrica, se debió principalmente a que este 2023 se obtuvo el 100% de la energía eléctrica del portafolio.

**Intensidad energética**

Consumo de electricidad Vesta (GJ)	Consumo de electricidad inquilinos (GJ)	Consumo de combustibles Vesta (GJ)	Consumo de combustibles inquilinos (GJ)	Superficie áreas rentadas (m <sup>2</sup> )	Superficie oficinas y áreas comunes (m <sup>2</sup> )	Intensidad energética (GJ/m <sup>2</sup> )
11,641	2,063,144	1,874	802,528	3,470,347	1,850,808	
<b>2,879,187</b>				<b>5,321,155</b>		<b>0.54</b>

Consumo de electricidad Vesta (MWh)	Consumo de electricidad inquilinos (MWh)	Consumo de combustibles Vesta (MWh)	Consumo de combustibles inquilinos (MWh)	Superficie áreas rentadas (m <sup>2</sup> )	Superficie oficinas y áreas comunes (m <sup>2</sup> )	Intensidad energética (MWh/m <sup>2</sup> )
3,234	573,095	520	222,924	3,470,347	1,850,808	
<b>799,773</b>				<b>5,321,155</b>		<b>0.15</b>

Nota: Este cálculo considera la energía eléctrica y los combustibles consumidos por Vesta para oficinas y áreas comunes, y por sus inquilinos en la superficie bruta arrendable y la superficie específica para las operaciones de Vesta.

# GESTIÓN DEL AGUA

GRI 3-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5  
 SASB IF-RE-140a.1, IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4, IF-RE-410a.2  
 TCFD Métricas y objetivos c)



**Reducir el consumo de agua** de nuestras oficinas y áreas comunes en **20% a 2025.**  
**Objetivo de mitigación**

Conscientes de la crisis hídrica que existe en México, buscamos hacer uso adecuado de este recurso en las operaciones de nuestros parques. Impulsamos a nuestros inquilinos a disminuir los principales impactos asociados a su uso y a través del cumplimiento de descargas con base en los límites máximos permisibles de contaminantes, definidos en la normatividad y legislación aplicables, por ejemplo, en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-003-SEMARNAT-1997, donde se establecen los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales y tratadas.

Además, por primera vez **llevamos a cabo un ejercicio de análisis de riesgos en derechos humanos a través de un proceso de debida diligencia**, el cual realizamos de conformidad con las directrices de la OCDE y recomendaciones internacionales. El resultado fue el planteamiento de acciones proactivas para la prevención de riesgos, así como el desarrollo de

información para atender a los requerimientos de inversionistas, calificadoras y otros grupos de interés. **Dentro de este análisis se contemplaron riesgos ambientales**, en donde están incluidos los problemas derivados de la contaminación de efluentes que afectan las condiciones del agua y el agotamiento de los recursos naturales.

En lo que respecta a la gestión del agua de nuestras operaciones, el suministro de este recurso corresponde en su totalidad a agua dulce y es destinado para servicios sanitarios y riego de áreas verdes, el cual proviene principalmente de la red municipal y pozos subterráneos. Sin embargo, en algunos de nuestros parques como los ubicados en Aguascalientes, Puebla y Toluca, buscamos una mayor eficiencia en el uso del agua y reutilizamos volúmenes tratados a través de plantas de tratamiento de agua residual (PTARs) en actividades que por su naturaleza no requieren una calidad específica, como es el caso del riego de áreas verdes.

**Como parte de la Estrategia ASG de Vesta, estamos abordando proyectos de eficiencia hídrica** como cambio de medidores de agua, colección y tratamiento de agua pluvial, entre otros.

Por otro lado, la calidad del agua tratada que vertemos en la red municipal se encuentra en cumplimiento con las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Tratamos 17,836 m<sup>3</sup> de aguas residuales en 2023.

## Extracción y consumo de agua para oficinas, áreas comunes e inquilinos

Fuente	Megalitros
Aguas subterráneas*	75.58
Suministro de agua municipal*	50.46
Aguas de terceros (PTAR)*	17.84
Consumo de inquilinos <sup>33</sup>	436.74
<b>Total</b>	<b>580.72</b>

\*100% del volumen extraído de esta fuente corresponde a zonas con estrés hídrico.

Nota: Los datos utilizados para el cálculo de los consumos fueron extraídos de bitácoras compartidas por las áreas administrativas de Vesta y por los inquilinos.

<sup>33</sup> La extracción de agua del 67% de nuestros inquilinos se mide por separado.



### Volumen de agua extraída por subsector inmobiliario (Megalitros)

Subsector inmobiliario	Volumen de agua extraída en 2022	Volumen de agua extraída en 2023	Porcentaje de variación
Industrial	95.8	436.74	455.88%

### Consumo de agua 2020-2023

Año	Oficinas y áreas comunes	Inquilinos	
	m <sup>3</sup>		% de SBA
2020	59,041	532,012	26%
2021	91,741	1,095,233	43%
2022	100,402	4,081,889	41%
2023	143,875	436,740	33%

En 2023 trabajamos con 19 de nuestros parques para diagnosticar aspectos importantes en el comportamiento del consumo de agua como la infraestructura, los equipos que la usan y los volúmenes que consumen, permitiéndonos atender áreas de oportunidad que nos darán acceso a datos de mayor calidad y gestionar una mejora en la gestión de la información.

Durante el año no registramos quejas o reclamaciones relacionadas con agua, esto incluye derrames significativos o afectaciones por nuestras actividades.

# GESTIÓN DE EMISIONES

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4  
TCFD Métricas y objetivos b) y c)

Reducir las emisiones de Alcance 1 y 2 en 20% a 2025.

## Objetivo de mitigación

Calculamos nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) a través de las especificaciones del Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte y la Guía de Orientación Técnica para el cálculo de emisiones de Alcance 3 del Protocolo de GEI, bajo un enfoque de control operacional.

Las emisiones relacionadas directamente con nuestras operaciones derivan, en su mayoría, del consumo de combustibles fósiles utilizados en fuentes fijas y móviles, así como del consumo de energía eléctrica usada para la operación en áreas comunes y oficinas.

Asimismo, estimamos las emisiones asociadas a nuestra cadena de suministro, específicamente aquellas que se generan por los productos y servicios adqui-

ridos, por la producción de combustibles fósiles y la transmisión de energía eléctrica, por la gestión de los residuos generados por la organización, por los viajes de negocio realizados y los desplazamientos de nuestros empleados a sus puntos de trabajo, así como por nuestros activos arrendados (corrientes abajo).

Nuestras emisiones directas (Alcance 1) e indirectas (Alcance 2) se calcularon en su totalidad a través del uso de factores de emisión y datos de actividad provenientes de evidencias origen confiables y trazables, mientras que nuestras emisiones indirectas de Alcance 3 fueron estimadas en un 92% a través de datos origen rastreables y 8% a través de datos estimados.

<sup>34</sup> Nuestras emisiones desagregadas por tipo de GEI se presentan en el siguiente orden.

Emisiones directas (Alcance 1): 134.36 tCO<sub>2</sub>, 0.74 tCH<sub>4</sub>, 2.15 tN<sub>2</sub>O.

Emisiones indirectas (Alcance 2): 1,416.30 tCO<sub>2</sub>.

## EMISIONES DE GEI<sup>34</sup>

### Alcance 1

Consumo de combustibles  
para oficinas y áreas comunes

**137.25 tCO<sub>2</sub>e**

### Alcance 2

Consumo de energía eléctrica  
para oficinas y áreas comunes

**1,416.30 tCO<sub>2</sub>e**

### Alcance 3

- Artículos y servicios comprados (**118,645.22 tCO<sub>2</sub>e**)
- Combustibles y energía (no incluidas en el alcance 1 o 2) (**347.5 tCO<sub>2</sub>e**)
- Viajes de negocios (**92.54 tCO<sub>2</sub>e**)
- Desplazamiento de los empleados al trabajo (**225.45 tCO<sub>2</sub>e**)
- Activos arrendados (corrientes abajo) (**242,157.67 tCO<sub>2</sub>e**)

**361,468.38 tCO<sub>2</sub>e**

**Total: 363,021.93 tCO<sub>2</sub>e**

Nota: Para las emisiones de alcance 3 se consideraron: vales de gasolina por el consumo de 99,142.80 litros de combustible, equivalentes a 1,189,713.56 kilómetros recorridos; 344 viajes nacionales en avión, equivalentes a 424,219 kilómetros; 76 viajes internacionales en avión, equivalentes a 247,454 kilómetros; y 146 viajes en autobús, equivalentes a 14,253 kilómetros.



### Emisiones de GEI 2020-2023

Año	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3
	tCO <sub>2</sub> e		
2020	61	1,016	65,165
2021	57	978	105,730
2022	68	1,289	497,979
2023	137	1,416	361,468.3

### Intensidad de las emisiones Alcance 2 2020-2023

Año	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
2020	0.00093
2021	0.00084
2022	0.00044
2023	0.00076

### Intensidad de las emisiones 2020-2023

**0.19614 tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**

Nota: Este cálculo considera el total de las emisiones generadas en los tres alcances en la superficie específica para las operaciones de Vesta.

Notas sobre el cálculo de emisiones:

- Se utilizó el factor de emisión 0.438 toneladas de CO<sub>2</sub>/MWh del Sistema Eléctrico Nacional para 2023.
- La fuente de los factores de emisión fueron operaciones directas.
- Para el cálculo de las emisiones derivadas de los viajes en avión, utilizamos la siguiente herramienta: <https://www.icao.int/environmental-protection/CarbonOffset/Pages/default.aspx>
- Para la estimación de nuestras emisiones directas Alcance 1 se usaron los factores de emisión provenientes del *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*.
- Para nuestras emisiones indirectas Alcance 2 el factor de emisión del Aviso sobre el factor de emisión eléctrico para el reporte 2024.
- Para nuestras emisiones indirectas Alcance 3, se usaron los factores de emisión del *“Department for Energy Security and Net Zero, Gob.UK, Greenhouse gas reporting: conversion factors 2023”* y del *“United States Environmental Protection Agency, Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.2 by NAICS-6. 2021”*.

Durante 2023, realizamos nuestro inventario de emisiones de GEI, en donde sentamos las bases de un proceso estandarizado y sistemático que podremos reproducir fácilmente en años posteriores. También estamos trabajando en desarrollar una **Política de recálculo de emisiones GEI** que nos permitirá ajustar las emisiones del año base, estableciendo de manera clara los fundamentos y el contexto para cualquier recálculo de emisiones.

Además, con miras a definir una estrategia *Net Zero*, estamos sentando las bases a partir de nuestro inventario de emisiones GEI para alcance 1,2 y 3, así como en la gestión de riesgos climáticos (físicos y de transición).

# GESTIÓN DE RESIDUOS

GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5  
TCFD Métricas y objetivos c)

**Incrementar la cantidad** de residuos reciclados y/o reusados en 50% a 2025.

*Objetivo de adaptación*

**T**rabajamos en buscar soluciones que nos ayuden a disminuir la generación de residuos, así como a detectar oportunidades de integrarlos a un nuevo ciclo de vida por medio de estrategias de reciclaje.

Nuestra generación directa de residuos se basa principalmente en residuos no peligrosos cuyo destino final suele ser un vertedero, y en menor medida de residuos peligrosos, los cuales buscamos que, en medida de lo posible, sean tratados por terceros autorizado por las entidades gubernamentales pertinentes.

La generación de residuos de nuestros inquilinos incluyó, en su mayoría, residuos peligrosos por la naturaleza de sus operaciones; sin embargo, también presentan una cantidad considerable de residuos no peligrosos, de los cuales 38 toneladas fueron recicladas, evitando así que estos no se enviaran a vertedero.

**La recolección de los residuos en Vesta se lleva a cabo por un proveedor autorizado** ante las entidades correspondientes al estado en que se encuentren los parques y oficinas.

Por otro lado, atendemos aspectos relevantes de la circularidad a través de nuestra **Política de Compras Responsables**, la cual establece lineamientos para la adquisición de insumos a través de consideraciones que buscan facilitar el reciclaje y/o reutilización de los materiales.

Durante 2022, iniciamos la implementación de nuestro **Plan de Manejo de Residuos** para nuestros parques y para nuestras oficinas, el cual en 2023 ha resultado en beneficios estratégicos que nos permiten ir avanzando significativamente en una mejor gestión de nuestros residuos. Por ejemplo, colocamos islas de separación de residuos en las oficinas corporativas de Ciudad de México, y proporcionamos capacitación a nuestra plantilla para que puedan realizar una correcta disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

Nos hemos enfrentado a algunos retos derivados de la falta de proveedores de recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial que den un servicio completo y autorizado, para la disposición de los residuos valorizables y no valorizables en algunas de nuestras ubicaciones, por lo que continuamos su-



mando esfuerzos para trabajar con proveedores que cuenten con ese alcance, aunque estén ubicados en otras regiones.

A partir de este año, con el inicio de la implementación del Diagnóstico de Nivel 1 y 2, se incluye la gestión de residuos tanto de los parques como de las oficinas por medio de un **Plan Integral de Residuos**, el cual busca establecer mecanismos de manejo eficiente que minimicen, aprovechen y/o valoricen los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados en las instalaciones de Vesta a través del manejo integral adecuado en la generación, recolección interna, almacenamiento, recolección externa, reúso y/o reciclaje, hasta su disposición final.

### Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo

Tipo	Toneladas
Peligrosos	1.03
No peligrosos	453.01
<b>Total</b>	<b>454.04</b>

### Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo

Tipo	Toneladas
Peligrosos	932
No peligrosos	17,423
<b>Total</b>	<b>18,355</b>

Nota: Esta información representa el 4% de nuestra SBA para los residuos peligrosos y el 8% de nuestra SBA para los residuos no peligrosos.

### Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo 2020-2023

Año	Peligrosos	No peligrosos
	Toneladas	
2020	0	24
2021	0	884
2022	1	185
2023	1	453

### Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo 2020-2023

Año	Toneladas
2020	6,236
2021	20,871
2022	12,067,322
2023	18,355



# BIODIVERSIDAD

La pérdida de naturaleza supone una amenaza directa para las actividades económicas que actualmente generan más de la mitad del producto interno bruto (PIB). Cada año, los ecosistemas proporcionan servicios valorados en más de US \$40 billones, aproximadamente la mitad del PIB mundial (WEF, 2020).

