VESTA

INFORME ANUAL

2024

Contenido

03 Cifras relevantes
05 Carta del Director General
07 Somos Vesta
26 Estrategia
49 Potencial
53 Gobernanza
94 Colaboración
112 Compromiso social
132 Compromiso ambiental
155 Acerca del informe
158 Carta de verificación
162 Índice de contenidos GRI
169 Índice SASB
172 Índice TCFD
173 Análisis bursátil y financiero
178 Estados financieros consolidados
214 Contacto

Cifras relevantes

3.7 millones m²
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

503,744 m²
de SBA con alguna certificación verde[1]

50%
de nuestra plantilla son mujeres

253,825 m² LEED **249,919 m² EDGE**

Certificaciones verdes **2024**

10 proyectos de inversión social

45 horas promedio de capacitación por colaborador

1.48 kWh por m² de intensidad energética (alcance 2)

48,499 m³ de agua tratada

US$ 610 inversión en temas ASG

US$ 231.5 millones ingresos operativos netos (NOI ajustado)[2]

[1] Esta superficie corresponde al SBA acumulado con alguna certificación verde hasta el cierre de 2024.

[2] El cálculo de NOI se modificó. NOI ajustado significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por renta durante el periodo correspondiente menos costos por energía.

Tasa de ocupación de portafolio total

Colaboradores

Inversión social (miles de dólares)[3]

2020	2021	2022	2023	2024
Incluye:				
• Monto recaudado por el Vesta Challenge 2019. • US$ 256,410 para proyectos relacionados con el COVID-19.	• Monto recaudado por el Vesta Challenge 2020. • US$ 201,689 para proyectos relacionados con el COVID-19.	• 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.	• Monto recaudado por el Vesta Challenge 2022.	• Monto recaudado por el Vesta Challenge 2023.
US $618	US $588	US $435	US $546	US $610

[3] 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

2024 fue un año crucial, marcado por tensiones geopolíticas, conflictos de guerra y múltiples elecciones, con la consiguiente volatilidad que continúa hasta 2025. Para Vesta, 2024 fue un año de importante progreso en áreas clave gracias al trabajo de nuestro equipo y a la confianza de nuestros grupos de interés. Nuestros resultados en arrendamiento, renovaciones, desarrollo de nuevas naves e incremento en rentas, así como otros indicadores financieros, refuerzan nuestra credibilidad.

Después de haber cumplido y superado nuestra Estrategia Vesta Nivel 3, en noviembre presentamos nuestro plan estratégico Ruta 2030, detallando la siguiente fase en el viaje de creación de valor sustentable de Vesta a partir de cuatro pilares: Gobernanza e integridad, Social, Ambiental y Negocios sostenibles, liderado por el enfoque equilibrado y prudente de nuestra compañía hacia la inversión, crecimiento y rentabilidad. Si bien México actualmente experimenta algunos riesgos a corto plazo, siguen habiendo grandes oportunidades a largo plazo en el país.

La proximidad estratégica de México con Estados Unidos y el papel crítico en las cadenas de suministro globales aseguran su posición para un éxito duradero. Sin embargo, los planes arancelarios de Trump están actualmente indefinidos, lo que, junto con la reevaluación de las prácticas comerciales globales por parte de su administración, crea una preocupación comprensible entre gobiernos, empresas e inversionistas sobre los posibles impactos en la economía de nuestro país y los flujos de inversión extranjera directa. Vesta se ha convertido en un líder mundial en bienes raíces industriales, con más de veinticinco años de historia gestionando a menudo en entornos turbulentos. Por lo tanto, mantendremos nuestro enfoque inquebrantable en lograr resultados, alineados con nuestro plan estratégico Ruta 2030, a pesar del panorama actual.

Durante 2024 registramos sólidos resultados financieros, logrando ingresos totales de US$ 252.3 millones, un aumento de 17.7% año contra año. El margen NOI ajustado alcanzó 94.6%, mientas que el margen EBITDA ajustado fue de 83.5%.

Continuamos diversificando y fortaleciendo significativamente nuestro portafolio, reduciendo nuestra dependencia en clientes y al mismo tiempo, ampliamos nuestra exposición a nuevas industrias y empresas globales de primer nivel, manteniendo a la vez altas tasas de retención.

Tuvimos una actividad sobresaliente en arrendamiento con 718,306 metros cuadrados, 324,744 metros cuadrados de nuevos arrendamientos y 393,562 metros cuadrados en renovaciones de arrendamientos, con una vida útil promedio ponderada de seis años, lo cual refleja el éxito de nuestra operación.

A lo largo del año entregamos 276,970 metros cuadrados en edificios nuevos, mientras que las nuevas construcciones alcanzaron 244,575 metros cuadrados principalmente en Puebla, Querétaro, Aguascalientes y Monterrey.

Seguimos incrementando nuestras certificaciones en LEED y EDGE, de tal forma que superamos nuestros objetivos relacionados con el bono vinculado a la sostenibilidad emitido a principios de 2021, al cerrar 2024 con 11 nuevos edificios con certificación LEED y 20 edificios con certificación EDGE, esto significa que hemos alcanzado aproximadamente 39% de nuestro SBA certificado.

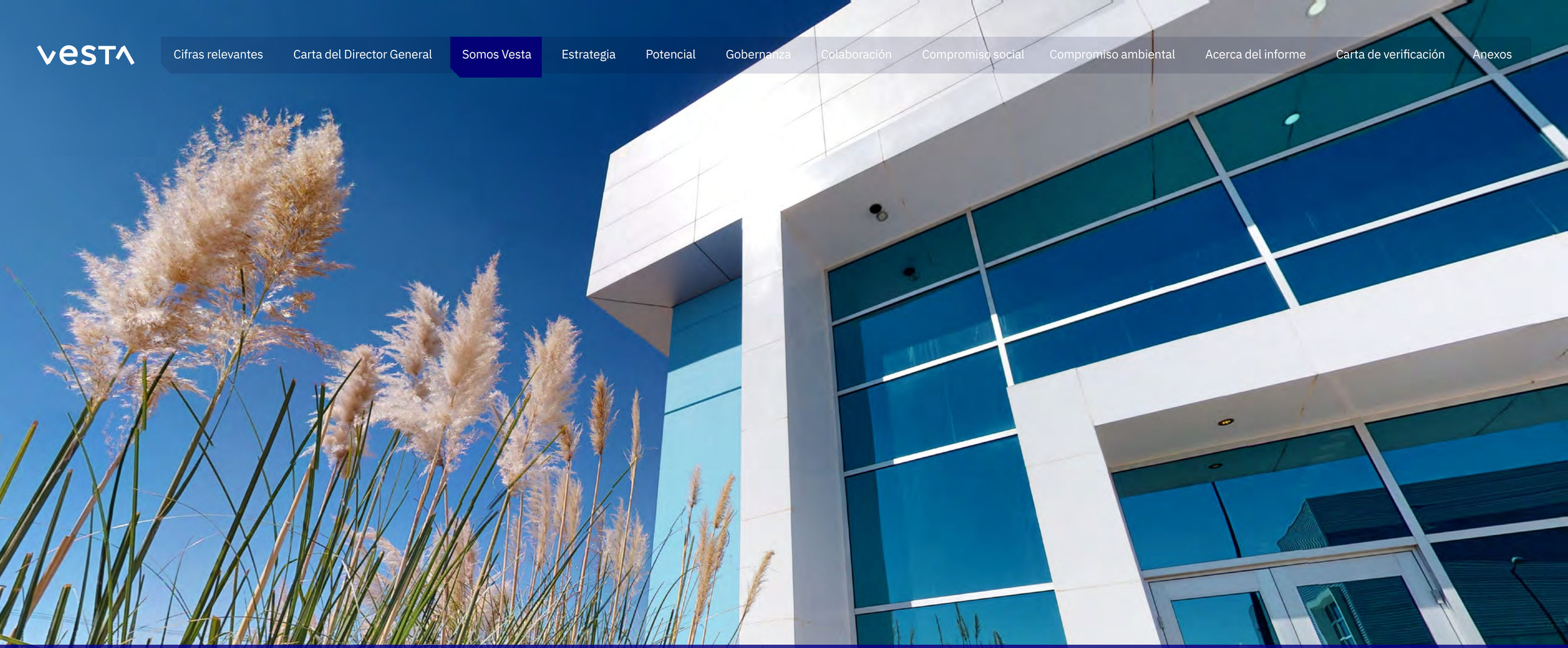
En esta misma línea, en diciembre cerramos un crédito sindicado sustentable por US$ 545 millones, compuesto por un préstamo de US$ 345 millones y una línea de crédito revolvente de US$ 200millones. Esto nos proporciona acceso continuo a reservas de liquidez estratégicas a un costo competitivo, mientras seguimos centrados en la ejecución de nuestras iniciativas de corto y largo plazo alineadas con el plan de crecimiento Ruta 2030 de Vesta.

Como resultado de nuestras acciones en materia ASG y la activa participación de todo el equipo Vesta, por quinto año consecutivo formamos parte del índice S&P/BMV Total México ESG. Adicionalmente, fuimos incluidos por tercer año consecutivo dentro del S&P *Global Sustainability Yearbook*, el índice de CSA que reconoce a las compañías que destacaron en materia ASG en su sector; adicionalmente, logramos mejorar nuestras calificaciones en CDP y nos mantuvimos como una de las empresas líderes en MSCI, al haber obtenido una calificación AA por segundo año consecutivo.

El éxito de lo que hacemos es posible gracias a nuestro gran equipo, que cuenta con una mentalidad de entrega y trabajo basada en objetivos estratégicos. Juntos hacemos posible que nuestras acciones representen logros para todos nuestros grupos de interés, en particular para nuestros inversionistas y clientes. Seguiremos enfocados para lograr el mejor futuro de nuestro país y de los mexicanos.

Gracias por ser parte de los logros presentados en este **Informe Anual.**

Lorenzo D. Berho
Director General de Vesta



Somos VESTA

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

Somos una empresa líder en el sector inmobiliario en México, especializada en el desarrollo, operación, arrendamiento, venta y adquisición de naves industriales estratégicamente ubicadas para atender las necesidades de manufactura ligera, logística y comercio electrónico.

Los espacios que desarrollamos para nuestros clientes consideran criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), promoviendo que sus propias operaciones sean sustentables y rentables a largo plazo. En este sentido, durante 2024 seguimos trabajando en la certificación de nuestros edificios bajo criterios sustentables.

Certificamos 11 nuevos edificios con LEED y 20 con EDGE.

Somos miembros activos de diversas iniciativas relacionadas con aspectos ASG.

Innovamos para el éxito

Hemos sido pioneros en transformar la plataforma industrial de México, estableciendo un propósito claro y definido. Nuestro compromiso es brindar espacios industriales innovadores para el éxito de las empresas más vanguardistas, con el objetivo de posicionar 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.

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 ISO 9001:2015.

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, edificios de calidad mundial y el servicio más certero.

3.7 millones m²
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

11 edificios industriales en desarrollo

224 edificios industriales en operación

192 clientes

12 sectores industriales atendidos

16 estados de la República Mexicana donde tenemos presencia

10 proyectos de inversión social

Estructura accionaria[4]

Cifras al 19 de marzo de 2025

Alta Dirección	Tesorería	Familia Berho	Capital flotante
Número de acciones			
6,226,736	26,785,153	29,800,693	821,673,854
Porcentaje			
0.70%	3.03%	3.37%	92.90%

[4] Al cierre del periodo del 10 de abril de 2024 al 19 de marzo de 2025, hay 26,785,153 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 capital flotante se incluyen las acciones del plan de incentivo a largo plazo aprobado por el Consejo de Administración y que a esta fecha son 8,639,581 acciones.

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

Ponemos a disposición de nuestros clientes una amplia gama de naves industriales clasificadas en dos tipos:

Edificios inventario y parques industriales
(Multi-tenant)

Son espacios que facilitan la circulación interna y se construyen según especificaciones estándar de la industria, siendo ideales para los sectores de manufactura ligera, logística y comercio electrónico. Los edificios pueden ser exclusivos o compartidos por dos o más inquilinos. Asimismo, nuestros parques pueden operar como clusters o parques de proveedores para satisfacer las necesidades específicas de un sector o de empresas particulares.

Edificio a la medida
(Built to suit)

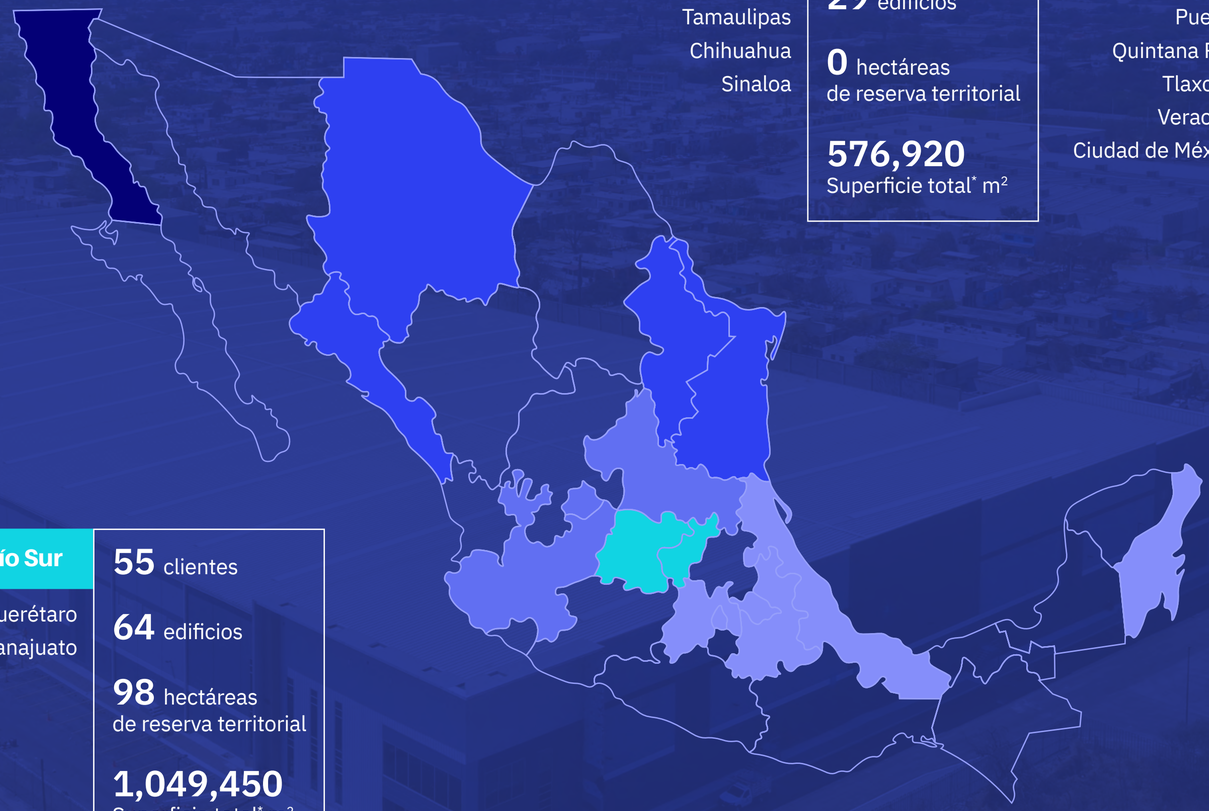
Son edificios diseñados a la medida, siguiendo los más altos estándares internacionales y las tendencias en ecoeficiencia de la industria. Con esto logramos crear instalaciones adaptadas a las necesidades particulares de cada cliente.

Presencia

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

Contamos con una cartera de 224 edificios industriales, con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 3,743,989 m², distribuidos en cinco regiones clave de México: Noreste, Noroeste, Bajío Sur, Bajío Norte y Centro de México. Seguimos invirtiendo en zonas metropolitanas estratégicas.

Al respecto, este año desarrollamos 11 edificios adicionales, con una SBA de 257,965 m².