Conscientes de que todas las actividades económicas dependen de algún modo de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, en Vesta hemos iniciado un análisis sobre la naturaleza y biodiversidad en nuestras operaciones.

En 2023 iniciamos nuestra primera evaluación de la biodiversidad circundante a las instalaciones de Vesta con base en el **Taskforce on Nature-related Financial Disclosure** (TNFD), de tal forma que podamos evaluar y comunicar nuestros riesgos y oportunidades relacionados con la pérdida de biodiversidad y el impacto en los ecosistemas.

**Como parte de nuestra Política de Biodiversidad y en línea con el ODS 15 nos comprometemos a acabar con la deforestación.**

Nuestra **Política de Biodiversidad** establece estándares y lineamientos para proteger y minimizar nuestros impactos en la biodiversidad a lo largo de nuestro ciclo de vida. Integra el cumplimiento de 10 metas AICHI definidas en la COP 10 en Japón, 15 ODS y tres de los cinco Principios del TNFD.

A través de esta política:

- **Garantizamos el cumplimiento** de las obligaciones legales con referencia a la normatividad y reglamentación empresarial, estatal, nacional e internacional que refiere a la biodiversidad.
- **Tomamos medidas urgentes** y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, velando por la conservación, el restablecimiento y el uso sustentable de los ecosistemas terrestres, así como los ecosistemas y hábitats con las que tengamos una relación directa.
- **Consideramos a la naturaleza** (flora y fauna) en todas nuestras decisiones importantes como elemento clave, incorporándolas a nuestros proyectos y desarrollos.

También contamos con un Protocolo de Biodiversidad que nos permite implementar la política de biodiversidad mediante el establecimiento de acciones claras, alineadas a estándares internacionales y mejores prácticas del sector.

Con el mismo interés, contamos con un compromiso de no deforestación con el que buscamos promover la gestión sostenible de todos los tipos de bosques, poner fin a la deforestación, recuperar los bosques degradados e incrementar la forestación y la reforestación a nivel mundial.



**ACERCA DEL**

08

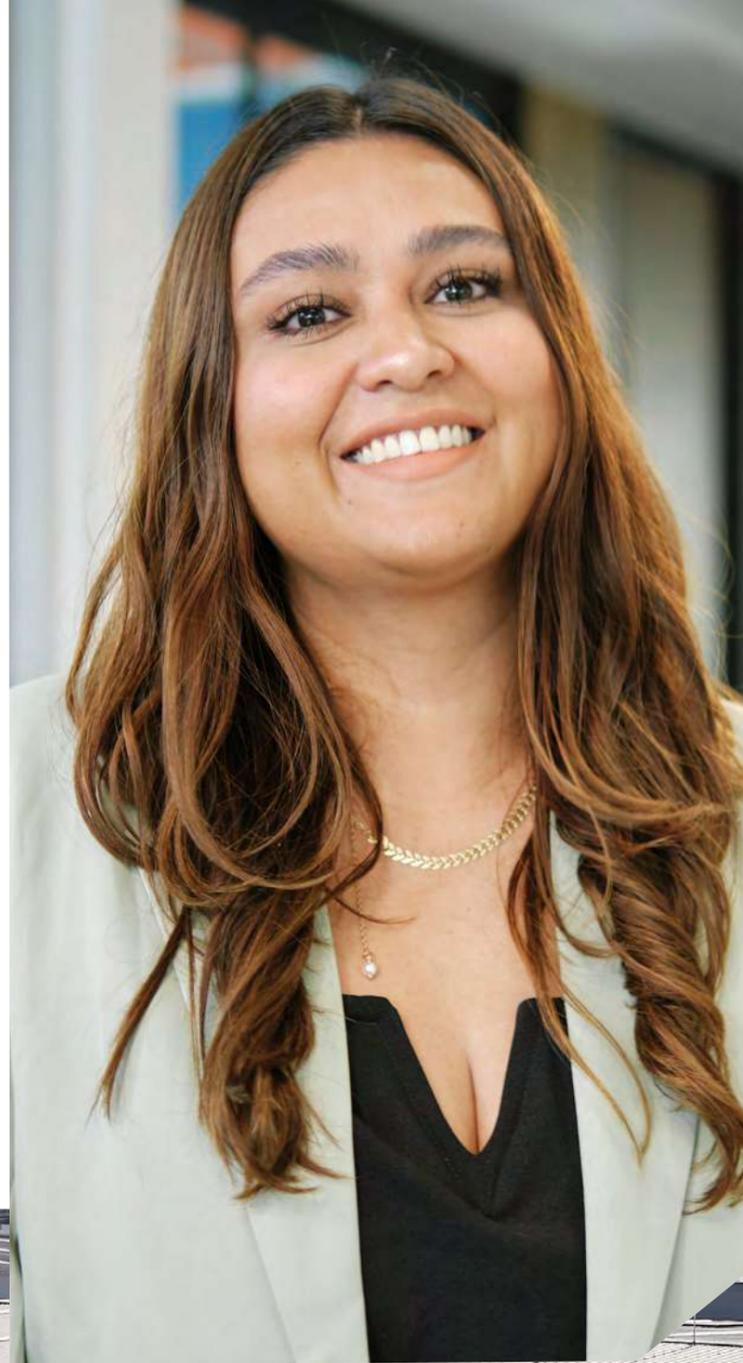
**INFORME**



GRI 2-1, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-14

**E**l Informe Anual Vesta 2023 tiene como objetivo comunicar a nuestros grupos de interés el desempeño de la compañía alcanzado a lo largo del año, en los ámbitos financiero, laboral, social y de gobierno corporativo. Detalla las actividades de Vesta en 16 estados de México, limitando su alcance a información interna y en algunos casos datos específicos de inquilinos y proveedores, excluyendo a contratistas y entidades externas. Las variaciones en la presentación de datos respecto a años anteriores se señalan específicamente en cada sección.

Vesta ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo de 1° de enero al 31 de diciembre de 2023. Este documento también se alinea con el suplemento sectorial de *Construction and Real Estate* de GRI, integra indicadores relevantes del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios, e incorpora las recomendaciones del



*Task-Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) y del *Task-Force on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) para evaluar nuestra competencia en la gestión de riesgos y oportunidades climáticas, al igual que de la naturaleza y biodiversidad, respectivamente.

Este informe también considera un primer acercamiento para dar respuesta a las normas S1 y S2 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que para este periodo de reporte no son obligatorias en México.

Para su desarrollo, el informe contó con la colaboración de nuestros directivos, quienes compartieron sus puntos de vista sobre los aspectos cruciales y los logros más significativos del año, mientras que las áreas de ASG, Comunicación y Legal fueron responsables de su revisión y aprobación.

El Informe Anual Vesta 2023 fue verificado por Valora Consultores, un tercero independiente.



# ADHESIONES, RECONOCIMIENTOS Y CERTIFICACIONES



- *S&P Global ESG Score 2023* 63/100.
- Fuimos seleccionados para el *S&P Yearbook 2024*.



G R E S B  
☆☆☆☆ 2023

- Damos respuesta desde 2014. Se obtuvo la calificación de 63 y tenemos 1 *Green Star*.



- Adheridos desde 2014.
- Obtuvimos el nivel platino en esta evaluación.



- Adheridos desde 2022.
- Formamos parte del Índice 2023.



- Adheridos desde 2020.
- Formamos parte del Índice 2023.



- Participamos en la evaluación desde 2018.
- Obtuvimos calificación B por nuestro desempeño en el cuestionario de cambio climático.

Signatory of:



- Adheridos desde 2020.
- Somos signatarios de esta iniciativa.
- En 2023, obtuvimos los siguientes resultados:  
*Policy Governance and Strategy*: 83 puntos.  
*Direct – Real Estate*: 83 puntos.  
*Confidence Building Measures*: 60 puntos.

## WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES

- Adheridos desde 2022.
- Somos signatarios oficiales de los Principios de Empoderamiento de la Mujer de las Naciones Unidas.



United Nations  
Global Compact

- Adheridos desde 2011.



- Adheridos desde 2017.



- Adheridos desde 2017.



- Adheridos desde 2021.



- Adheridos formalmente en 2022.

# CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V.<sup>35</sup>

GRI 2-2

- Emisor y entidad pública

## Activos de compañías inmobiliarias

- 100% QVCII, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.
- 100% QVC, S. de R.L.
- 100% Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.
- 100% WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.

## Subsidiarias de administración

- 100% Vesta Management, S. de R.L. de C.V.
- 100% Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.
- 100% Ener Vesta, S. de R.L. de C.V.

En el Informe Anual 2023 de Vesta incluimos información sobre el desempeño ASG de estas empresas, que son las mismas que reportamos en nuestro informe financiero.



<sup>35</sup> Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Clave de Pizarra “Vesta” es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la pizarra “Vesta” y en la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) bajo la clave de pizarra “VTMX”.

# CARTA DE VERIFICACIÓN



MADRID - A CORUÑA  
AMSTERDAM – LONDRES – PARIS - ISTANBUL  
CIUDAD DE MÉXICO – CIUDAD DE PANAMÁ – CIUDAD DE GUATEMALA – QUITO

## Informe de Aseguramiento Limitado Independiente para Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B de C.V

A la Dirección de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B de C.V. y subsidiarias "Vesta",

### Alcance

Conforme a su solicitud, hemos sido requeridos para proporcionar un nivel de aseguramiento limitado sobre los indicadores de desempeño seleccionados por Vesta; incluidos en el "Informe de Anual 2023" (en adelante el "Informe Anual") y mencionados dentro del "Anexo A" para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023.

### Responsabilidades de Vesta

Vesta ha sido responsable de la preparación, del contenido y presentación del "Informe Anual" incluyendo el cumplimiento con los contenidos propuestos (criterios) en los *Estándares de Global Reporting Initiative (GRI)* y los parámetros de contabilidad del *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* para la industria de Bienes Inmuebles y Servicio Inmobiliarios.

Esta responsabilidad considera el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que la información contenida en el "Informe Anual" esté libre de incorrección material, debido a fraude o error.

### Responsabilidades de Valora Consultores

Nuestra responsabilidad consistió en expresar una conclusión sobre la presentación de indicadores e información enlistada en el **Anexo A**, conforme a los Estándares GRI y los parámetros de contabilidad SASB para la industria de Bienes Inmuebles y Servicio Inmobiliarios.

### Control e independencia

Con el fin de asegurar que el proceso de revisión independiente cumple con los requerimientos éticos necesarios para asegurar la independencia de nuestro trabajo como auditores de información no financiera, nuestro trabajo se desarrolló de acuerdo con la Norma ISAE3000, *Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, emitida por la *International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB)* de la *International Federation of Accountants (IFAC)*.

### Procedimientos realizados

El alcance de nuestra revisión independiente, así como de los procedimientos de recopilación de evidencias realizados fue de seguridad limitada, el cual es menor al de un trabajo de seguridad razonable y por ello también el nivel de seguridad que se proporciona. El presente Informe de Revisión Independiente en ningún caso debe entenderse como un informe de auditoría.

Los procedimientos que realizamos se describen a continuación:

- Selección de información a verificar con base en la materialidad y conocimiento previo de la compañía.
- Entrevistas con el personal responsable de generar y proporcionar la información contenida en el Informe para conocer los principios, sistemas y enfoques de gestión aplicados.
- Revisión de los procesos de recopilación, control interno y consolidación de los datos.
- Revisión de la cobertura, relevancia e integridad de la información incluida en el Informe en función de las operaciones y los aspectos materiales previamente identificados.
- Revisión de evidencias con base en un muestreo de la información de acuerdo con un análisis de riesgo.
- Revisión de la aplicación de lo requerido de conformidad con los Estándares GRI y SASB.

### Conclusión

Basados en nuestra revisión y la evidencia presentada por Vesta no tuvimos conocimiento de situación alguna que nos haga creer que los indicadores contenidos dentro del "Informe Anual 2023" de Vesta, no haya sido obtenida de manera fiable, no esté presentada de manera adecuada, tenga desviaciones u omisiones significativas, o que no haya sido preparada de acuerdo con los requerimientos establecidos en los Estándares GRI y los parámetros de contabilidad SASB.

Gerardo Gustavo Torres Fernández  
Director de transformación e impacto ASG México  
Ciudad de México, a 25 de abril de 2024





Anexo A.

Contenidos de información

GRI	Nombre del contenido de información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	a, b, c
2-7	Empleados	a, b, c, d, e
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	a, b, c
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	a, b
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	a
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	a, b
3-2	Listado de temas materiales	a, b

Indicadores de desempeño

GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
203-1 <sup>1</sup>	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Todas las operaciones	a, b, c	0	Millones de pesos mexicanos
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e, f, g	1,874	Consumo total de energía de combustibles en GJ
				520	Consumo total de energía de combustibles en MWh
				11,915	Consumo total de energía eléctrica en GJ
				3,310	Consumo total de energía eléctrica en MWh
		Inquilinos		802,528	Consumo total de energía de combustibles en GJ
				222,924	Consumo total de energía de combustibles en MWh
				573,095	Consumo total de energía eléctrica en GJ
				2,063,144	Consumo total de energía eléctrica en MWh
302-3	Intensidad energética	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d	1.74	kWh/m <sup>2</sup>
303-5	Consumo de agua	Áreas comunes y oficinas	a, b, c	143,875	m <sup>3</sup> de agua
		Inquilinos (40.75% de SBA)		436,740	m <sup>3</sup> de agua
308-1 <sup>2</sup>	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	Todas las operaciones	a	0	Nuevos proveedores evaluados con criterios ambientales
CRE-1	Intensidad de la energía en inmuebles	Áreas comunes y oficinas	a, b	1.74	kWh/m <sup>2</sup>
CRE-8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y	Todas las operaciones	a, b	7	Nuevas instalaciones con certificación LEED
				15	Nuevas certificaciones EDGE

<sup>1</sup> En 2023 no hubo inversiones específicamente en infraestructura.

<sup>2</sup> En 2023 Vesta no tuvo nuevos proveedores, sin embargo, se realizaron por primera vez auditorías ASG a 50 proveedores



GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
	método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización			3	Nuevas certificaciones BOMA
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Colaboradores propios	a, b	15	Número de nuevas contrataciones
				3	Nuevas contrataciones hombres <30 años
				3	Nuevas contrataciones mujeres <30 años
				6	Contrataciones mujeres entre 31-50 años
				2	Contrataciones hombre entre 31-50 años
				1	Contrataciones > 50 años
				3	Nuevas contrataciones en Región Bajío
				10	Nuevas contrataciones en Corporativo
				1	Nuevas contrataciones en Región Norte
				1	Nuevas contrataciones en Región Centro
				3	Bajas mujeres entre 31-50 años Corporativo
				1	Bajas hombres <30 Bajío
				1	Bajas hombres <30 Corporativo
				1	Bajas hombres entre 31-50 años Centro
				1	Bajas hombres 31-50 años Región Norte
				9.09	Tasa rotación Bajío
				7.41	Tasa rotación Norte
				13.33	Tasa rotación Centro
				5.41	Tasa rotación Corporativo
				7.69	Tasa rotación general
403-9	Lesiones por accidente laboral	Colaboradores propios	a	0	Número de accidentes
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Colaboradores propios	a, b	6.32	Porcentaje de hombres directores > 50 años
				2.11	Porcentaje de mujeres directoras > 50 años
				10.53	Porcentaje de hombres directores entre 31 -50 años
				5.26	Porcentaje de Mujeres directoras entre 31-50 años
				3.16	Porcentaje de hombres gerentes > 50 años
				0	Porcentaje de mujeres gerentes > 50 años
				10.53	Porcentaje de hombres gerentes entre 31 -50 años
				14.74	Porcentaje de mujeres gerentes entre 31-50
				1.05	Porcentaje de hombres gerentes menores de 30 años
				2.11	Porcentaje de mujeres gerentes menores de 30 años
2.11	Porcentaje de hombres administrativos > 50 años				



GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
				2.11	Porcentaje de mujeres administrativas > 50 años
				10.53	Porcentaje de hombres administrativos entre 31 y 50 años
				15.79	Porcentaje de mujeres administrativas entre 31 y 50 años
				4.21	Porcentaje de hombres administrativos menores de 30 años
				3.16	Porcentaje de mujeres administrativas menores de 30 años
				3.16	Porcentaje de hombres Ingeniería IT entre 31 y 50 años
				3.16	Porcentaje de hombres Ingeniería IT > 50 años
405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	Colaboradores propios	a	0.55	Ratio del salario base de directores hombres frente a mujeres
				0.88	Ratio del salario base de gerentes hombres frente a mujeres
				0.82	Ratio del salario base de administrativos hombres frente a mujeres
				0.53	Ratio de remuneración de directores hombres frente a mujeres
				0.86	Ratio de remuneración de gerentes hombres frente a mujeres
0.79	Ratio de remuneración de administrativos hombres frente a mujeres				
414-1 <sup>3</sup>	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	Todas las operaciones	a	0	Nuevos proveedores evaluados con criterios sociales

SASB/ Propios	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Información reportada	Unidad
IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	Todas las operaciones	214	Edificios en operación, en 12 subsectores
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario (Square feet (ft <sup>2</sup> ))	Todas las operaciones	3,470,347	m <sup>2</sup> SBA
IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	Todas las operaciones	0	Los edificios son gestionados por los inquilinos
IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento negociados, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles	Todas las operaciones	100%	Porcentaje de contratos de arrendamiento con inquilinos
IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de energías renovables, por subsector inmobiliario	Áreas comunes y oficinas	138,559.28	Energía renovable Industrial consumo total (MWh)
			138,559.28	Energía renovable Industrial like for like (MWh)
IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Todas las operaciones	100	Porcentaje de consumo de agua en Vesta corresponde a zonas con estrés hídrico
			75.58	Consumo de agua subterránea en megalitros
			50.46	Consumo de agua municipal en megalitros
			17.84	Consumo de agua de terceros (PTAR) en megalitros
Certificaciones verdes	Porcentaje del Superficie Bruta Arrendable (SBA) que cuenta con certificación verde	Todas las operaciones	28	Porcentaje de activos certificados LEED Edge y BOMA

<sup>3</sup> En 2023 Vesta no tuvo nuevos proveedores, sin embargo, se realizaron por primera vez auditorías ASG a 50 proveedores.

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

## 09



# ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

## ESTÁNDARES UNIVERSALES

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta o razón de omisión	
<b>GRI 1 Fundamentos 2021</b>			
<b>GRI 2 Contenidos Generales 2021</b>			
<b>1. La organización y sus prácticas de reporte</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-1	Detalles de la organización.	12, 133
	2-2	Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización.	135
	2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto.	133
	2-4	Reexpresiones de información.	133
	2-5	Verificación externa.	133
<b>2. Actividades y trabajadores</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones de negocio.	8, 11, 12, 14, 18, 50, 133
	2-7	Empleados.	86
	2-8	Trabajadores que no son empleados.	86
<b>3. Gobernanza</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-9	Estructura de gobernanza y su composición.	55
	2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno.	55
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno.	55
	2-12	Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos.	55

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos.	26, 55
	2-14	Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad.	133 El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, el Director del Área Legal y la Dirección de ASG son los responsables de la aprobación del Informe Anual.
	2-15	Conflictos de interés.	78
	2-16	Comunicación de preocupaciones críticas.	55
	2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno.	55
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	55
	2-19	Políticas de remuneración.	55, 86
	2-20	Proceso para determinar la remuneración.	55, 86
	2-21	Ratio de compensación total anual.	86
<b>4. Estrategia, políticas y prácticas</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible.	5
	2-23	Compromisos de políticas.	26, 78, 100
	2-24	Incorporación de los compromisos de políticas.	26, 78, 100
	2-25	Procesos para remediar impactos negativos.	78, 100
	2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes.	78
	2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones.	78, 120 Durante 2023 recibimos una multa por temas ambientales que se detalla en el capítulo Compromiso Ambiental de este informe.
	2-28	Pertenencia a asociaciones.	48

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
<b>5. Compromiso con los grupos de interés</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	14, 46
	2-30	Acuerdos de negociación colectiva.	No aplica. Aunque en Vesta hay libertad de asociación, nuestros colaboradores no están asociados en sindicatos.
<b>GRI 3 Temas Materiales 2021</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-1	Proceso para determinar los temas materiales.	35
	3-2	Lista de temas materiales.	35

# ESTÁNDARES TEMÁTICOS

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
<b>Tema material 1: Gestión del agua</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	125
GRI 303 Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción del agua como recurso compartido.	125
	303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua.	125
	303-3	Extracción de agua.	125
	303-4	Vertidos de agua.	125
	303-5	Consumo de agua.	125
<b>Tema material 2: Migración a energías renovables</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	121
GRI 302 Energía 2016	302-1	Consumo energético dentro de la organización.	121
	302-2	Consumo energético fuera de la organización.	121
<b>Tema materia 3: Gobierno corporativo</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	55
<b>Tema material 4: Desarrollo y construcción sostenible</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	26, 120
<b>Tema material 5: Gestión y resiliencia a los riesgos</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	26, 66
<b>Tema material 6: Adaptación al cambio climático</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	66, 116

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático.	66
<b>Tema material 7: Atracción, retención y desarrollo del capital humano</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	86, 97
GRI 401 Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.	86
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	97
	404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición.	97
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.	97
<b>Tema material 8: Inversión responsable</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	58
<b>GRI 200: Estándares económicos</b>			
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	52
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016	203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	50, 100
	203-2	Impactos económicos indirectos significativos.	100
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	78
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	78 Durante 2023 no evaluamos nuestras operaciones por este concepto.
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	78

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia.	78
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-1	Enfoque fiscal.	El Director de Finanzas es el encargado de revisar y aprobar la estrategia fiscal, la cual se debe presentar al Comité de Auditoría. En Vesta cumplimos con la regulación aplicable en esta materia establecida por las autoridades gubernamentales, por lo que no integramos en nuestros procesos estrategias fiscales.
	207-2	Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos.	Evaluamos el cumplimiento del marco de gobierno y control fiscal con la periodicidad en que se deben presentar los pagos de impuestos y la correcta forma de calcularlos. Además, presentamos un dictamen fiscal en cada ejercicio fiscal revisado por auditores externos. En las notas de los estados financieros se hace mención del cumplimiento fiscal.
	207-3	Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal.	Nuestros proveedores deben tener opiniones de cumplimiento positivas y cumplir con el REPSE. Verificamos que no estén en la lista negra del SAT, las obras se dan de alta en el IMSS y al final deben presentar el pago de sus obligaciones para poder pagar el finiquito. Además, en el Comité de Auditoría que se realiza cada tres meses se pueden comunicar los temas fiscales de interés, los que pueden afectar a la organización y las medidas que se deben tomar; en esta misma sesión el propio comité solicita a la Dirección General y de Finanzas involucrar a un experto externo para que ayude en la implementación de los cambios y en la revisión de los resultados, de tal manera que evitemos omisiones o errores.

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
<b>GRI 300: Estándares ambientales</b>			
GRI 302 Energía 2016	302-3	Intensidad energética.	121
	CRE 1	Intensidad de la energía en inmuebles.	121
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	120
GRI 305 Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	127
	305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	127
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	127
	305-4	Intensidad de las emisiones de GEI.	127
GRI 306 Residuos 2020	CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para su uso actual y potencial, de acuerdo con el marco legal correspondiente.	120 En 2023 no tuvimos que remediar ningún activo como resultado de las actividades de Vesta o de nuestros inquilinos.
	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos.	129
	306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos.	129
	306-3	Residuos generados.	129
	306-4	Residuos no destinados a eliminación.	129
	306-5	Residuos destinados a eliminación.	129

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales.	En 2023, Vesta no tuvo nuevos proveedores, sin embargo, se realizaron auditorías ASG a 50 de nuestros proveedores.
	308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	18
<b>GRI 400: Estándares sociales</b>			
GRI 401 Empleo 2016	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	86
	401-3	Permiso parental.	86
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.	93
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.	93
	CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	No aplica.
	403-3	Servicios de salud en el trabajo.	93
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.	93
	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo.	93
	403-6	Fomento de la salud de los trabajadores.	93
	403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales.	93
	403-9	Lesiones por accidente laboral.	93
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	86
	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres.	86

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 406 No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	78
GRI 407 Libertad de asociación y negociación colectiva 2016	407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo.	78
GRI 408 Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	78
GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	78
GRI 410 Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos.	En Vesta no contamos con personal de seguridad.
GRI 413 Comunidades locales 2016	CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	100
	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	100
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	100 Durante 2023 no generamos impactos negativos en las comunidades locales.
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	18 En 2023, Vesta no tuvo nuevos proveedores, sin embargo, se realizaron auditorías ASG a 50 de nuestros proveedores.
	414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	18
GRI 415 Política pública 2016	415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	En Vesta no hacemos contribuciones de este tipo.
GRI 416 Salud y seguridad de los clientes 2016	CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	120
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	Durante 2023 no registramos casos de incumplimiento por este concepto.
GRI 418 Privacidad del cliente 2016	418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente.	83

# ÍNDICE SASB

## Bienes inmuebles

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario.	121
	IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario.	121
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	121
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	120
	IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa.	121
Bienes Inmuebles: Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	125
	IF-RE-140a.2	(1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	125
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	125
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	125

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	(1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y (2) superficie útil alquilada conexas, por subsector inmobiliario.	En 2023 no se celebraron contratos de arrendamiento con dicha cláusula de recuperación de costos.
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submidan por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario.	114, 121, 125
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad.	14, 114
Bienes Inmuebles: Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario.	No se reporta.
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	66
Bienes Inmuebles: Parámetros de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario.	12
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario.	14
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario.	100% de los inmuebles propiedad de Vesta son administrados indirectamente.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario.	51

## Servicios inmobiliarios

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Servicios Inmobiliarios: Servicios de sostenibilidad	IF-RS-410a.1	Ingresos por servicios energéticos y de sostenibilidad.	No se reporta.
	IF-RS-410a.2	(1) Superficie de suelo y (2) número de edificios administrados que cuentan con servicios de energía y sostenibilidad.	No se reporta.
	IF-RS-410a.3	(1) Superficie de suelo y (2) número de edificios administrados que obtuvieron una calificación energética.	3,470,346.56 m <sup>2</sup> 214 edificios
Servicios Inmobiliarios: Información y gestión transparente de los conflictos de intereses	IF-RS-510a.1	Ingresos de corretaje por las transacciones de agencia dual.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.2	Ingresos de transacciones relacionadas con los servicios de tasación.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con la integridad profesional, incluido el deber de diligencia.	"Durante 2023 no incurrimos en este tipo de pérdidas."
SASB Servicios Inmobiliarios: Parámetros de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros clientes son inquilinos.
	IF-RS-000.B	Superficie cubierta gestionada con control operativo del propietario.	12
	IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	8, 12
	IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento negociados, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros contratos de arrendamiento son con inquilinos.
	IF-RS-000.E	Número de tasaciones proporcionadas.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.

## ANÁLISIS BURSÁTIL

# Y FINANCIERO

10



# RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

## RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

### A. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN 2023, COMPARADO CON EL EJERCICIO CONCLUIDO EN 2022

#### INGRESOS

##### Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2023 fueron de US \$ 214.5 millones, comparado con US\$ 178.0 millones al cierre del 31 diciembre de 2022, lo cual representa un incremento de US\$ 36.4 millones, o 20.5%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- **un aumento de US \$ 29.9 millones** o 84.5%, en los ingresos por rentas provenientes del arrendamiento de espacios nuevos o espacios que quedaron vacantes durante 2022;
- **un aumento de US\$ 8.5 millones** o 24.0%, en los ingresos resultantes de aumentos en la renta por ajustes por inflación de acuerdo con nuestros arrendamientos;
- **un aumento de US\$ 3.2 millones** o 9.0%, resultante del reembolso de gastos pagados por nosotros en nombre de nuestros clientes y contabilizados como ingresos por renta; y
- **un aumento de US\$ 1.9 millones** o 5.4%, debido a los efectos de conversión de moneda de los arrendamientos denominados en pesos mexicanos.

Este aumento fue parcialmente compensado por:

- **una disminución de US\$ 8.7 millones** o 24.6%, en ingresos por rentas provenientes de arrendamientos que vencieron durante 2022 y no fueron renovados para 2023;
- **una disminución de US\$ 0.1 millón** o 0.3%, en ingresos como resultado de las reducciones en rentas acordadas al renovar nuestros contratos de arrendamiento para retener clientes, y
- **los honorarios de administración** derivados del apoyo a las mejoras de los inquilinos aumentaron US\$ 1.0 millones, o 100.0 %, de US\$ 0.0 millones para el año finalizado el 31 de diciembre de 2022. Esto se debió principalmente al contrato para gestionar y supervisar las mejoras celebrado por los inquilinos.