Noreste
Nuevo León
Tamaulipas
Chihuahua
Sinaloa

21 clientes
29 edificios
0 hectáreas de reserva territorial
576,920 Superficie total* m²

Centro
Estado de México
Puebla
Quintana Roo
Tlaxcala
Veracruz
Ciudad de México

35 clientes
39 edificios
0 hectáreas de reserva territorial
772,900 Superficie total* m²

Noroeste
Baja California

56 clientes
59 edificios
36 hectáreas de reserva territorial
611,000 Superficie total* m²

Bajío Norte
Aguascalientes
Jalisco
San Luis Potosí

25 clientes
33 edificios
132 hectáreas de reserva territorial
733,721 Superficie total* m²

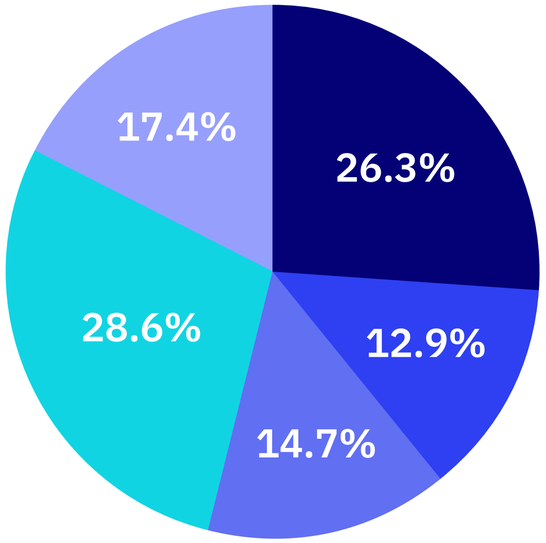
Bajío Sur
Querétaro
Guanajuato

55 clientes
64 edificios
98 hectáreas de reserva territorial
1,049,450 Superficie total* m²

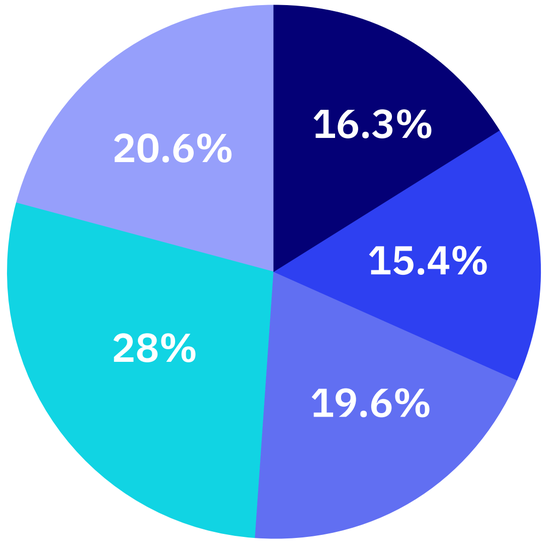
* Sin considerar la Reserva Territorial.

- Noroeste
- Noreste
- Bajío Norte
- Bajío Sur
- Centro

Porcentaje de edificios por región



Porcentaje de SBA por región



503,744 m² de SBA[5]
Certificaciones verdes logradas en 2024

1,471,157 m² de SBA[6]
Certificaciones verdes acumuladas 2013-2024

[5] Este dato corresponde a la suma de las superficies de 11 edificios certificados en LEED (253,825 m²) y 20 edificios en EDGE (249,919 m²), en total 31 edificios.

[6] Este dato comprende el total de certificaciones verdes con las que contamos al cierre de 2024.

Clientes

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

Nuestros clientes son compañías vanguardistas y exitosas de diversos sectores que buscan un **aliado estratégico y servicios de clase mundial.**

Por esto, nos esforzamos constantemente para transformar las soluciones que ofrecemos, con el objetivo de satisfacer las necesidades de nuestros clientes al mismo tiempo que cumplimos con nuestro propósito de posicionar a México como líder local en cumplimiento de los mejores estándares globales.

192 clientes

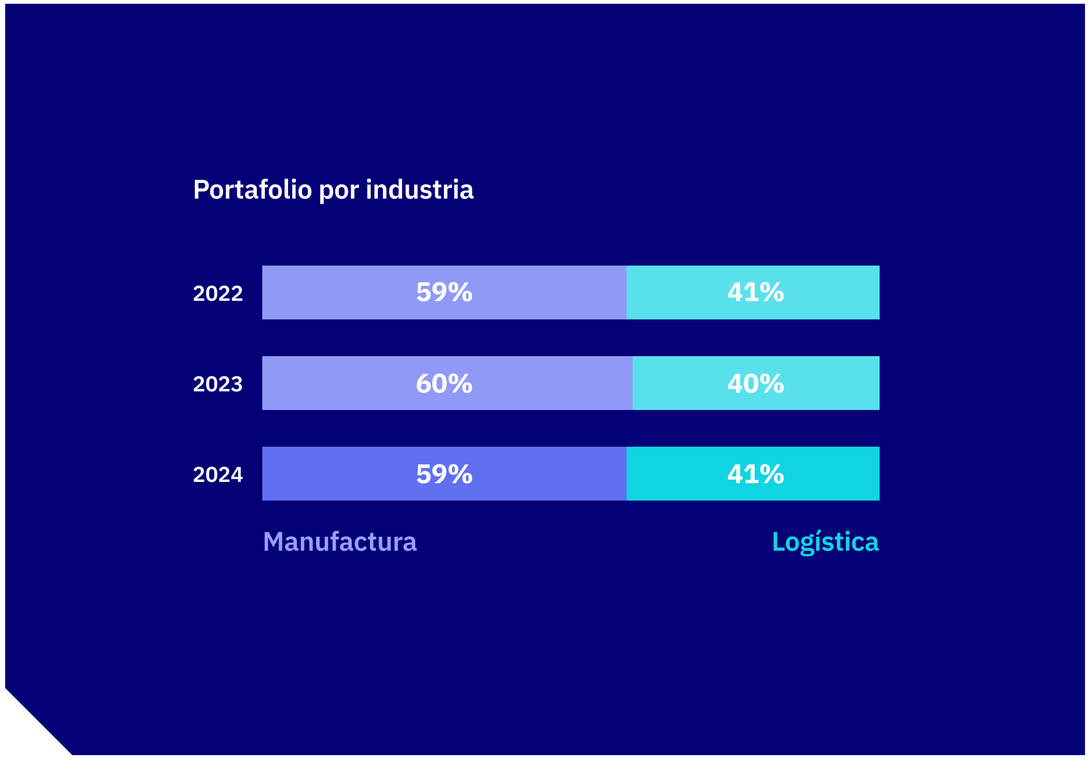
12 sectores industriales atendidos

86%
tasa de retención de clientes

3,496,966 m^2
de superficie ocupada

247,023 m^2
de superficie vacante

Industria	2023		2024	
	Superficie m²	%	Superficie m²	%
Automotriz	1,070,920	33.1%	1,131,775	32.4%
Alimentos y bebidas	293,529	9.1%	302,495	8.7%
Logística	391,445	12.1%	410,232	11.7%
Aeroespacial	219,756	6.8%	233,071	6.7%
Otros	402,894	12.4%	423,470	12.1%
Plásticos	72,929	2.3%	72,929	2.1%
Dispositivos médicos	60,527	1.9%	58,420	1.7%
Papel	40,384	1.2%	40,384	1.2%
Vehículos recreativos	124,423	3.8%	150,344	4.3%
Energía	113,864	3.5%	120,299	3.4%
E-commerce	222,642	6.9%	299,077	8.5%
Electrónicos	226,781	7.0%	254,471	7.3%



Principales clientes

	País de origen del capital	SBA	Renta	Años restantes con Vesta	Rating de crédito
Nestlé	Suiza	4.5%	4.7%	6	Aa3
Mercado Libre	Argentina	4.3%	2.7%	7	A-
SAFRAN	Francia	3.4%	4%	7	Baa3
Foxconn	Taiwán	3.4%	4.1%	6	NA
TPI	EUA	3.0%	4.1%	3	Ba1
Nissan	Japón	2.1%	2.4%	5	B3
Bombardier	Canadá	1.7%	2.0%	12	NA
Continental	Alemania	1.6%	1.7%	4	Baa2
EATON	Estados Unidos	1.6%	0.9%	8	A-
Coppel	México	1.5%	1.7%	10	HR1

Con el objetivo de mantener una comunicación activa con nuestros clientes, desde hace 13 años buscamos escuchar de primera mano sus inquietudes y necesidades a partir de la aplicación de una **Encuesta de Satisfacción a Clientes**.

Con base en los resultados, nos comprometemos a buscar oportunidades de colaboración que nos permitan seguir siendo la mejor opción para nuestros clientes y responder de manera asertiva a sus solicitudes. Presentamos los hallazgos más relevantes de la encuesta aplicada este año, en la que participaron 107 clientes.

Según los resultados de las encuestas, **84% de los clientes renovaría su contrato con Vesta.**

Principales hallazgos de la Encuesta de Satisfacción a Clientes

72% cuenta con programas de responsabilidad social y/o ambiental.

39% cuenta con una certificación, premio o reconocimiento social, ambiental o de sustentabilidad.

46% tienen implementada una estrategia en materia de Derechos Humanos.