## COSTOS DE OPERACIÓN

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2023 fue de US\$ 18.2 millones, comparado con US\$ 11.4 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022, el cual representa un incremento de US\$ 6.8 millones o del 59.7%.

De este cambio, el costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento incrementó US\$ 4.5 millones. Durante 2023 este costo fue de US\$ 13.5 millones, mientras que en el 2022 ascendió a US\$ 8.9 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- **un aumento de US\$ 0.9 millones** o 19.6%, en impuestos inmobiliarios debido a no alcanzar los descuentos por pronto pago que se habían logrado en 2022, a US\$ 1.8 millones para 2023 de US\$ 2.7 millones para 2022;
- **un aumento de US\$ 0.4 millones** o 8.7%, en costos de energía, a US\$ 1.1 millones para 2023 de US\$ 0.7 millones para 2022, relacionado con un mayor número de propiedades y un aumento en la actividad de construcción;
- **un aumento de US\$ 0.5 millones** o 10.9%, en los costos de mantenimiento, a US\$ 2.1 millones para 2023 de US\$ 1.6 millones para 2022;
- **un aumento de US\$ 0.7 millones** o 15.2 %, en costos de energía, a US\$ 2.1 millones para 2023 de US\$ 1.4 millones para 2022, relacionado con el aumento de las operaciones de los inquilinos, y
- **un aumento de US\$ 2.1 millones** o 45.7% en otros gastos relacionados con propiedades, considerando un mayor número de propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en US\$ 2.3 millones, a US\$ 4.8 millones en 2023 de US\$ 2.5 millones en 2022. Este incremento se explica principalmente por el incremento en el número de parques de Vesta, resultando en mayores costos, principalmente:

- **un aumento de US\$ 0.4 millones** en impuestos inmobiliarios, a US\$ 0.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 de US\$ 0.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, y
- **un aumento de US\$ 1.7 millones** en otros gastos relacionados con la propiedad relacionado con un aumento en la actividad de construcción.

## GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2023 fueron de US\$ 30.1 millones, comparados con US\$ 23.0 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento de US\$ 7.2 millones, o el 31.3%.

Este aumento fue principalmente atribuible a un aumento en los salarios y la correspondiente apreciación del peso de US\$ 4.4 millones o 60.3%, un aumento de US\$ 1.4 millones, o 19.2% relacionado con honorarios legales y de consultoría, y pagos bajo nuestro Plan de Incentivos a Largo Plazo (como se define a continuación), que aumentó en US\$ 1.3 millones o 17,8% a US\$ 8.0 millones para 2023 de US\$ 6.7 millones para 2022.

Reconocimos un gasto de compensación basada en acciones de US\$ 8.0 millones en relación con las acciones otorgadas a nuestros funcionarios ejecutivos con base en el desempeño del precio de mercado de nuestras acciones para 2023, en comparación con US\$ 6.7 millones para 2022. El monto de este gasto es determinado con base en el valor razonable de nuestras acciones a la fecha de la adjudicación de acciones, utilizando el modelo Monte Carlo, que toma en cuenta el desempeño probable de nuestras acciones y las de un grupo de pares designado. El Plan de Incentivos a Largo Plazo no implica pagos en efectivo y no afecta nuestro UAFIDA Ajustado o Vesta FFO. Para obtener más información, consulte la nota 20 de nuestros estados financieros consolidados auditados, incluidos en otra parte de este Informe Anual.

## DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2023 fueron de US\$ 1.6 millones, comparado con US\$ 1.5 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022.

## OTROS INGRESOS Y GASTOS

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de US\$ 217.1 millones en 2023, en comparación con un ingreso de US\$ 149.0 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por US\$ 58.6 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en US\$ 243.5 millones en comparación con US\$ 184.8 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2022 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	9,414,027	2,640,687	76,871	167,211,950	53,143,507	1,559,082
Otros ingresos	5,138,158	1,330,853	27,795	91,263,964	26,783,256	563,732
Otros Gastos	(3,037,113)	(373,991)	—	(53,945,202)	(7,526,524)	
Costo de transacción de la emisión de deuda	—	—	—	—	—	—
Gastos Financieros	(46,306,975)	(46,396,156)	(50,263,493)	(822,504,503)	(933,717,034)	(1,019,433,823)
Pérdida cambiaria	8,906,782	1,939,848	(1,109,567)	158,202,264	39,039,207	(22,504,010)
Ganancia por venta de propiedades	(461,600)	5,027,826	13,992,675	(8,198,939)	101,184,391	283,796,555
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	243,459,821	185,491,518	164,649,959	4,324,333,407	3,732,994,388	3,339,396,591
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>217,113,100</b>	<b>149,660,585</b>	<b>127,374,240</b>	<b>3,856,362,942</b>	<b>3,011,901,191</b>	<b>2,583,378,128</b>

Los ingresos por intereses aumentaron US\$ 6.8 millones, a US\$ 9.4 millones en 2023 de US\$ 2.6 millones en 2022. Este aumento fue atribuible a un aumento de aproximadamente US\$ 6.0 millones como resultado de una mayor posición de efectivo derivada de nuestro levantamiento de capital durante julio y diciembre de 2023 y US\$ 0.6 millones relacionados con el aumento de las tasas de interés.

En 2023, nuestro costo financiero disminuyó en US\$ 0.1 millones como resultado de un pago anticipado de deuda.

Otros ingresos aumentaron US\$ 3.8 millones principalmente relacionados con US\$ 2.2 millones en cargos de electricidad a no inquilinos y US\$ 1.3 millones relacionados con recuperaciones de seguros durante 2023.

Otros gastos aumentaron US\$ 2.6 millones principalmente relacionados con US\$ 1.8 millones en costos de electricidad para no inquilinos y US\$ 0.8 millones en otras comisiones y cargos.

En 2023, registramos una ganancia (pérdida) cambiaria de US\$ 8.9 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de US\$ 1.9 millones en 2022. La ganancia (pérdida) cambiaria se explica principalmente por el efecto de los tipos de cambio entre el dólar estadounidense y el peso mexicano en las operaciones de deuda de "WTN" denominada en dólares estadounidenses.

En 2023, vendimos una propiedad de inversión y una reserva de terreno, lo que resultó en una pérdida de US\$ 0.5 millones, mientras que en 2022, vendimos un terreno que resultó en una ganancia de US\$ 5.0 millones. Vendimos aproximadamente 497,677 pies cuadrados menos de reservas de terreno en 2023 en comparación con 2022; nuestras ventas en 2023 en Aguascalientes tienen un margen menor que nuestras ventas en Querétaro y Cd. Juárez durante 2022,

resultando en una reducción de aproximadamente US\$ 1.8 millones. Además, tuvimos una pérdida de US\$ 3.2 millones relacionada con la venta de un edificio donde las condiciones precedentes establecieron el precio de venta antes del cierre real y la ganancia del valor razonable en el costo del edificio en el período intermedio aumentó por el monto de la pérdida.

Registramos un aumento de US\$ 58.0 millones en la ganancia por revaluación de propiedades de inversión a US\$ 243.5 millones en 2023, de US\$ 185.5 millones en 2022. La valuación se realizó al 31 de diciembre de 2023 y refleja las condiciones observadas del mercado inmobiliario a dicha fecha, impulsado principalmente por una mayor superficie bruta arrendable, mayores tasas de arrendamiento y un mayor precio promedio por acre de Reservas de Tierra en 2023 en comparación con los de finales de 2022.

## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2023 fue de US\$ 381.6 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 291.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022.

## IMPUESTOS A LA UTILIDAD

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2023 resultó en un gasto de US\$ 65.0 millones comparado con un gasto de US\$ 48.0 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022. Esto se explica principalmente por un incremento en el impuesto causado, que al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$ 92.0 millones, mientras que los efectos del impuesto diferido fue una ganancia de US\$ 27.0 millones.



Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

## UTILIDAD DEL AÑO

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2023 fue de US\$ 316.6 millones, que se compara con una ganancia de US\$ 243.1 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022.

## UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO

La utilidad integral incluye las diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras que refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, registramos una ganancia en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de US\$ 7.9 millones que se compara con una ganancia de US\$ 8.9 millones al cierre del 31 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2023 fue de US\$ 324.5 millones comparada con una ganancia de US\$ 252.1 millones en 2022.



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

## CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 20 de Febrero, 2024

Informe de los auditores independientes	159
Estados consolidados de posición financiera	161
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	162
Estados consolidados de cambios en el capital contable	163
Estados consolidados de flujos de efectivo	164
Notas a los estados financieros consolidados	165

# INFORME DE LOS AUDITORES

## INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS

### DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. (En dólares americanos)

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, estados consolidados de cambios en el capital contable y estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

#### **Fundamento de la opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe*. Somos independientes del Grupo de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

#### **Propiedades de inversión**

La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión son propiedades que se mantienen para obtener arrendamientos y/o para la apreciación del capital (incluidas las propiedades en construcción para tales fines). La Entidad contrató a firmas independientes de valuación para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Los valores razonables se determinan utilizando el método de flujos de efectivo descontados para los terrenos y edificios de la Entidad y el enfoque de mercado para las reservas de suelo de la Entidad. Los factores y supuestos considerados, la mayoría de los cuales no son directamente observables en el mercado, para estimar el valor razonable de nuestra propiedad de inversión, incluyen tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. La Entidad realiza estos procedimientos con periodicidad anual. La Entidad añade los costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo al importe en libros del activo. La Entidad registra las ganancias y pérdidas derivadas de los cambios en el valor razonable determinado por los valuadores independientes en el estado consolidado de resultados en el período en que ocurran. Obtuvimos una comprensión y evaluamos la metodología de la Entidad para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Evaluamos las propiedades de inversión de la Entidad mediante la

realización de procedimientos detallados sobre la existencia, mediante la realización de visitas a sitio. Evaluamos las propiedades de inversión de la Entidad mediante la realización de procedimientos detallados en la valuación, incluyendo, pero sin limitarse a, la participación de especialistas internos en valor razonable quienes revisaron supuestos de valuación y de negocio incluyendo las metodologías utilizadas en los modelos de valuación. También mantuvimos conversaciones con la administración contable y operaciones en relación con ciertos supuestos comerciales utilizados en los modelos de valoración y, como procedimientos de auditoría, obtuvimos documentación para soportar los supuestos contenidos. También probamos el diseño y la implementación de los controles de la administración sobre las propiedades de inversión. Con base en los procedimientos realizados, las propiedades de inversión son razonables en el contexto de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

#### **Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor**

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría al respecto. A la fecha de nuestro informe de auditoría, aún no hemos obtenido estos documentos y estarán disponibles sólo después de la emisión de este Informe de Auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

**Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Afilada de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**C. P. C. ALEXIS HERNÁNDEZ ALMANZA**

20 de febrero de 2024

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Activos</b>				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 501,166,136	\$ 139,147,085	\$ 452,821,132
Impuestos por recuperar	6	33,864,821	30,088,473	19,377,562
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	10,100,832	7,690,195	9,039,147
Pagos anticipados y otros activos corrientes	7.vi	21,299,392	25,308,351	483,581
Total del activo circulante		566,431,181	202,234,104	481,721,422
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	3,212,164,164	2,738,465,276	2,263,170,941
Equipo de oficina – Neto		2,541,990	1,437,981	2,119,589
Activos por derecho de uso – Neto	9	834,199	1,417,945	1,344,417
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		10,244,759	9,601,094	11,510,701
Total del activo no circulante		3,225,785,112	2,750,922,296	2,278,145,648
Total activos		\$ 3,792,216,293	\$ 2,953,156,400	\$ 2,759,867,070
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 69,613,002	\$ 4,627,154	\$ 2,880,592
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	9	607,481	606,281	464,456
Intereses por pagar		3,148,767	3,847,752	3,840,079
Cuentas por pagar	3.f	13,188,966	16,628,788	3,011,415
Impuesto sobre la renta por pagar		38,773,726	14,824,658	27,838,872
Gastos acumulados e impuestos		7,078,988	5,154,626	15,246,156
Dividendos por pagar	12.4	15,155,311	14,358,194	13,944,232
Total del pasivo circulante		147,566,241	60,047,453	67,225,802
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	10	845,573,752	925,872,432	930,652,624
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	9	290,170	897,658	915,957
Depósitos en garantía recibidos		25,680,958	18,333,119	15,868,704
Cuentas por pagar- largo plazo		7,706,450	7,889,937	-
Beneficio a los empleados	11	1,519,790	348,280	-
Impuestos a la utilidad diferidos	16.3	276,910,507	299,979,693	291,578,576
Total del pasivo a largo plazo		1,157,681,627	1,253,321,119	1,239,015,861
Total del pasivo		1,305,247,868	1,313,368,572	1,306,241,663
Litigios y compromisos	20			
Capital contable:				
Capital social	12	591,600,113	480,623,919	482,858,389
Prima en suscripción de acciones	12.3	934,944,456	460,677,234	466,230,183
Utilidades retenidas		989,736,218	733,405,749	547,213,771
Reserva de pagos basados en acciones		3,732,350	5,984,051	7,149,453
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(33,044,712)	(40,903,125)	(49,826,389)
Total del capital contable		2,486,968,425	1,639,787,828	1,453,625,407
Total pasivo y capital contable		\$ 3,792,216,293	\$ 2,953,156,400	\$ 2,759,867,070

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento	13	\$ 213,448,296	\$ 178,025,461	\$ 160,698,385
Cuota administrativa		1,019,316	-	87,973
		214,467,612	178,025,461	160,786,358
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(13,476,324)	(8,940,789)	(8,543,961)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(4,763,398)	(2,482,605)	(2,182,796)
Gastos generales y de administración	14.2	(31,719,895)	(24,414,428)	(21,400,917)
Ingreso por intereses		9,414,027	2,640,687	76,871
Otros ingresos	15	5,138,158	1,330,853	27,795
Otros gastos	16	(3,037,113)	(373,991)	-
Gastos Financieros	17	(46,306,975)	(46,396,156)	(50,263,493)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto (Pérdida) ganancia en venta de propiedades de inversión		8,906,782	1,939,848	(1,109,567)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	(461,600)	5,027,826	13,992,675
		243,459,821	185,491,518	164,649,959
Utilidad antes de impuestos		381,621,095	291,848,224	256,032,924

	Notas	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto a la utilidad causado	18.1	(91,953,099)	(41,981,391)	(50,262,466)
Impuesto a la utilidad diferido (gasto)	18.1	26,969,516	(6,242,079)	(31,828,085)
Gasto total por impuestos a la utilidad		(64,983,583)	(48,223,470)	(82,090,551)
Utilidad del año		316,637,512	243,624,754	173,942,373
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente -</i>				
Ganancias (pérdidas) de valor razonable por instrumentos financieros derivados	19	-	-	2,892,985
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		7,858,413	8,923,264	(4,844,991)
Total de otros resultados integrales		7,858,413	8,923,264	(1,952,006)
Utilidad integral del año		\$ 324,495,925	\$ 252,548,018	\$ 171,990,367
Utilidad básica por acción	12.5	\$ 0.4183	\$ 0.3569	\$ 0.2683
Utilidad diluida por acción	12.5	\$ 0.4118	\$ 0.3509	\$ 0.2636

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471	\$ 429,048,327	\$ 7,986,137	\$ (44,981,398)	\$ (2,892,985)	\$ 1,108,662,167
Emisión de capital	58,773,174	164,422,275	-	-	-	-	223,195,449
Pagos basados en acciones	-	-	-	5,554,353	-	-	5,554,353
Acciones adjudicadas	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	173,942,373	-	(4,844,991)	2,892,985	171,990,367
Saldos al 31 de diciembre de 2021	482,858,389	466,230,183	547,213,771	7,149,453	(49,826,389)	-	1,453,625,407
Pagos basados en acciones	-	-	-	6,650,487	-	-	6,650,487
Acciones adjudicadas	2,014,895	5,800,994	-	(7,815,889)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(57,432,776)	-	-	-	(57,432,776)
Recompra de acciones	(4,249,365)	(11,353,943)	-	-	-	-	(15,603,308)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	243,624,754	-	8,923,264	-	252,548,018
Saldos al 31 de diciembre de 2022	480,623,919	460,677,234	733,405,749	5,984,051	(40,903,125)	-	1,639,787,828
Emisión de capital	108,771,608	466,218,277	-	-	-	-	574,989,885
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,001,830	-	-	8,001,830
Acciones adjudicadas	2,204,586	8,048,945	-	(10,253,531)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(60,307,043)	-	-	-	(60,307,043)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	316,637,512	-	7,858,413	-	324,495,925
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$ 591,600,113</b>	<b>\$ 934,944,456</b>	<b>\$ 989,736,218</b>	<b>\$ 3,732,350</b>	<b>\$ (33,044,712)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,486,968,425</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos	\$ 381,621,095	\$ 291,848,224	\$ 256,032,924
Ajustes por:			
Depreciación	974,291	901,492	1,143,134
Depreciación de derecho de uso	603,782	562,428	458,082
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(243,459,821)	(185,491,518)	(164,649,959)
Efectos de conversión	(1,048,369)	(1,939,848)	1,109,567
Ingreso por intereses	(9,414,027)	(2,640,687)	(76,871)
Gasto por intereses	44,335,420	44,852,043	45,482,028
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,971,555	1,544,113	4,781,465
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	8,001,830	6,650,487	5,554,353
Ganancia por venta de propiedades de inversión	461,600	(5,027,826)	(13,992,675)
Beneficio a los empleados	1,171,510	348,280	-
Beneficio Impuesto sobre emisión de capital	8,307,906	-	-
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(2,410,637)	1,348,952	(2,678,246)
Impuestos por recuperar	(3,776,348)	(10,710,911)	(4,516,452)
Depósitos en garantía pagados, efectivo restringido y otros	(1,138,296)	1,909,607	(7,004,175)
Pagos anticipados y otros activos circulantes	4,008,959	(17,338,623)	(63,524)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	3,258	(1,619,312)	(230,177)
Gastos acumulados e impuestos	1,924,362	(10,091,530)	10,936,516
Depósitos en garantía recibidos	7,347,839	2,464,415	1,944,455
Activos financieros con fines de negociación	-	-	684,936
Intereses cobrados	9,414,027	2,640,687	76,871
Impuestos a la utilidad pagados	(64,103,701)	(54,995,605)	(27,062,220)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	144,796,235	65,214,868	107,930,032

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(263,051,665)	(269,222,961)	(108,394,270)
Venta de propiedades de inversión	42,057,500	7,285,242	124,565,539
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(2,078,300)	(219,884)	(219,143)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(223,072,465)	(262,157,603)	15,952,126
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Intereses pagados	(45,034,414)	(44,844,370)	(44,474,123)
Préstamos obtenidos	-	-	350,000,000
Pago de deuda	(16,789,756)	-	(252,500,000)
Costos de emisión de deuda	-	(1,667,278)	(7,746,222)
Dividendos pagados	(59,509,926)	(57,018,815)	(55,367,252)
Recompra de acciones	-	(15,603,308)	-
Emisión de capital	594,375,000	-	229,215,419
Costos por emisión de capital pagados	(27,693,021)	-	(6,019,970)
Pagos de arrendamientos financieros	(606,279)	(647,961)	(564,677)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	444,741,604	(119,781,732)	212,543,175
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4,446,323)	3,050,420	(4,146,343)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	362,019,051	(313,674,047)	332,278,990
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	139,147,085	453,556,444	121,277,454
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 501,166,136	\$ 139,882,397	\$ 453,556,444

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En dólares americanos)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta” o la “Entidad”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos N° 90, piso 28, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

### 1.1 Eventos significativos

El 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta primaria de acciones ordinarias (emisión de acciones). La oferta consistió en una oferta de acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores con una distribución internacional. Vesta recibió un ingreso bruto de \$200,000,000 de esta emisión de acciones. La oferta global primaria consideró 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta el 15% calculada con respecto al número de acciones sujetas a la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podría ser ejercida por los colocadores dentro de los 30 días siguientes a la fecha; dicha sobreadjudicación fue ejercida por los colocadores el 28 de abril de 2022 en un total de 14,797,307 acciones por un monto de \$29,215,419. El costo de dicha emisión de acciones fue de 6,019,970 dólares.

El 13 de mayo de 2021, Vesta ofreció \$350,000,000 en bonos senior, Vesta ESG Global bond 35/8 05/31, con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los pagarés devengarán intereses a una tasa de 3.62% anual. El costo de esa emisión de deuda fue de 7,746,222 dólares. El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de 200,000,000 de dólares con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2023 no se ha realizado alguna disposición de esta línea de crédito.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en todo el mundo, Vesta mantuvo exitosamente durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias, que incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y brindar alivio temporal a los clientes respaldados por relaciones sólidas y su sólido conocimiento del mercado. Esto permitió a Vesta identificar rápida y oportunamente las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio. Como parte de las negociaciones con los clientes durante 2020, Vesta solo concedió el aplazamiento de los pagos de arrendamiento para aquellos inquilinos que cumplieran con ciertos criterios estrictos, centrando esa decisión en el crecimiento a largo plazo. En total, hubo 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente una cuenta por cobrar de arrendamiento operativo de \$5.5 millones, de los cuales el 84% se recuperaron durante el segundo semestre de 2020 y el 16% se recuperaron durante 2021; Los acuerdos y los pagos se han cumplido. Es importante destacar que, a 30 de septiembre de 2021, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos previos a la crisis y, al cierre del año, todos se encuentran en niveles normales. Durante 2021, Vesta no concedió aplazamientos adicionales a los inquilinos. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y específicamente el mercado inmobiliario

industrial, no se vieron afectadas materialmente por la pandemia. Véase la Nota 8 “Propiedades de inversión” para más detalles. Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de costos, revisión de contratos con terceros no esenciales y monitoreo constante de su desempeño.

El 23 de abril de 2021 se publicó en México un decreto federal obligatorio donde se modificaron diversas normas laborales y fiscales para prohibir con carácter general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se pueden subcontratar servicios especializados. Durante el año 2021, la Entidad realizó todas las acciones corporativas necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con el fin de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; Asimismo, realizó todas las acciones previas para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir a cabalidad con los términos del nuevo marco legal al inicio de su vigencia; no hubo impacto en los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2021 derivado de estas acciones.

El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de \$ 200,000,000 con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito revolvente, Vesta pagó costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2023 aún no se ha dispuesto ningún monto.

El 29 de junio de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el “Acuerdo de Suscripción”) con Citigroup Global Markets Inc, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc. como representante de los suscriptores con relación a la oferta pública inicial de Vesta (la “Oferta”) de 125,000,000 acciones ordinarias en forma de acciones depositarias estadounidenses (el “ADS”) cada ADS que representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta (“acciones ordinarias”), que incluían el ejercicio por parte de los suscriptores en su totalidad de la opción de sobreasignación para comprar 18,750,000 acciones ordinarias adicionales de las acciones ordinarias de Vesta, a un precio de Oferta de 31,00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta para los ADS tuvo lugar el 5 de julio de 2023, aumentando los ingresos brutos de aproximadamente \$445,625,000 , lo que incluyó 18, 750, 000 acciones vendidas por Vesta tras el ejercicio por parte de los suscriptores de la opción de sobreasignación en su totalidad. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$22,950,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

El 7 de diciembre de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el “Acuerdo de Suscripción”) con Morgan Stanley & CO, LLC, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc., como representante de los aseguradores, en relación con la venta de acciones ordinarias por parte de Vesta (la “Oferta de Seguimiento”) de 42 500 000 acciones ordinarias en forma de acciones de depósito estadounidenses (el “ADS”) cada ADS que representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta (“acciones ordinarias”), a un precio de Oferta de Seguimiento de \$35.00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta de Seguimiento para los ADS tuvo lugar el 13 de diciembre de 2023, recaudando los ingresos brutos de aproximadamente \$148,750,000. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$4,746,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta de Seguimiento para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

## 2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS (“IFRS” O “IAS”)

### *Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso*

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IFRS *Práctica 2 Realización de Juicios de Importancia Material* – Información a revelar de las políticas contables.

Vesta ha adoptado las modificaciones de la IAS 1 por primera vez al 1 de enero de 2023. Las modificaciones cambian los requerimientos de la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión «políticas contables significativas» por «información material sobre políticas contables». La información sobre política contable es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general tomen sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la IAS 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones es irrelevante y no es necesario revelarla. La información de la política contable puede ser significativa debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son irrelevantes. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del descriptor del proceso de importancia relativa de “cuatro pasos” en la Declaración de Prácticas 2 de las IFRS.

Enmiendas a la IAS 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* – Definición de Estimaciones Contables.

Vesta ha adoptado las modificaciones de la IAS 8 por primera vez al 1 de enero de 2023. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición”. Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

IFRS 17 *Contratos de seguro* (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la IFRS 17)

Vesta ha adoptado la IFRS 17 y sus modificaciones por primera vez al 1 de enero de 2023. La IFRS 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la IFRS 4 *Contratos de seguro*.

La IFRS 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

Vesta no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la IFRS 17.

Enmiendas a la IAS 12 *Impuestos a las Ganancias* – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos derivados de una sola transacción

Vesta ha adoptado las modificaciones de la IAS 12 por primera vez al 1 de enero de 2023. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Tras las modificaciones introducidas en la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos estará sujeto a los criterios de recuperabilidad de la IAS 12.

Enmiendas a la IAS 12 *Impuestos sobre las Ganancias* – Reforma Fiscal Internacional – Reglas Modelo del Pilar Dos

La Entidad ha adoptado las modificaciones de la IAS 12 por primera vez al 1 de enero de 2023. El IASB modifica el alcance de la IAS 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en dichas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la IAS 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre las ganancias del Pilar Dos.

Tras las modificaciones, la Entidad está obligada a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos. Dado que la Entidad opera exclusivamente en México, esta Reforma no tiene ningún impacto en los estados financieros consolidados.

**Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas**

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 y a la IAS 28	<i>Venta o contribución a los activos entre un inversionista y su asociado o empresa conjunta.</i>
Enmiendas a IAS 1 <sup>(1)</sup>	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IFRS 16 <sup>(1)</sup>	<i>Responsabilidad de arrendamiento en una venta y arrendamiento</i>
Enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 <sup>(1)</sup>	<i>Acuerdos de financiación a proveedores</i>
Enmiendas a la IAS 21 <sup>(2)</sup>	<i>Falta de intercambiabilidad</i>

<sup>(1)</sup> Efectivo para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2024

<sup>(2)</sup> Efectivo para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2025.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

**Modificaciones a la IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* y a la IAS 28 *Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos* – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la IFRS 10 y a la IAS 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en la ganancia o pérdida de la dominante sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de Equity) al valor razonable se reconocen en la ganancia o pérdida de la antigua matriz sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las modificaciones. La dirección de Vesta prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas transacciones.

**Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a la IAS 1 aclaran que si el derecho de una entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos requeridos sólo en una fecha posterior al ejercicio sobre el que se informa, la entidad tiene derecho a diferir la liquidación del pasivo incluso si no cumple con dichos pactos al final del periodo sobre el que se informa.

La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.

Además, se ha introducido un requerimiento para exigir la revelación de información cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación esté supe- ditado al cumplimiento de futuros covenants en un plazo de doce meses. Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retroactivamente. En la actualidad, la Entidad está evaluando el impacto que las modificaciones tendrán en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir una renegociación.

Vesta anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

**Modificaciones a la IFRS 16 *Arrendamientos* – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior**

La modificación de la IFRS 16 Arrendamientos especifica los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.

Un vendedor-arrendatario aplica la modificación a los períodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada, y ese hecho debe ser revelado.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

**Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Estados Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores**

Las modificaciones especifican los requisitos de información a revelar para ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

En estos acuerdos, uno o más proveedores de financiamiento pagan los importes que una entidad debe a sus proveedores. La entidad se compromete a liquidar dichos importes con los proveedores de financiación de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos.