35% ha implementado alguna medida para mejorar la eficiencia y conservación de energía.

53% ha implementado alguna medida para mejorar la gestión de residuos.

24% ha implementado alguna medida para mejorar la conservación del agua y eficiencia.

81% miden sus consumos de energía, agua y residuos.

Atención y mantenimiento

Resultados generales	2022	2023	2024
Nivel de satisfacción	87%	85%	82%
Amabilidad	94%	96%	89%
Eficiencia	84%	78%	80%

Resultados por región	Noroeste	Noreste	Bajío Norte	Bajío Sur	Centro
Nivel de satisfacción	83.5%	63.6%	95.9%	55.6%	87.2%
Amabilidad	100%	92%	96.4%	76%	83%
Eficiencia	82%	69%	82%	68%	94%

82% de los clientes encuestados **están satisfechos con nuestro servicio.**

Como cada año, continuamos incorporando el criterio del *Net Promoter Score* (NPS)[7] en nuestra Encuesta de Satisfacción, logrando un NPS de 76.

Este resultado supera en cuatro puntos la puntuación obtenida en 2023.

NPS 2021-2024

[7] 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 2024 superamos.

Sostenibilidad en nuestra cadena de valor

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

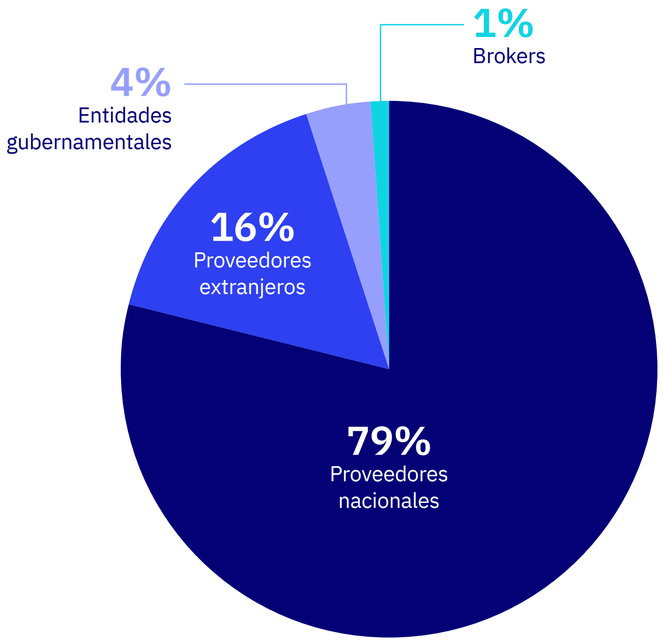
Nuestra cadena de valor la conforman empresas de construcción, ingeniería, diseño y otros servicios. Trabajando en conjunto podemos entregar a nuestros clientes naves industriales a la medida de sus necesidades, con la más alta calidad y bajo excelentes condiciones.

A todos nuestros proveedores ofrecemos un **trato igualitario, profesional, justo y equitativo.**

Aspectos ASG

En 2024 mantuvimos **relaciones comerciales con 358 proveedores activos.**

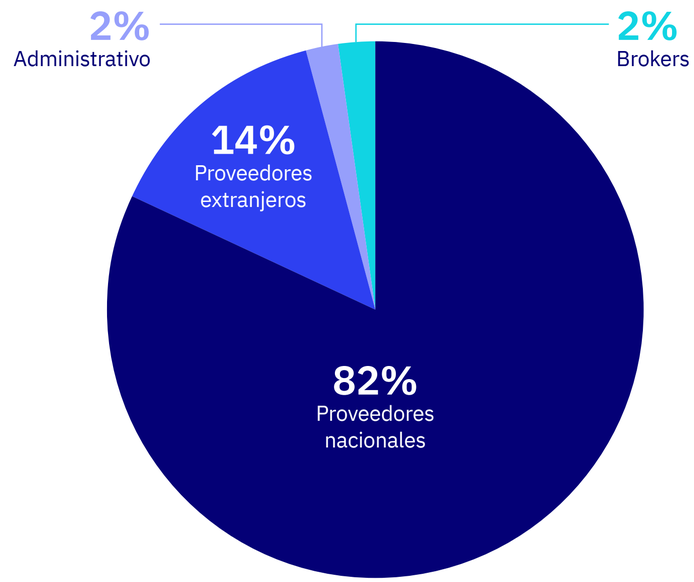
Proveedores activos por origen



Proveedores activos por categoría

Durante el año mantuvimos transacciones por un total de US$ 258 millones con nuestros proveedores, y los proveedores identificados como críticos están relacionados con la sección de desarrollo para proyectos de capital.

Gasto en proveedores por categoría



Para la selección y contratación de proveedores y prestadores de servicios, seguimos procesos homogéneos que fomentan la competitividad. A los proveedores de construcción les pedimos que se apeguen a nuestro **Manual de Construcción Sustentable**, cuyo cumplimiento es supervisado mediante un *checklist* antes, durante y después de la obra. Construimos con base en los requerimientos para las certificaciones LEED, considerando elementos como calidad del aire interior, confort visual de la luz del día, térmico y acústico, además de accesibilidad.

Para los contratistas, llevamos a cabo un proceso de selección en el que el Comité Ejecutivo de Portafolio evalúa a los candidatos para garantizar la entrega oportuna de los inmuebles en desarrollo.

Durante 2024 interactuamos con 50 nuevos proveedores, de los cuales 100% fueron evaluados y seleccionados de acuerdo con criterios ambientales y sociales. Por otro lado, evaluamos a 47 proveedores respecto a impactos ambientales, identificando que 41 tenían impactos ambientales negativos y con quienes se acordaron mejoras.

Buscamos que nuestros proveedores estén alineados en todo momento a nuestros principios, compromisos e iniciativas de sustentabilidad.

Requisitos para los proveedores de Vesta

- Cumplimiento de la normativa laboral aplicable
- Apego al Manual de Construcción Sustentable de Vesta y su *checklist**
- *Checklist* ASG
- Adhesión al Programa de Seguridad Laboral de Vesta
- Inscripción de trabajadores al Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS)
- Entrega de documentación relacionada con el registro patronal ante el IMSS
- Entrega de registro como prestadores de servicios especializados ante la Secretaría de Trabajo
- Entrega de pólizas de seguro en caso de daño o responsabilidad civil

* Aplica solo para proveedores de construcción.

Meta 2025

Establecer compromisos ASG con el 35% del total de nuestros proveedores; esto incluye a los proveedores más críticos y relevantes.

Para contribuir al logro de esta meta, en 2024 desarrollamos el **Programa formativo en empresas y Derechos Humanos** dirigido a nuestros proveedores, compuesto por cuatro *webinars* grabados con duración de 2 horas cada uno, un foro de debate para la creación de redes y el intercambio de experiencias, el cual será impartido a partir de marzo 2025. Al finalizar el curso, se hará entrega de un certificado de participación.

Este programa tiene como objetivo establecer un entendimiento común de las formas en que las empresas proveedoras de Vesta pueden contribuir a través de sus actividades a la realización de un comportamiento empresarial responsable y el rol que las mismas empresas pueden desempeñar en la promoción de prácticas empresariales sostenibles y respetuosas con los derechos humanos.

Nuestro objetivo es que toda la cadena de valor haya tomado nuestro Programa Formativo en Empresas y Derechos Humanos.

Como parte del compromiso que tenemos para garantizar que nuestra cadena de suministro cumpla con estos requisitos, pero particularmente con los que tienen que ver con temas ambientales y sociales, llevamos a cabo auditorías ASG de forma anual, conforme a nuestro **Procedimiento de Auditorías y Requisitos ASG para Proveedores**[8], seleccionando a diferentes proveedores con base en su nivel de negocio con Vesta y haciéndoles llegar el Diagnóstico.

A estos proveedores, en función de sus resultados, se les solicita formar parte del Proceso de Auditoría ASG, y por medio del llenado del *checklist* ASG, se evalúa su nivel de cumplimiento o avance en estos requisitos.

Desde 2020 iniciamos con las auditorías, al cierre de 2024 hemos auditado a 117 proveedores.

El proceso de auditoría se realizará a todos nuestros proveedores de forma gradual, y su elección estará sujeta a su nivel de criticidad. Para Vesta un proveedor crítico es aquel que implica un alto volumen en gasto e importancia en el desempeño de nuestro proceso productivo. Con base en esta definición, categorizamos a los proveedores por niveles:

Nivel 1	**Volumen de ventas bajo**
Nivel 2	**Volumen de ventas moderado**
Nivel 3	**Volumen de ventas alto**
Nivel 4	**Volumen de ventas muy alto**

Contamos con un sistema de calificación del 0 al 5 para evaluar el cumplimiento de los requisitos ASG solicitados en el *checklist*, donde 0 representa un nivel nulo y 5 indica un desempeño excelente. Una vez obtenidos los resultados, se calcula el nivel de riesgo ASG del proveedor, lo cual determina los periodos de vigencia de la evaluación. Al término de cada periodo, se realiza una nueva evaluación bajo los mismos criterios.

Niveles de riesgo ASG de proveedores

Nivel de riesgo	Color	Porcentaje de cumplimiento	Vigencia de la auditoría
Alto	Rojo	0% al 50%	1 año
Medio	Amarillo	51% al 75%	2 años
Bajo	Verde	76% al 100%	3 años

La identificación evalúa el riesgo negativo significativo con base en las acciones y estrategias en materia ASG que posee el proveedor. Para cada una de las categorías del *checklist* de auditorías a proveedores ASG (10 categorías) se estableció un porcentaje de ponderación.

Esta ponderación se obtuvo como relación de las calificaciones logradas en cada rubro del *checklist* y el valor máximo posible (180 puntos). Para la evaluación final se realizó la suma de cada uno de estos valores y se categorizaron de acuerdo con el riesgo negativo significativo que representen para Vesta en materia ASG. Esta clasificación nos permite determinar cuáles proveedores podrían representar un riesgo sustancial para la organización.

Intervalo	Riesgo
0% al 33.29%	Proveedor de riesgo negativo significativo.
33.3% al 66.69%	Proveedor de riesgo negativo moderado.
66.7% al 100%	Proveedor de riesgo negativo no significativo.

En caso de detectar posibles impactos negativos en algún área durante la auditoría, elaboramos un plan de acción para la mejora continua, el cual incluye las no conformidades encontradas y recomendaciones prácticas para abordarlas. Además, establecemos un plazo general de seis meses a partir de la entrega del *checklist* para atender las recomendaciones y realizar las mejoras necesarias.

[8] Consulta nuestro Procedimiento de Auditorías y Requisitos ASG para Proveedores **AQUÍ**.

Temas ASG evaluados en las auditorías

- Cumplimiento normativo
- Requisitos ASG para proveedores y alineación con la Estrategia ASG de Vesta
- Ética y anticorrupción
- Política ASG
- Medio ambiente (energía, agua y residuos)
- Biodiversidad
- Cambio climático y resiliencia
- Transporte
- Higiene, salud y seguridad
- Derechos humanos
- Aspectos sociales
- Mejora continua

Políticas de Vesta que nuestros proveedores conocen

31% Código de Ética

31% Política ASG

30% Política anticorrupción

18% Política de compras sustentables

En el proceso 2023-2024, convocamos a 50 proveedores de nivel 1, 2, 3 y 4, principalmente de las áreas de Desarrollo y *Asset Management.*

Proveedores de primera etapa: contamos con la participación de 19 proveedores, 38% del total; sin embargo, a través del envío del Plan de Acción, aumentamos la participación al 100%.

Los principales aspectos incumplidos por falta de conocimiento o no entendimiento de lo solicitado fueron:

- Documentos generales a compartir
- Estrategias de ahorro de energía
- Estrategias de reducción de la huella de carbono
- Estrategias para el aprovechamiento de agua y reducción de huella hídrica
- Programas de gestión de residuos y fomento al reúso de materiales
- Acciones en materia de cambio climático y resiliencia
- Monitoreo de lesiones y enfermedades
- Conservación de flora y fauna

Proveedores de segunda etapa: se da seguimiento al plan de acción generado durante la primera etapa y se da seguimiento a aquellos proveedores que no entregaron información. Contamos con tres proveedores que destacaron por atender el plan de acción y cumplir con lo solicitado.

A raíz de las recomendaciones del Comité ASG y con base en los resultados de las auditorías anteriores, nos dimos cuenta de que con atención personalizada y seguimiento puntual a los proveedores es posible obtener mejores resultados. Por lo tanto, para el ejercicio 2024-2025 solo tomamos en cuenta a aquellos proveedores que tuvieran nivel 3 y 4 por su volumen de negocio y/o que representaran o pudieran representar un riesgo por el servicio prestado a Vesta.

En este contexto, identificamos 40 proveedores, 13 de ellos con nivel 3 y 27 con nivel 4 de las áreas de Desarrollo y *Asset Management*, que consideramos deben tener mejores prácticas ASG debido al nivel de servicio prestado.

En las auditorías 2024-2025 evaluaremos a 16 proveedores clasificados con nivel 4 del área de Desarrollo, que son en su totalidad contratistas y representan un volumen de negocio importante.

En 2024 cambiamos la metodología de implementación de estas auditorías hacia un enfoque de acompañamiento y desarrollo en materia ASG.

Con la actualización del *checklist*, optimización de la evaluación, capacitación personalizada y sesiones uno a uno sobre los tres temas con mayor deficiencia, buscamos brindar un acompañamiento más cercano a nuestros proveedores en beneficio de ambas partes.

Por otro lado, para evaluar la opinión de nuestros proveedores sobre nuestra relación y atención, continuamos con la tradición de ocho años aplicando la Encuesta de Satisfacción a Proveedores como una herramienta para identificar áreas de mejora. En esta ocasión, extendimos la invitación a 69 proveedores[9], logrando una tasa de respuesta del 58%.

Nos enorgullece reportar que 97% es el nivel de satisfacción general de nuestros proveedores.

Satisfacción de nuestros proveedores

97%	se siente satisfecho con Vesta en comparación con clientes similares.
92%	considera que Vesta ofrece un marco flexible para que los proveedores aporten su experiencia.
100%	considera que Vesta representa una referencia valiosa en el mercado.
94%	considera que la evolución de la relación con Vesta fue muy buena o buena.
90%	considera que Vesta les ofrece perspectivas de crecimiento.
97%	considera que contamos con personal calificado para dar soluciones.

[9] Este año la lista de encuestados se definió con base en el volumen de transacciones realizadas con los proveedores durante 2023, de ahí que el universo para esta edición fueran los 69 proveedores más importantes bajo este criterio vs los 110 encuestados del año pasado.

Valor agregado para los proveedores

La experiencia más sólida que ofrecemos a nuestros proveedores es de tipo comercial, seguida por la proyección en el mercado.

Niveles de satisfacción por área en eficacia y trato

Área	Eficacia	Trato
Operación	95%	N/A
Facturación	87%	92%
Compras	90%	90%

El 100% de los proveedores encuestados considera que Vesta representa una referencia valiosa en el mercado.

Este año continuamos aplicando el índice NPS para proveedores. Logramos un resultado de 53, lo que refleja una baja en el índice de 22 puntos, apenas alcanzando el nivel de excelencia.

Nuestras políticas

31% reconoce que la Política ASG impacta en sus procesos con Vesta.

31% reconoce que el Código de Ética impacta en sus procesos con Vesta.

30% reconoce que la Política Anticorrupción impacta en sus procesos con Vesta.