Las modificaciones requieren que la entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluyendo los términos y condiciones de dichos acuerdos, la información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del ejercicio sobre el que se informa y el tipo y efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de dichos acuerdos. La información sobre esos acuerdos debe ser agregada, a menos que los acuerdos individuales tengan términos y condiciones diferentes o únicos. En el contexto de la información cuantitativa sobre el riesgo de liquidez requerida por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como ejemplo de otros factores que podría ser relevante revelar.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. La adopción anticipada está permitida, pero deberá ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

**Modificaciones a la IAS 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera – Falta de intercambiabilidad.**

La enmienda especifica cuándo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable, y requiere información adicional cuando una moneda no es intercambiable, con información que permitiría a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y su flujo de caja.

Una moneda es intercambiable a otra moneda cuando una entidad es capaz de cambiar esa moneda por la otra moneda a través de mercados o mecanismos de cambio que crean derechos y obligaciones exigibles sin demora indebida en la fecha de medición y para una moneda específica.

Una moneda no es intercambiable a la otra moneda si una entidad solo puede obtener una cantidad insignificante de la otra moneda.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. La adopción anticipada está permitida, pero deberá ser revelada.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

#### b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.

## iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020. Su expansión global motivó una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se tomaron ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

## c. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos y pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2023	2022	2021	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2022)
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2022)
Enervesta, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

<sup>(1)</sup> Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

**d. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

**e. Activos financieros***Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVTOCI, por sus siglas en inglés):

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

**(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Los ingresos por interés son reconocidos tal como se realizan en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales para el año.

*Ganancias y pérdidas cambiarias*

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

Para los activos financieros medidos a un costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en la ganancia (pérdida) neta extranjera en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

*Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas (ECL, por sus siglas en inglés) de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación de la dirección actual y prevista de las condiciones en la fecha sobre la que se informa, incluido el valor temporal del dinero cuando corresponda.

*(i) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

*Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

*f. Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

*Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al valor en libros de un pasivo financiero en el reconocimiento inicial.

*Baja de pasivos financieros*

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. El valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	December 31, 2021
Construcción en progreso <sup>(1)</sup>	\$ 6,421,225	\$ 13,369,927	\$ 354,012
Tierra <sup>(2)</sup>	275,230	366,975	-
Propiedades existentes	5,107,983	2,239,163	385,369
Otras cuentas por pagar	1,384,528	652,723	2,272,034
	<u>\$ 13,188,966</u>	<u>\$ 16,628,788</u>	<u>\$ 3,011,415</u>

<sup>(1)</sup> Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, la Entidad inició la construcción de diez y seis propiedades de inversión, respectivamente. El monto representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente.

<sup>(2)</sup> Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso por un total de \$8,256,912 para ser pagados con vencimientos trimestrales de \$91,744 empezando en marzo de 2023, más un pago final de \$7,431,218 en junio de 2025; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$7,706,451 y \$7,889,937, respectivamente.

#### g. Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

#### h. Efectivo restringido y depósitos en garantía

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso sólo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 12). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos de seguridad realizados.

Durante 2022, la Entidad realizó un pago de \$7.5 millones a Scotiabank con el objeto de que se emitieran cartas de crédito para el Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) en relación con los proyectos de Aguascalientes y Querétaro, a cambio de una garantía. Este importe será reintegrado a la Entidad una vez cumplidas determinadas condiciones.

#### i. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. La Entidad no capitaliza los costos financieros durante la fase de construcción de las propiedades de inversión. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

#### j. Arrendamientos

##### 1) La Entidad como arrendador

Vesta, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de las propiedades de inversión y contabiliza sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

##### 2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercitar las opciones; y

- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Los activos por derecho de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos son incluidos en el activo por derecho de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica la IAS 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Deterioro de activos distintos al crédito mercantil'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamiento asociados como un sólo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo

de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

#### **k. Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN"), la cual tiene el peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en dólares americanos US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

#### **l. Beneficios a empleados**

##### *Beneficios a empleados por terminación*

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

##### *Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

### *Beneficios posteriores al empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados*

Las prestaciones posteriores al empleo y otras prestaciones a largo plazo de los empleados, que se consideran partidas monetarias, incluyen las obligaciones relativas a los planes de pensiones y jubilación y las primas de antigüedad. En México, los beneficios económicos de las prestaciones laborales y las pensiones de jubilación se otorgan a los empleados con 10 años de servicio y una edad mínima de 60 años. De acuerdo con la Ley Laboral Mexicana, la Entidad proporciona beneficios de prima de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero que no exceda el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados despedidos involuntariamente antes de la adquisición de su beneficio de prima de antigüedad.

En el caso de los planes de jubilación de beneficios definidos y otros beneficios a largo plazo para los empleados, como los planes de pensiones y jubilación patrocinados por la Entidad y las primas de antigüedad, el costo de proporcionar beneficios se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, y las valoraciones actuariales se llevan a cabo al final de cada período sobre el que se informa. Todos los efectos de remediación de la obligación por beneficios definidos de la Entidad, como las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen directamente en Otra ganancia integral – Neto de impuestos. La Entidad presenta los costos de servicio dentro de los gastos generales y administrativos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La Entidad presenta el costo neto de intereses dentro de los costos financieros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La obligación por prestaciones proyectada reconocida en el estado de situación financiera consolidado representa el valor presente de la obligación por prestaciones definidas al final de cada ejercicio sobre el que se informa.

### *Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley Federal del Trabajo.

### *Ausencias compensadas*

La Entidad crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.

### **m. Pagos basados en acciones**

#### *Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad*

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relaciona-

dos con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 21.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

### **n. Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

#### **1. Impuesto a la utilidad causado**

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa. El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos fiscales apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

#### **2. Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

### 3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

#### *o. Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, cuando es probable que la Entidad se vea obligada a liquidar la obligación, y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres asociados a la obligación.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión se recuperen de un tercero, un crédito por cobrar se reconoce como un activo si es prácticamente seguro que se recibirá el reembolso y el importe del crédito puede medirse con fiabilidad

#### *p. Reconocimiento de ingresos*

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los ingresos por energía y los ingresos reembolsables surgen de los arrendamientos de inquilinos y consisten en la recuperación de ciertos gastos de operación de la propiedad respectiva. Dichos reembolsos se incluyen en los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados.

#### *q. Segmentos*

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un sólo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene sólo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

#### *r. Otros ingresos y otros gastos*

Otros ingresos y otros gastos consisten en transacciones que se apartan sustancialmente de nuestros ingresos por alquiler de arrendamientos operativos; estos incluyen principalmente los ingresos y gastos derivados del cobro y gasto del consumo de energía a través de la infraestructura de la Entidad por parte de terceros, recuperación de seguros y otros.

#### *s. Reclasificaciones*

Ciertas partidas en nuestros estados consolidados de resultados y otros resultados (pérdidas) integrales y ciertas tablas en nuestras notas a pie de página para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 han sido reclasificadas para ajustarse a la presentación de 2023.

## 4. ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y FUENTES DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### *– Valuación de propiedades de inversión*

Como se describe en la Nota 8, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 8 provee información detallada sobre los supuestos claves utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del Nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de

manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 8 y 19.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valoración elegidas y los supuestos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

## 5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

Para propósitos del estado consolidado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, así como netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 501,093,921	\$ 139,056,863	\$ 452,802,049
Efectivo restringido circulante	72,215	90,222	19,083
	501,166,136	139,147,085	452,821,132
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
Total	\$ 501,901,448	\$ 139,882,397	\$ 453,556,444

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera.

Transacciones que no son en efectivo

La Entidad no tuvo adiciones a los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento durante 2023. Las adiciones a los activos por derecho de uso durante 2022 y 2021 de \$635,956 y \$1,144,662, respectivamente, fueron financiadas por nuevos arrendamientos. Otras actividades de inversión no monetaria relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirieron efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por \$ 1,971,555, \$1,544,113 y \$4,781,465 en 2023, 2022 y

2021 respectivamente y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por \$635,956, \$1,144,662 en 2022 y 2021 respectivamente.

Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 12.4.

## 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 33,733,662	\$ 18,440,884	\$ 6,193,929
ISR por recuperar	-	9,531,645	9,530,937
ISR por dividendos por recuperar	-	1,818,971	3,533,983
Otras cuentas por cobrar	131,159	296,973	118,713
	\$ 33,864,821	\$ 30,088,473	\$ 19,377,562

## 7. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

i. La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
0-30 días	\$ 9,338,540	\$ 6,732,985	\$ 8,345,097
30-60 días	335,498	260,832	263,033
60-90 días	146,708	610,770	269,054
Más de 90 días	280,086	85,608	161,963
Total	\$ 10,100,832	\$ 7,690,195	\$ 9,039,147

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido.

Como se muestra en la tabla anterior, el 92%, el 88% y el 92% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; En el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días pero menos de 60 días representan el 3%, el 3% y

el 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo pendientes de más de 60 y menos de 90 días representan el 1%, 8% y 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 3%, 1% y 2% al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

ii. *Movimientos en la reserva para cuentas incobrables*

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos.

La siguiente tabla muestra el movimiento en las pérdidas crediticias esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	2023	2022	2021
SalDOS al 1 de enero	\$ 1,916,124	\$ 1,957,935	\$ 3,507,156
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,615,852	760,072	1,516,248
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	(995,083)	(801,883)	(3,065,469)
SalDOS al 31 de diciembre	\$ 2,536,893	\$ 1,916,124	\$ 1,957,935

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, uno de los clientes de la Entidad representa el 45 % o \$4,525,100, 42% o \$3,249,692, y 43% o \$3,863,928, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 5%, 6% y 6% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

iv. *Contratos de arrendamiento*

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía incluidos en los contratos normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios.

Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

	2023	2022	2021
Antes de un año	\$ 204,723,974	\$ 155,267,112	\$ 140,816,013
Después de un año y antes de 3 años	344,644,619	250,043,235	213,202,071
Después de 3 años y antes de 5 años	329,579,421	209,592,871	169,944,066
Después de 5 años	185,044,052	154,909,895	102,405,961
	\$ 1,063,992,066	\$ 769,813,113	\$ 626,368,111

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

A Diciembre 31,	2023	2022	2021
Anticipos <sup>(1)</sup>	\$ 19,308,297	\$ 17,201,933	\$ -
Otras cuentas por cobrar <sup>(2)</sup>	328,082	7,486,147	-
Gastos de propiedad	1,638,607	543,804	-
Gastos anticipados	24,406	76,467	483,581
	\$ 21,299,392	\$ 25,308,351	\$ 483,581

<sup>1)</sup> Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad celebró un acuerdo para la adquisición, permisos y otras condiciones para la compra de varios terrenos; si las condiciones se cumplen dentro de un periodo de 18 meses, o una extensión adicional de 18 meses, el depósito anticipado se considerará parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente \$1 millón se perderá para la contraparte y se contabilizará como gasto; el importe restante será reembolsado a la Entidad.

<sup>2)</sup> Como se indica en Nota 8 la Entidad vendió reserva de terrenos ubicados en Querétaro, y a diciembre de 2022 existía un saldo pendiente de \$7,486,147 que fue liquidado en el primer trimestre de 2023.

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI”) (por sus siglas en inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo

descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2023: 7.00% to 12.21% 2022: 7.50% to 12.24% 2021: 7.75% to 12.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2023: 6.50% to 8.99% 2022: 6.50% to 8.99% 2021: 6.75% to 8.99%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.6% to 4.25%, in 2023 3.4% to 5.0%, in 2022 3.55% to 4.15% in 2021 U.S.: 2.1% to 3.0%, in 2023 2.1% to 3.5% in 2022, 2.3% to 3.0% in 2021	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Reserva Territorial	Nivel 3	Comparable de mercado

**Sensibilidad al valor razonable:**

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto del aumento de 10 puntos base (“pbs”) de las tasas de descuento y la tasa de capitalización de salida y el impacto agregado de estos dos en los valores razonables de las propiedades de inversión: terrenos y edificios que representan terrenos arrendados y edificios valorados utilizando el método de flujos de efectivo descontados al 31 de diciembre. 2023, 2022 y 2021:

	31 de Diciembre, 2023		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 14,622,874	\$ 15,652,178	\$ 36,530,020

	31 de Diciembre, 2022		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 12,177,562	\$ 20,763,362	\$ 21,538,398

	31 de Diciembre, 2021		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 15,072,887	\$ 15,978,900	\$ 29,857,968

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2023	2022	2021
Terreno y construcción	\$ 3,167,770,000	\$ 2,657,513,766	\$ 2,167,895,680
Mejoras en terrenos	16,277,544	7,562,174	7,975,906
Reserva territorial	138,380,000	208,910,000	133,859,180
	3,322,427,544	2,873,985,940	2,309,730,766
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(110,263,380)	(135,520,664)	(46,559,825)
Saldo al final del año	\$ 3,212,164,164	\$ 2,738,465,276	\$ 2,263,170,941

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo al inicio del año	\$ 2,738,465,276	\$ 2,263,170,941	\$ 2,103,214,762
Adiciones	259,757,058	292,349,582	109,032,511
Efecto de conversión de moneda extranjera	13,001,109	7,196,797	(3,742,001)
Bajas por venta de propiedades de inversión	(42,519,100)	(9,743,562)	(109,984,290)
Ganancia por revaluación	243,459,821	185,491,518	164,649,959
Saldo al final del año	\$ 3,212,164,164	\$ 2,738,465,276	\$ 2,263,170,941

Un total de \$19,510,889, \$23,866,003, y \$739,381 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años.

Las adiciones de \$15,884,322, \$739,381 y \$933,571 de 2023, 2022 y 2021 se pagaron durante 2023, 2022 y 2021 y se incluyeron en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2023, 2022 y 2021.

Durante 2023, la Entidad llegó a un acuerdo para vender una reserva de terrenos ubicada en Aguascalientes por un total de 914,932 pies cuadrados por \$5,057,500 y también vendió un edificio de 313,410 pies cuadrados en Tijuana por \$37,000,000, el costo asociado a las ventas fue de \$42,519,100, generando una pérdida en venta de propiedades de inversión de \$461,600.