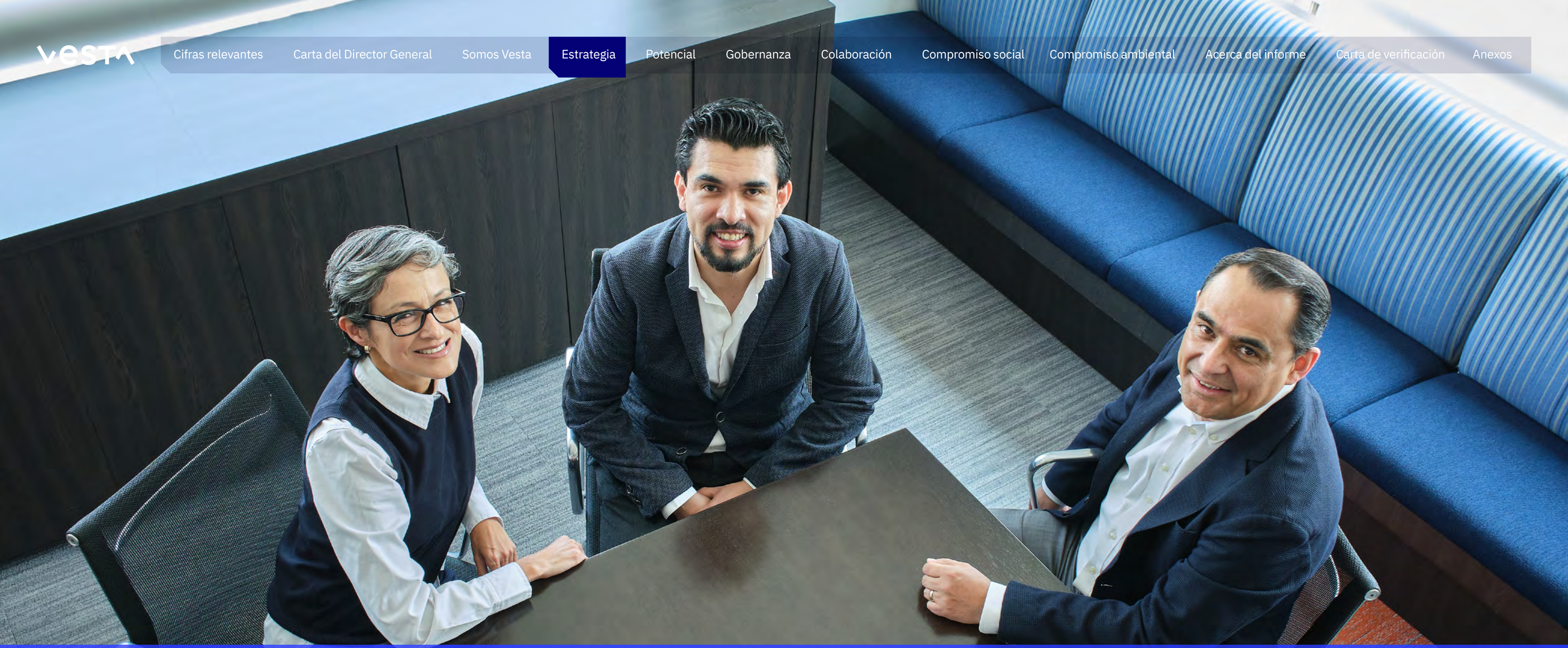
18% reconoce que la Política de Compras Responsables impacta en sus procesos con Vesta.

Certificaciones y distintivos ASG con los que cuentan nuestros proveedores

ISO 19011 — **13%**

OSHA — **19%**

OTRAS — **69%**



Estrategia

Nuestro compromiso **ASG**

Nuestro modelo de negocio está alineado a prácticas de sostenibilidad que nos impulsan a ser un referente en el sector en temas ASG.

Durante 2024 creamos el **Modelo de Gestión ASG**, el cual ofrece un marco de referencia para que gestionemos efectivamente los temas ASG, por medio de una estructura y procesos definidos, además de que orientemos esfuerzos hacia la consolidación de nuestra sustentabilidad, por medio de la vinculación de las diferentes actividades que se realizan en la organización, rendición de cuentas, seguimiento y mejora de las acciones que implementamos como parte de la contribución de Vesta al desarrollo sostenible.

En Vesta integramos nuestra estrategia ASG en todas las áreas de la organización, fomentando la colaboración.

Como parte de este modelo, además de los documentos que ya teníamos, se crearon y/o actualizaron las siguientes políticas, protocolos y procedimientos:

G	**Manual de Modelo ASG**
S	**Política de Inversión Social**
S	**Protocolo de Salida de las Comunidades**
A S	**Protocolo de Adquisición de Tierras**
A S	**Protocolo de Responsabilidad Social frente a Desastres Naturales**
S	**Protocolo de Relacionamiento Comunitario**

Ruta **2030**

GRI 2-13, 2-23, 2-24
TCFD Métricas y objetivos a) y c)

De 2022 a 2024 operamos bajo la implementación de la **Estrategia Vesta Nivel 3**, con la que logramos consolidarnos como líderes del sector inmobiliario no solo por la gestión de un sólido portafolio, sino también por la incorporación de aspectos ASG a lo largo de nuestro modelo de negocio.

Gracias a esta base, ahora estamos listos para la Ruta 2030, una visión de largo plazo para construir un legado para las generaciones futuras, involucrando a todos los grupos de interés, incorporando medidas resilientes y colocando los criterios ASG en el centro de nuestra estrategia.

RUTA 2030

Nuestra estrategia ASG

Ambiental

Prioridades al 2030

- Compromiso *Net Zero*
- Operaciones ecoeficientes
- Protección a la biodiversidad
- Energía renovable

Social

Prioridades al 2030

- Relaciones con OSCs
- Derechos Humanos y Compromiso con la Diversidad
- Relaciones con comunidades y pueblos indígenas

Gobernanza e integridad

Prioridades al 2030

- Gobierno corporativo
- Consejo y prácticas ASG
- Gestión de riesgos ASG

Negocio sostenible

Prioridades al 2030

- Adaptación al cambio climático
- Inversión y financiación sustentables
- Fortalecimiento del compromiso ASG de proveedores
- Edificios sustentables

Nuestra nueva estrategia ASG **abarca cuatro pilares.**

Logros de la Estrategia Vesta Nivel 3 y objetivos de la Ruta 2030

Pilar ASG	Logros Vesta Nivel 3	KPIs Ruta 2030	Sección donde se reportan los avances al 2024	Áreas involucradas	Niveles involucrados

Ambiental	• Identificar los riesgos físicos y transitorios para determinar las acciones de mitigación y prevención
	• 19% de nuestra SBA cuenta con alguna Certificación Verde para el 2025
	• Reducir nuestra huella de carbono y consumo de agua de las áreas gestionadas por Vesta:
	  • Reducir nuestra intensidad energética en 20% (alcance 1 y 2)
	  • Reducir nuestro consumo de agua en 20%
	• 50% de los residuos generados por Vesta deben ser reciclados o reutilizados
		• 100% de nuestros parques en cumplimiento con ISO 14001
		• Promoción de un impacto positivo en la naturaleza en línea con las recomendaciones del TNFD
		• 50 MWp de capacidad solar en sitio
		• Alcanzar emisiones netas cero para alcance 1 y 2 al 2040
		• Tener una reducción material en nuestras emisiones de alcance 3 relacionadas con el consumo de energía de inquilinos, así como en el uso de materiales con baja huella de carbono en procesos de construcción al 2050
			• **Compromiso ambiental** – Certificaciones ambientales
			• **Compromiso ambiental** – Biodiversidad
			• **Compromiso ambiental** – Gestión energética
			• **Compromiso ambiental** – Gestión de emisiones
			• **Compromiso ambiental** – Gestión de emisiones
				• *Asset Management*
				• Desarrollo
				• ASG
					Áreas Completas

Pilar ASG	Logros Vesta Nivel 3	KPIs Ruta 2030	Sección donde se reportan los avances al 2024	Áreas involucradas	Niveles involucrados
Social	• Lograr US$ 1M en alianzas estratégicas para la implementación de los proyectos ASG • 100% de nuestros colaboradores capacitados en prácticas ASG • 100% de nuestros inquilinos sensibilizados • Reducir la brecha salarial de género en 15% a nivel gerencial y directivo principalmente	• 100% de OSCs auditadas y desarrolladas por Vesta • 700 horas de voluntariado profesional • Implementación de la teoría de cambio en 70% de los proyectos de inversión social de Vesta • Medición del progreso de nuestra evaluación de riesgos en Derechos Humanos • Implementación del 50% de los planes de acción en Derechos Humanos con un enfoque en adquisición de tierra, relacionamiento comunitario y procesos de seguridad física	• **Compromiso social** – Proyectos de inversión social • **Compromiso social** – Voluntariado Vesta • **Compromiso social** – Proyectos de inversión social • **Gobernanza –** Ética y Derechos Humanos • **Gobernanza** – Ética y Derechos Humanos	• Recursos Humanos • ASG • *Asset Management* • Colaboradores	Áreas Completas
Gobernanza e integridad	• 100% de nuestras decisiones de inversión bajo los Principios de Inversión Responsable • Establecer compromisos ASG con el 35% de nuestros proveedores críticos • Llegar a 3 mujeres como miembros propietarios del Consejo de Administración	• 100% de nuestro C-*level* y colaboradores con compensación financiera ligada a objetivos ASG • 100% de los miembros del Consejo capacitados en ASG • Reducir la brecha salarial por género en 8% a nivel ejecutivo y en 5% a nivel administrativo	• **Gobernanza** – Gobierno corporativo • **Colaboración** – Capacitación y desarrollo • **Colaboración** – Nuestro equipo	• Comercial • ASG • Legal • Recursos Humanos	Áreas Completas
Negocio sustentable	Este pilar no era parte de la estrategia anterior.	• 95% de nuevos contratos deben tener Cláusula Verde • 100% de nuevas adquisiciones deben cumplir con el Proceso de Inversión Responsable • 100% de colaboradores capacitados en ASG • Evaluación del 100% de los proveedores nivel 3 y 4 • 55% de SBA con Certificaciones Verdes	• **Compromiso ambiental** – Transparencia compartida • **Gobernanza** – Gobierno corporativo • **Colaboración** – Capacitación y desarrollo • **Somos Vesta** – Sustentabilidad en nuestra cadena de valor • **Compromiso ambiental** – Certificaciones ambientales	• Legal • Comercial • ASG • Desarrollo • *Asset Management*	Áreas Completas

Con la Estrategia ASG buscamos:

1. **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.