Durante 2022, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos terrenos de reserva ubicados en Querétaro por un total de 115,101 pies cuadrados por \$909,005 y también vendió terrenos de reserva ubicados en Cd. Juárez totalizando 1,297,508 pies cuadrados por \$13,862,383, el costo asociado a las dos ventas fue de \$9,743,562, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de \$5,027,826.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por \$16,317,539, el costo asociado con la venta fue de \$7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$8,922,112.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos propiedades de inversión ubicadas en Querétaro y Ciudad Juárez por un total de 1,371,129 pies cuadrados por \$108,248,000, el costo asociado con la venta fue de \$103,177,437, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$5,070,563.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un Fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como Fideicomisario y Beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al Fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; el tiempo remanente es aproximadamente 41 años al 31 de diciembre de 2023.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a entidades en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 34 años al 31 de diciembre de 2023). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin

limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. ("Nissan") para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan ("Parque DSP") localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un Fideicomiso (Fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como Fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el Beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 40 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad han sido pignoradas como garantía para garantizar su deuda a largo plazo, la deuda a largo plazo está garantizada por 67 propiedades de inversión con un monto en libros de \$642,470,000.

## 9. LA ENTIDAD COMO ARRENDATARIO

### 1. Derechos de uso:

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
<b>Activos por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	791,773	-	-	791,773
Costo por derecho de uso	\$ 3,343,894	\$ -	\$ -	\$ 3,343,894
<b>Depreciación por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ (1,508,871)	\$ (452,154)	\$ -	\$ (1,961,025)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(417,078)	(131,592)	-	(548,670)
Depreciación acumulada	(1,925,949)	(583,746)	-	(2,509,695)
<b>Total</b>	<b>\$ 1,417,945</b>	<b>\$ (583,746)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 834,199</b>

	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2022
<b>Activos por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ 2,296,581	\$ 255,540	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	411,357	380,416	-	791,773
Costo de derecho de uso	\$ 2,707,938	\$ 635,956	\$ -	\$ 3,343,894
<b>Depreciación por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ (1,078,035)	\$ (430,836)	\$ -	\$ (1,508,871)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(285,486)	(131,592)	-	(417,078)
Depreciación acumulada	(1,363,521)	(562,428)	-	(1,925,949)
<b>Total</b>	<b>\$ 1,344,417</b>	<b>\$ 73,528</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,417,945</b>

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
<b>Activos por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ 1,260,626	\$ 1,035,955	\$ -	\$ 2,296,581
Equipo de transporte y equipo de oficina	302,650	108,707	-	411,357
Costo de derecho de uso	\$ 1,563,276	\$ 1,144,662	\$ -	\$ 2,707,938
<b>Depreciación por derecho de uso</b>				
Oficinas	\$ (717,375)	\$ (360,660)	\$ -	\$ (1,078,035)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
Depreciación acumulada	(905,439)	(458,082)	-	(1,363,521)
<b>Total</b>	<b>\$ 657,837</b>	<b>\$ 686,580</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,344,417</b>

**2. Pasivo por arrendamiento:**

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	\$ 1,503,939	\$ -	\$ -	\$ 103,611	\$ (709,899)	\$ 897,651

	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2022
Pasivo por arrendamiento	\$ 1,380,413	\$ 635,956	\$ -	\$ 135,531	\$ (647,961)	\$ 1,503,939

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2021
Pasivo por arrendamiento	\$ 731,285	\$ 1,144,662	\$ -	\$ 69,143	\$ (564,677)	\$ 1,380,413

**3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:**

Pasivo por arrendamiento	Al 31 de Diciembre 2023	Al 31 de Diciembre 2022	Al 31 de Diciembre 2021
Menor a un año	\$ 662,388	\$ 709,901	\$ 523,281
De un año a 5 años	301,099	963,487	968,672
	963,487	1,673,388	1,491,953
Menos: Costo de financiamientos futuros	(65,836)	(169,449)	(111,540)
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 897,651</b>	<b>\$ 1,503,939</b>	<b>\$ 1,380,413</b>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	\$ 607,481	\$ 606,281	\$ 464,456
Arrendamiento financiero - a largo plazo	290,170	897,658	915,957
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 897,651</b>	<b>\$ 1,503,939</b>	<b>\$ 1,380,413</b>

**10. DEUDA A LARGO PLAZO**

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad no garantizada a tres años por \$200 millones. Este préstamo devenga intereses a una tasa de SOFR más 1,60 puntos porcentuales. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2023 no se ha realizado alguna disposición de esta línea de crédito.

El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%, los costos por la emisión de la deuda fueron por \$7,746,222.

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de \$80,000,000, y una línea de crédito revolvente de \$125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 y \$40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generando intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió Senior Notes Serie RC de 10 años y Senior Notes Serie RD de 12 años con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las Senior Notes de la Serie RC y de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Senior Notes Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Este préstamo genera intereses mensuales a una tasa del 4.75%.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Senior Notes Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichas Senior Notes de la Serie A y de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company (“MetLife”) por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar la deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	144,266,224	146,723,915	149,071,012
Nota Senior de la Serie A	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie A	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	103,955,374	117,867,109	118,000,000
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	25,620,991	26,041,321	26,441,925
Serie RC Nota Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Serie RD Nota Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(6)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000	350,000,000
					923,842,589	940,632,345	943,512,937
Menos: Proción circulante					(69,613,002)	(4,627,154)	(2,880,592)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					(8,655,835)	(10,132,759)	(9,979,721)
Total deuda a largo plazo					\$ 845,573,752	\$ 925,872,432	\$ 930,652,624

- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente. En marzo de 2021, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad.
- (2) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito es garantizado por 19 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía.
- (3) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. Al partir del 31 de diciembre 2023, las notas senior Serie A, fueron reclasificadas como la parte actual de la deuda a largo plazo.
- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RCde 10 años para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas Senior Notes.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas notas.
- (6) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fueron de \$7,746,222,

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2023.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a Metlife a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda, así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Entidad. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

El vencimiento de la deuda a largo plazo es como sigue:

2025	49,856,047
2026	165,520,823
2027	98,852,717
2028	105,000,000
2029	70,000,000
En adelante	365,000,000
Menos: Costo de emisión directa	(8,655,835)
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 845,573,752</u>

## 11. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El análisis de los pasivos por beneficios a los empleados registrados en los estados financieros consolidados se detalla a continuación:

Supuestos: La Entidad realiza una evaluación anual de la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de las obligaciones por beneficios definidos, los beneficios post-empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados.

Las principales hipótesis a largo plazo utilizadas para determinar el plan de jubilación, la prima de antigüedad y el costo actual del servicio son las siguientes:

Al 31 de Diciembre,	2023	2022	2021
Financiero:			
Tasa de descuento	9.8%	10.30%	8.20%
Incremento de salario	5.00%	5.00%	4.50%
Incremento de salario mínimo	5.00%	5.00%	4.50%
Tasa de Inflación	4.00%	4.00%	3.50%
Biométrico:			
Mortalidad	EMSSA-09	EMSSA-09	EMSSA-09
Incapacidad	EMSSIH-97	EMSSIH-97	EMSSIH-97
Edad de retiro	65 años	65 años	65 años
Rotación	20% / 100%	20% / 100%	20% / 100%

En México, la metodología utilizada para determinar la tasa de descuento fue el Rendimiento o Tasa Interna de Retorno (“TIR”), que incluye una curva de rendimiento. En este caso, las tasas esperadas se tomaron de una curva de rendimiento del Certificado de Tesorería de la Federación (conocido en México como CETES), debido a que no existe un mercado profundo para obligaciones corporativas de alta calidad en pesos mexicanos.

Saldo de pasivos por obligaciones por prestaciones definidas:

Al 31 de Diciembre,	2023	2022	2021
Prima de Antigüedad			
Pasivo por beneficios definidos netos	\$ 40,453	\$ 9,270	\$ -
Plan de retiro			
Pasivo por beneficios definidos netos	1,479,337	339,010	-
<b>Beneficios a empleados</b>	<b>\$ 1,519,790</b>	<b>\$ 348,280</b>	<b>\$ -</b>

Considerando la materialidad de los pasivos laborales, Vesta no incluye análisis de sensibilidad de los supuestos actuariales, ya que esto no presenta beneficios significativos para los usuarios de los estados financieros consolidados.

Vesta presenta un análisis de vencimientos para facilitar la comprensión del efecto del plan de beneficios definidos sobre el momento, el importe y la incertidumbre en los flujos de efectivo futuros de la entidad:

Con base en nuestros supuestos, los montos de beneficios que se espera pagar en los siguientes años son como sigue:

Supuesto	Prima de Antigüedad	Plan de Retiro
2024	5,047	265,205
2025	7,798	538,736
2026	4,099	73,151
2027	4,012	86,782
2028	3,091	71,281
2029 en adelante	56,858	1,923,520

## 12. CAPITAL SOCIAL

### 1. El capital social al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es como sigue:

	2023		2022		2021	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable Series B	870,104,128	591,596,417	679,697,740	480,620,223	684,247,628	482,854,693
<b>Total</b>	<b>870,104,128</b>	<b>\$ 591,600,113</b>	<b>679,702,740</b>	<b>\$ 480,623,919</b>	<b>684,252,628</b>	<b>\$ 482,858,389</b>

### 2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las acciones en tesorería son como sigue:

	2023	2022	2021
Acciones en tesorería <sup>(1)</sup>	5,721,638	10,077,405	5,652,438
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo <sup>(2)</sup>	8,655,670	8,456,290	8,331,369
<b>Total de acciones en tesorería</b>	<b>14,377,308</b>	<b>18,533,695</b>	<b>13,983,807</b>

<sup>(1)</sup> Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.

<sup>(2)</sup> Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 19), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir, no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

### 3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2021	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,637	1,647,600	4,743,437
Recompra de acciones	116,779,558	58,773,174	164,422,275
Saldos al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	482,858,389	466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,111	2,014,895	5,800,995
Recompra de acciones	(8,710,999)	(4,249,365)	(11,353,944)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	679,702,740	480,623,919	460,677,234
Acciones adjudicadas	4,156,388	2,204,586	8,048,945
Recompra de acciones	186,250,000	108,771,608	466,218,277
Saldos al 31 de diciembre de 2023	870,109,128	\$ 591,600,113	\$ 934,944,456

### 4. Dividendos decretados

Mediante resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2023, la Entidad declaró un dividendo de \$60,307,043, aproximadamente \$0.08782 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$15,076,761 con vencimiento el 17 de abril de 2023, el 15 de julio de 2023, el 15 de octubre de 2023 y el 15 de enero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los dividendos no pagados son de \$15,155,311.

La primera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de abril de 2023, fue de aproximadamente \$0.0218 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La segunda cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de julio de 2023, fue de aproximadamente \$0.0180 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La tercera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 16 de octubre de 2023, fue de aproximadamente \$0.0182 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

Mediante resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 24 de marzo de 2022, la Entidad declaró un dividendo de \$57,432,776, aproximadamente \$0.08306 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$14,358,194 con vencimiento el 15 de abril de 2022, 15 de julio de 2022, 15 de octubre de 2022 y 15 de enero de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, los dividendos no pagados ascienden a \$14,358,194.

La primera cuota de los dividendos decretados para 2022, pagada el 15 de abril de 2022, fue de aproximadamente \$0.0207 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

La segunda cuota de los dividendos decretados para 2022, pagada el 15 de julio de 2022, fue de aproximadamente \$0.02086 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

La tercera cuota de los dividendos decretados para 2022, pagada el 15 de octubre de 2022, fue de aproximadamente \$0.02086 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

La cuarta cuota de los dividendos decretados para 2022, pagada el 15 de enero de 2023, fue de aproximadamente \$0.02086 por acción, para un dividendo total de \$14,358,194.

De conformidad con la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de \$55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,944,232 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2021, el 15 de julio de 2021, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son \$13,944,232.

El primer pago de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de abril de 2021, fue de aproximadamente \$0.0242 por acción, para un dividendo total de \$13,944,232.

El segundo pago de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2021, fue de aproximadamente \$0.0242 por acción, para un dividendo total de \$13,944,232.

El tercer pago de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de octubre de 2021, fue de aproximadamente \$0.0242 por acción, para un dividendo total de \$13,944,232.

La cuarta cuota de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de enero de 2022, fue de aproximadamente \$0.0237 por acción, para un dividendo total de \$13,534,554.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades fiscales retenidas, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable sólo a los dividendos distribuidos en 2020 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

A continuación, se muestran las utilidades generadas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas <sup>(1)</sup>	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$ 204,265,028	204,265,028	204,265,028	\$ -	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	\$ -
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793	-	\$ -
2017	126,030,181	126,030,181	126,030,181	-	\$ -
2018	93,060,330	93,060,330	22,541,485	70,518,845	\$ -
2019	134,610,709	134,610,709	-	134,610,709	\$ -
2020	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	\$ -
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	\$ -
2022	243,624,754	243,624,754	-	243,624,754	\$ -
2023	325,012,754	325,012,754	-	325,012,754	\$ -

<sup>(1)</sup> Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvertieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017. Los dividendos pagados en 2021 y 2022 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2013 y 2017.

## 5. Utilidad por acción

Los importes utilizados para determinar el beneficio por acción son los siguientes:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Utilidad básica por acción:</b>			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 316,637,512	\$ 243,624,754	\$ 173,942,373
Número de acciones promedio ponderado	756,961,868	682,642,927	648,418,962
Utilidad básica por acción	0.4183	0.3569	0.2683
<b>Utilidad diluida por acción:</b>			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo <sup>(1)</sup>	\$ 316,637,512	\$ 243,624,754	\$ 173,942,373
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	768,845,264	694,253,758	692,934,852
Utilidad diluida por acción	0.4118	0.3509	0.2636

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones.

## 13. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Rentas	\$ 200,267,401	\$ 166,875,957	\$ 154,954,624
Ingreso por energía	1,940,693	1,831,137	571,684
Reembolsables	11,240,202	9,318,367	5,172,077
	\$ 213,448,296	\$ 178,025,461	\$ 160,698,385

**14. COSTO DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES Y GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN****1. Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:**

- a. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y por las cuales se generaron ingresos durante el año son:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto predial	\$ 2,658,183	\$ 1,831,436	\$ 1,887,480
Seguros	1,062,027	691,462	655,883
Mantenimiento	2,083,252	1,624,366	1,559,539
Mantenimiento estructural	111,851	110,403	105,228
Honorarios de fideicomiso	114,062	110,439	106,752
Costos de energía	2,102,060	1,345,588	571,684
Otros gastos relacionados con las propiedades	5,344,889	3,227,095	3,657,395
	<b>\$ 13,476,324</b>	<b>\$ 8,940,789</b>	<b>\$ 8,543,961</b>

- b. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y por las cuales no se generaron ingresos durante el año son:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Impuesto predial	\$ 683,843	\$ 328,919	\$ 449,403
Seguros	33,298	42,973	63,388
Mantenimiento	625,648	458,178	403,167
Otros gastos relacionados con las propiedades	3,420,609	1,652,535	1,266,838
	<b>4,763,398</b>	<b>2,482,605</b>	<b>2,182,796</b>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<b>\$ 18,239,722</b>	<b>\$ 11,423,394</b>	<b>\$ 10,726,757</b>

**2. Los gastos generales y de administración se integran como sigue:**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 17,883,095	\$ 13,501,686	\$ 11,744,548
Gastos legales, de auditoría y consultoría	2,357,281	971,629	815,843
Honorarios de adquisición de propiedades	572,207	682,905	683,681
Gastos de mercadotecnia	948,211	1,026,804	871,705
Otros	379,197	116,997	129,571
	<b>22,139,991</b>	<b>16,300,021</b>	<b>14,245,348</b>
Depreciación	1,578,073	1,463,920	1,601,216
Incentivo a largo plazo - Nota 21.3	8,001,831	6,650,487	5,554,353
Total	<b>\$ 31,719,895</b>	<b>\$ 24,414,428</b>	<b>\$ 21,400,917</b>

**15. OTROS INGRESOS**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 2,191,789	\$ -	\$ -
Recuperación de seguros	2,447,112	1,153,350	102,943
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	188,750	122,855	43,980
Otros	310,507	54,648	3,555
Total	<b>\$ 5,138,158</b>	<b>\$ 1,330,853</b>	<b>\$ 150,478</b>

**16. OTROS GASTOS**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Gastos de electricidad de terceros	\$ 1,834,479	\$ -	\$ -
Comisiones pagadas	127,513	104,680	122,684
Otros	1,075,121	269,311	-
<b>Total</b>	<b>\$ 3,037,113</b>	<b>\$ 373,991</b>	<b>\$ 122,684</b>

**17. GASTOS FINANCIEROS**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Intereses de los préstamos	\$ 44,335,420	\$ 44,852,043	\$ 45,482,028
Comisión por prepagado de préstamos	1,971,555	1,544,113	4,781,465
<b>Total</b>	<b>\$ 46,306,975</b>	<b>\$ 46,396,156</b>	<b>\$ 50,263,493</b>

**18. IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del impuesto sobre la renta es del 30%.

**18.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 91,953,099	\$ 41,981,391	\$ 50,262,466
Diferido	(26,969,516)	6,242,079	31,828,085
<b>Total de impuestos</b>	<b>\$ 64,983,583</b>	<b>\$ 48,223,470</b>	<b>\$ 82,090,551</b>

**18.2 La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(2%)	(20%)	(7%)
Efectos de la inflación	(11%)	7%	9%
<b>Tasa efectiva</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>32%</b>

**18.3 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (279,051,207)	\$ (302,909,300)	\$ (291,729,224)
Pérdidas fiscales por amortizar	6,076	5,461	-
Otras provisiones y pagos anticipados	2,134,624	2,924,146	150,648
<b>Total del pasivo por ISR diferido</b>	<b>\$ (276,910,507)</b>	<b>\$ (299,979,693)</b>	<b>\$ (291,578,576)</b>

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

**18.4 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:**

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (299,979,693)	\$ (291,578,576)	\$ (260,873,091)
Movimientos incluidos en resultados	26,969,522	(6,242,079)	(31,828,085)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(3,900,336)	(2,159,038)	1,122,600
<b>Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año</b>	<b>\$ (276,910,507)</b>	<b>\$ (299,979,693)</b>	<b>\$ (291,578,576)</b>

## 19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 19.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 10 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

### 19.2 Índice de endeudamiento

El consejo de administración revisa la estructura de capital de la Entidad de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

Al 31 de Diciembre	2023	2022	2021
Deuda	\$ 915,186,754	\$ 930,499,586	\$ 933,533,216
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(501,166,136)	(139,147,085)	(452,821,132)
Deuda neta	414,020,618	791,352,501	480,712,084
Capital	2,486,968,425	1,639,787,828	1,453,652,407
Índice de deuda neta a capital	17%	48%	33%

### 19.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3 de los estados financieros consolidados.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como equivalentes de efectivo y efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 7, así como los instrumentos financieros derivados que también se revelan en dicha nota, y los activos financieros con fines de negociación en Nota 7. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 10.

### 19.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.

### 19.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 17.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 17.6). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

### 19.6 Administración del riesgo cambiario

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos que mantiene en pesos mexicanos y en dólares americanos respecto a los saldos de una de sus subsidiarias que tiene como moneda funcional el peso mexicano. El riesgo de tipo de cambio surge de operaciones comerciales futuras, así como de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de situación financiera.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo, así como los tipos de cambio son los siguientes:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Tipos de cambio:</b>			
Pesos por dólar al final del año	16.8935	19.3615	\$ 20.5835
Pesos por dólar promedio durante el año	17.7576	20.1249	20.2818
<b>Activos monetarios:</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 120,056,104	\$ 229,361,977	\$ 249,437,217
Dólares Americanos	21,161	263,033	1,486,635
<b>Pasivos monetarios:</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 14,408,011	\$ 260,708,893	\$ 195,227,796
Dólares Americanos	30,777,579	30,979,579	33,081,624

### 19.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y decremento de 10% en el dólar americano contra el peso mexicano. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la gerencia y representa la evaluación de la gerencia sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. Una cifra positiva en la tabla abajo incluida indica un incremento en los resultados o capital contable donde el dólar americano se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el dólar americano con respecto al peso mexicano, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y capital contable, y los saldos en la tabla de abajo serían negativos.

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
<b>Impacto en resultados:</b>			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ 100,921	\$ 147,185	\$ (239,421)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	(123,347)	(179,893)	292,626
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(51,958,356)	(59,471,840)	(65,033,544)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	51,958,356	59,471,840	65,033,544

### 19.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, Vesta utiliza contratos de swap de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

#### Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

En mayo del 2021 el swap de tasa de interés fue cancelado debido a que los préstamos se liquidaron de manera anticipada.

### 19.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Entidad, así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas, y se celebran las operaciones consumadas con las contrapartes aprobadas. El riesgo de crédito máximo de la Entidad es el total de sus activos financieros incluidos en su estado de situación financiera.

Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

### 19.10 Administración del riesgo de liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos, así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre 2023, 2022 y 2021 es como sigue:

31 de Diciembre de 2023	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,143,783	\$ 67,306,362	\$ 420,392,444	\$ 435,000,000	\$ 923,842,589
Intereses	4.98%	17,523,667	20,701,788	118,441,437	29,034,658	185,701,550
		\$ 18,667,450	\$ 88,008,150	\$ 538,833,881	\$ 464,034,658	\$ 1,109,544,139

31 de Diciembre de 2022	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,183,062	\$ 3,444,093	\$ 501,005,191	\$ 435,000,000	\$ 940,632,346
Intereses	4.98%	17,700,067	21,144,641	143,645,742	46,594,158	229,084,608
		\$ 18,883,129	\$ 24,588,734	\$ 644,650,933	\$ 481,594,158	\$ 1,169,716,954

31 de Diciembre de 2021	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 702,749	\$ 2,177,843	\$ 290,278,136	\$ 650,354,209	\$ 943,512,937
Intereses	4.98%	6,635,998	35,791,636	153,899,886	73,591,722	269,919,242
		\$ 7,338,747	\$ 37,969,479	\$ 444,178,022	\$ 723,945,931	\$ 1,213,432,179

### 19.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

19.11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Los activos financieros con fines de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

### 19.12 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es de \$881,873,634, \$912,330,632 y \$951,153,932 respectivamente. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

La administración de la Entidad considera que los valores en libros de todos los demás activos financieros y otros pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.

## 20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Compensación del personal clave de la administración:

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño individual de los individuos y las tendencias del mercado. El bono de desempeño elegido en la compensación basadas en acciones incluye el 20% de prima (Equity Plus).

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo del salario anual más los beneficios a corto plazo, así como el incentivo a largo plazo y porción de capital que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 7,128,489	\$ 6,217,721	\$ 4,704,415
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 19.3)	8,001,831	6,650,487	5,554,353
	\$ 15,130,320	\$ 12,868,208	\$ 10,258,768
Número de ejecutivos clave	23	21	23

## 21. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

### 21.1 Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

Actualmente otorga acciones a sus ejecutivos y empleados de la siguiente manera:

- En 2018 se constituyó un fideicomiso por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 6 de enero de 2015, como el “Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20”, este plan de compensación fue prorrogado para el período 2021 a 2025, “Nivel 3 Largo Plazo Plan de Incentivos”, por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- El plan se basa en acciones y se calcula comparando el rendimiento total relativo de Vesta, la apreciación del precio de las acciones y los pagos de dividendos durante los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares. Según el plan, si Vesta está en la mediana del grupo, el otorgamiento sería igual al otorgamiento de acciones esperada; si Vesta es el de peor desempeño, no habría otorgamiento, y si Vesta es el de mejor desempeño, el otorgamiento sería del 150% del monto esperado de acciones. Adicionalmente, para algunos ejecutivos, una porción del bono anual se otorga siguiendo los lineamientos del bono de largo plazo, es decir, se devengará el desembolso durante los siguientes tres años, “Bono anual diferido”, y por lo tanto se le otorga un “premio adicional” del 20% en acciones.

- iii. El otorgamiento y la prima de capital se entregan a la gerencia durante tres años después del año del otorgamiento, lo que proporciona una sólida herramienta de retención de ejecutivos. Las acciones otorgadas son depositadas en un Fideicomiso que gestiona la entrega de las acciones a los trabajadores de acuerdo con los cronogramas antes descritos.
- iv. La Asamblea de Accionistas de enero de 2015 aprobó 10.4 millones de acciones para el plan Vesta Vision 2020 LTI. En marzo de 2020, los accionistas aprobaron 13.8 millones de acciones para el plan Level 3 LTI.

Año	Rendimiento Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	Parámetros del plan en Acciones		
						Mín	Objetivo	Máx
2015	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,738,037	2,600,000
2016	55%	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	40%	637,200	944,674	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(4,066,156)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,492	(2,818,960)	1,409,481	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,181	(1,395,612)	2,890,420	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	592,318	-	4,355,769	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2023	143%	3,722,427	-	-	-	1,100,000	2,750,000	4,125,000
Total		\$ 23,428,930	\$ 4,335,569	\$ (15,386,404)	\$ 8,655,670			

\* Calculado por los tres años previos

**21.2 Valor razonable de las acciones otorgadas**

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: basado en el rendimiento total relativo, el rendimiento del precio de las acciones de la Entidad más los dividendos en relación con el rendimiento de su conjunto de pares, durante los últimos tres años calendario, finalizado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. El cálculo resultó en una concesión de 3,722,427, 3,763,449 y 3,687,231 acciones, con un valor de mercado de \$14,857,978, \$9,040,519 y \$7,168,103 respectivamente.

**21.3 Gasto por compensación reconocido**

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es como sigue:

	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2021
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 8,001,831	\$ 6,650,487	\$ 5,554,353
Total	\$ 8,001,831	\$ 6,650,487	\$ 5,554,353

Los gastos de compensación relacionados con estos planes se seguirán acumulando hasta el final del período de servicio.

**21.4 Acciones otorgadas pendientes**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 existen un total de 8,655,670, 8,456,290 y 8,331,369 de acciones pendientes, respectivamente, para ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses. Todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

**22. LITIGIOS Y COMPROMISOS***Litigios*

La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

*Compromisos*

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras e infraestructura construida por la Entidad en el Parque Aeroespacial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 41 y 34 años, respectivamente.

**23. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE**

La cuarta cuota de los dividendos declarados de 2023, pagados el 15 de enero de 2024, fue aproximadamente \$0.0172 por acción, para un dividendo total de \$15,155,311.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terrenos ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a las ventas fue de \$583,000, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$197,000.

**24. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 20 de Febrero de 2024, la emisión de los estados financieros consolidados fue autorizada por Juan Sottil, *Chief Financial Officer* en Vesta, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a dicha fecha. Los estados financieros consolidados están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, quienes pueden modificar dichos estados financieros consolidados de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de Mexico.

\* \* \* \* \*

# CONTACTO

GRI 2-3

Temas ASG

[sustainability@vesta.com.mx](mailto:sustainability@vesta.com.mx)
[www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)

## Oficinas Corporativas

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28  
Cuajimalpa de Morelos  
Ciudad de México, C.P. 05120

## Aguascalientes

Carretera Panamericana Sur Km 112  
Municipio Ejido Peñuelas  
Aguascalientes, Aguascalientes,  
C.P. 20340

## Ciudad Juárez

Av. del Charro No. 215, Tercer Piso.  
Local 3B Zona Sur, Fraccionamiento  
Sicomoros, Torre Cantabria,  
Ciudad Juárez, Chihuahua, C.P. 32349

## Guadalajara

Carretera Guadalajara  
El Salto Vía El Verde No 1900  
Municipio El Salto, Jalisco, C.P. 45694

## Puebla I

Boulevard Antonio de Deza y Ulloa  
No 103, Col. Cuarto Barrio  
Huejotzingo, Puebla C.P. 74160

## Querétaro

Camino a Nativitas Km 800  
Municipio de Colón, Querétaro,  
C.P. 76295

## San Luis Potosí

Boulevard BMW No.100, Ojo de Agua de Gato,  
Parque Industrial Logistik II,  
Ejido Laguna de San Vicente,  
Municipio Villa de Reyes, San Luis Potosí. C.P. 76526

## Silao

Plaza de la Paz 102, Edificio G100 int 601,  
Col. Puerto Interior  
Silao de la Victoria, Guanajuato, C.P. 36275

## Tijuana

Blvd. Agua Caliente 10611-1201  
Centro Corporativo Centura  
Col. Aviación, Tijuana, Baja California,  
C.P. 22420

## Tlaxcala

Virgen de la Caridad 19  
Ciudad Industrial Xicoténcatl II  
Huamantla, Tlaxcala, C.P. 90500

## Toluca I

Av. de las Partidas s/n  
Col. Villa de Santín Otzolotepec  
Toluca, Estado de México, C.P. 50070

## Toluca II

Isidro Fabela 120  
Col. San Blas Otzolotepec  
Toluca, Estado de México, C.P. 50230



[www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)