2. **Invertir en temas sociale**s, 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.

3. **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.

La gestión ambiental, social y de gobernanza es esencial para nuestro negocio. Por esta razón, cada una de las áreas funcionales de Vesta tiene alguna actividad relacionada con temas ASG.

ASG al centro del negocio

Auditorías ASG a proveedores, evaluación a proveedores con criterios ASG, compromiso de los proveedores, Derechos Humanos en la cadena de valor.

Gestión del sistema de riesgos en materia de cambio climático y resiliencia (IFRS) y evaluación de riesgos en Derechos Humanos.

Implementación de la Cláusula Verde y comunicación de las actividades de ASG a los nuevos y/o futuros inquilinos, Iniciativa de Inversión Responsable.

Compromiso de los inversionistas, bono ASG, visión a largo plazo, IFRS ASG y Taxonomías Mexicana y Europea.

Manual de Construcción Sustentable y *checklist*, certificaciones verdes, inventario de emisiones GEI, Derechos Humanos.

Comité de ASG, diversidad en el Consejo, Informe Anual ASG, capacitación en cambio climático.

Compromiso de los grupos de interés, comunicación interna y externa de ASG, RP de ASG.

A través de cláusulas en los contratos con nuestros proveedores, fomentamos prácticas laborales responsables y de Derechos Humanos. Mientras que en los contratos de arrendamiento, incluímos cláusulas verdes.

Compromiso y entrenamiento de los inquilinos, recopilación de información ambiental de los inquilinos, certificaciones verdes, ISO 14001, inventario de emisiones GEI, salud y seguridad.

Proceso de inversión responsable.

Compromiso de los colaboradores a través del programa de embajadores, diversidad, inclusión y equidad salarial, capacitaciones en ASG, Derechos Humanos e integridad, programa de voluntariado, salud y seguridad.

Ciberseguridad, plataforma de ASG para *Asset Management* y voluntariado.

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

Contamos con una **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**[10] que marca la pauta a seguir para cualquier práctica de sostenibilidad o responsabilidad social en Vesta, considerando tres ejes:

Social	Impactar a las comunidades mediante nuestros programas de inversión social. Seguir mejorando nuestras políticas de capital humano y acciones para garantizar las mejores prácticas en materia de derechos humanos, diversidad e igualdad de oportunidades.
Medio Ambiente	Reducir nuestro impacto ambiental, incrementando la eficiencia mediante certificaciones verdes de nuestros edificios; y aumentar nuestras acciones resilientes y en materia de cambio climático.
Gobernanza	Integridad, gobernanza, cumplimiento, derechos humanos, equidad y prácticas laborales.

La vigilancia y el cumplimiento de esta política están en manos de la Dirección de ASG, que, junto con el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo, se encargan de planear, llevar a cabo y supervisar las actividades conforme a nuestra Estrategia ASG.

Debido a la naturaleza de nuestras operaciones, entendemos que las alianzas y colaboraciones son clave, ya que tenemos responsabilidad compartida con nuestros proveedores y arrendatarios en todo el proceso de negocio.

Al respecto, implementamos un **Programa de Compromiso**[11], el cual impulsa la colaboración entre Vesta, nuestros proveedores, inquilinos y las fundaciones con las que trabajamos, principalmente para la documentación, reporte y monitoreo de temas ASG.

El Programa de Compromiso cuenta con seis objetivos estratégicos y cuatro indicadores clave que favorecen la gestión responsable y compartida de los inmuebles.

[10] Consulta nuestra **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**

[11] Para mayor información sobre nuestro Programa de Compromiso, consulta **https://vesta.com.mx/storage/app/media/Programa%20de%20Compromiso.pdf**

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.

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.

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.

Comunidad

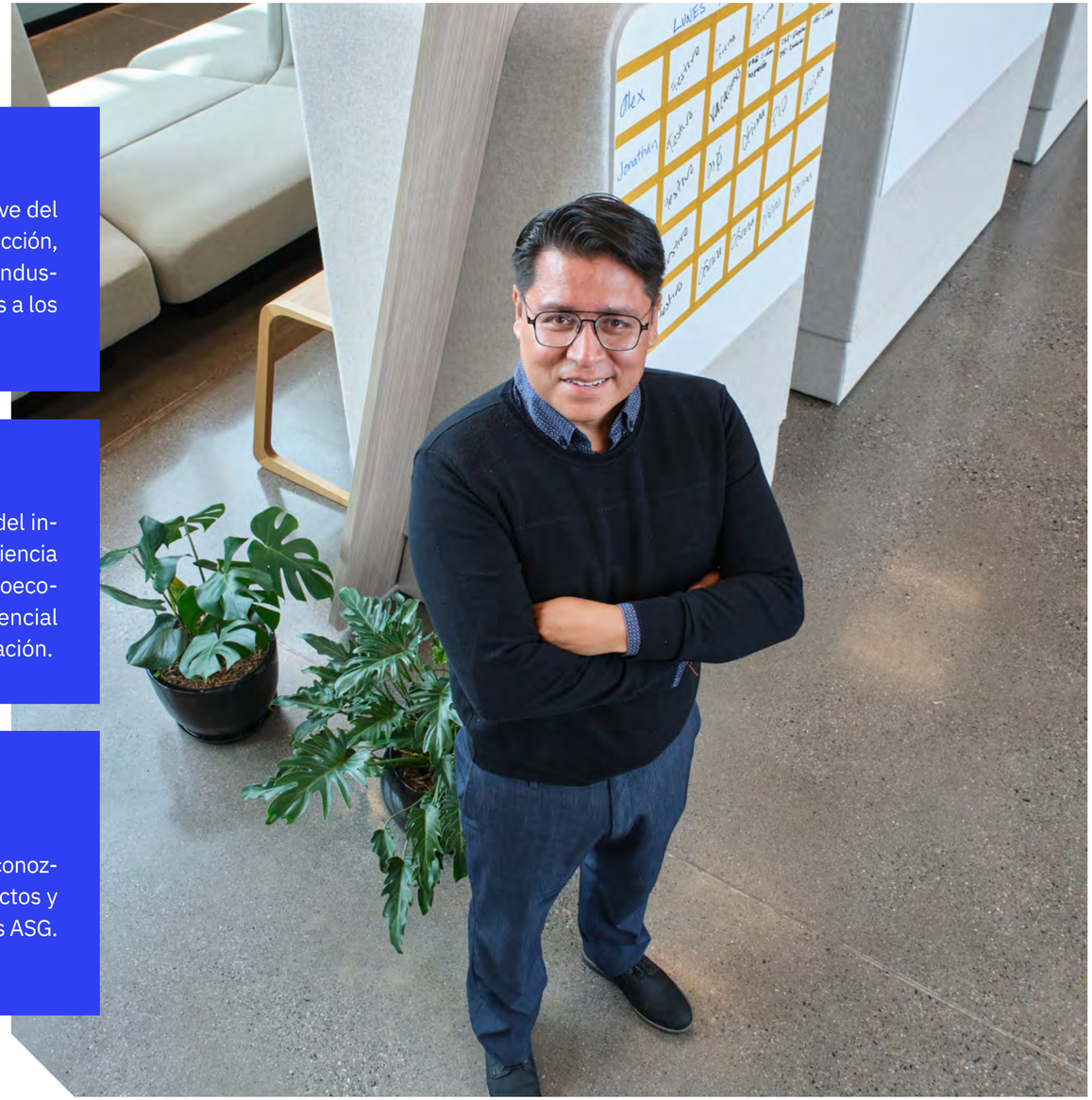
Generar valor compartido y sostenible a través del intercambio de conocimientos, habilidades y experiencia de manera colaborativa. Evaluar el impacto socioeconómico para minimizar el impacto negativo potencial de nuevas construcciones y proyectos de renovación.

Inquilinos

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

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 en una primera fase 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).

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.

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

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.

El éxito del Programa de Compromiso radica en comprender tres elementos clave conforme a los estándares AA1000SES en los que está basado:

- **Propósito.** Las razones por las que una organización se involucra.
- **Alcance.** Definición de los temas específicos en los que se participará.
- **Determinación** de quién debe estar involucrado en el proceso de compromiso, lo cual implica establecer la propiedad, el mandato y la identificación de los grupos de interés.

Utilizamos *ENERGY STAR Portfolio Manager®* (ESPM) para el seguimiento y análisis del desempeño energético, la eficiencia en el uso del agua y la generación de residuos en nuestros inmuebles bajo dos perfiles distintos: uno para nuestros inquilinos y otro para las áreas comunes. Además, con ESPM se puede obtener una calificación de rendimiento para cada propiedad.

Materialidad

GRI 3-1, 3-2

En Vesta, nos interesa identificar las temáticas que son más relevantes para el negocio, el sector de real estate y nuestros grupos de interés. En este sentido, hemos actualizado nuestro análisis de doble materialidad de manera anual desde 2021.

En el ejercicio más reciente, complementamos el análisis previo con un proceso de diálogo con 11 directivos, integrantes del Comité ASG y miembros del Consejo de Administración para conocer su perspectiva financiera sobre distintos asuntos ASG.

Adicionalmente, aplicamos 108 encuestas a colaboradores, proveedores, OSCs, comunidades y *peers*, con la intención de que pudieran aportar su perspectiva de impacto para los mismos asuntos ASG que le preguntamos a nuestro equipo directivo. Además de que integramos información relevante sobre temáticas de sustentabilidad que ya habíamos solicitado a partir de otros ejercicios a nuestros inquilinos.

Actualizamos **nuestra doble materialidad** a inicios de 2025.

Este análisis se hizo siguiendo marcos de referencia internacionalmente reconocidos como *Global Reporting Initiative* (GRI), *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), *International Financial Reporting Standards* (IFRS) y *European Financial Reporting Advisory Group* (EFRAG).

El análisis de doble materialidad consistió en las siguientes fases:

- **Punto de partida.** Tomamos como base el ejercicio realizado el año previo.
- **Identificación de IROs**. Identificamos los impactos, riesgos y oportunidades (IROs), tanto potenciales como reales a partir de ejercicios que ya se habían aplicado en Vesta para otros fines, así como los que pudieran resultar por el sector al que pertenece la organización.
- **Análisis y priorización de temas (impacto).** Se involucraron grupos de interés internos y externos a partir de dos ejercicios. Por un lado, la aplicación de una encuesta que fue atendida por 73 colaboradores, 27 proveedores, 7 integrantes de OSCs y comunidades, y 1 *peer*, con el objetivo de que evaluaran los temas ASG desde una perspectiva de impactos (cómo Vesta impacta en el medio ambiente y la sociedad). Por otro lado, la revisión de análisis de inversionistas aplicados a lo largo del año, extrayendo información sobre los impactos de los temas ESG evaluados bajo otra perspectiva.
- **Análisis y priorización de temas (financieros).** Los directivos, integrantes del Comité ASG y del Consejo de Administración evaluaron la lista de temas utilizando la metodología de capitales de EFRAG[12], con el propósito de identificar aquellos que podrían tener mayor relevancia desde una perspectiva financiera, es decir, aquellos riesgos que impactan económicamente a Vesta.

[12] *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.

Natural

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

Humano

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

Industrial/manufacturero

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

Intelectual

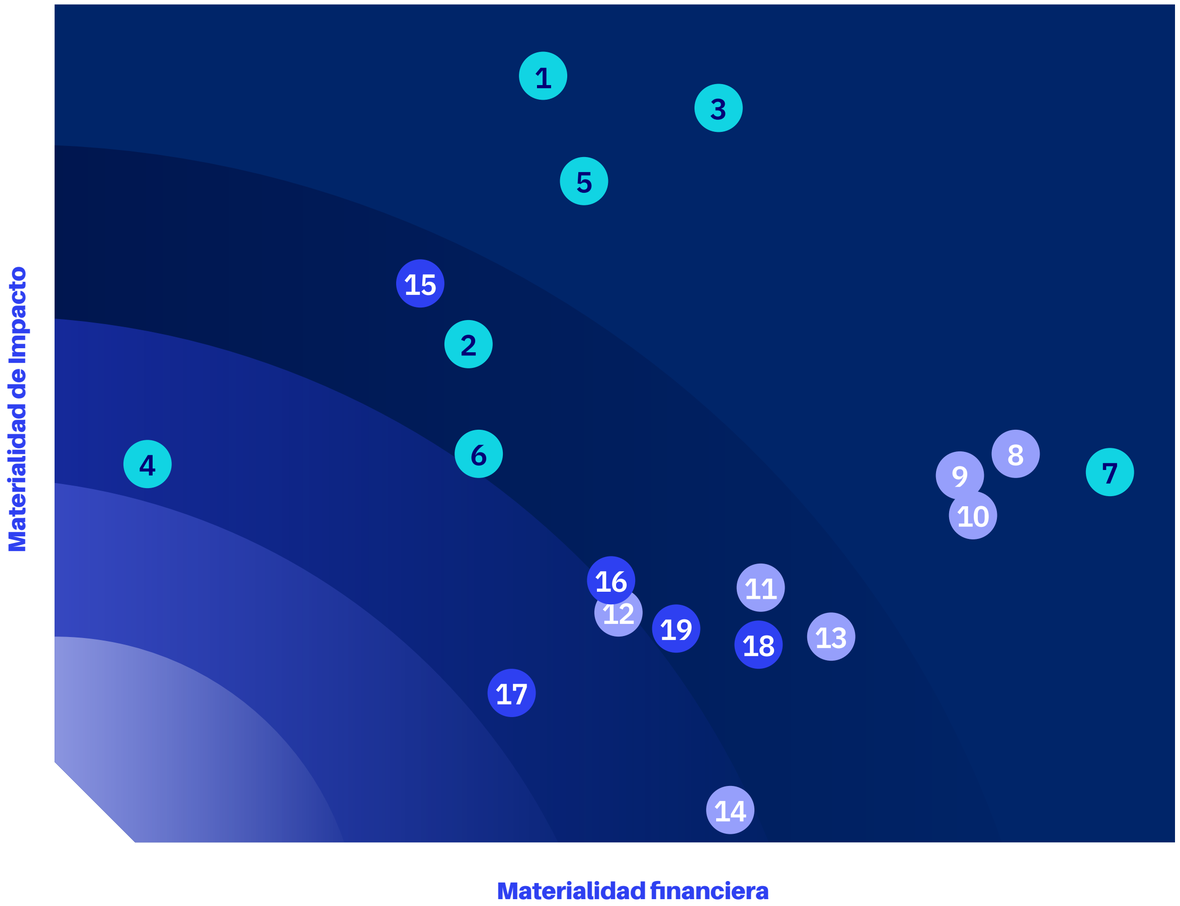
Intangibles basados en el conocimiento de la organización como propiedad intelectual o capital organizacional.

Social y relacional

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

Temas materiales

A partir del análisis de doble materialidad se identificaron siete temas materiales críticos, cinco significativos y siete importantes.



Crítico

- 3 Gestión energética
- 1 Adaptación al cambio climático
- 7 Desarrollo y construcción sustentable
- 8 Inversión social
- 5 Gestión de recursos hídricos
- 9 Talento humano
- 10 Respeto y promoción de los derechos humanos

Significativo

- 15 Ética y anticorrupción
- 13 Diversidad, equidad e inclusión
- 2 Emisiones de GEI
- 11 Salud y seguridad ocupacional
- 18 Gobierno corporativo

Importante

- 6 Gestión de residuos
- 19 Cadena de suministro sustentable
- 16 Transparencia y rendición de cuentas
- 12 Satisfacción de inquilinos
- 14 Gestión de la sustentabilidad de los inquilinos
- 17 Ciberseguridad y tecnología
- 4 Gestión de la biodiversidad

Tema material	Gestión energética	Adaptación al cambio climático	Desarrollo y construcción sustentable
Caso de negocio	Tanto para nuestras operaciones como para la administración de nuestros parques, la energía es uno de nuestros principales recursos. Buscamos reducir el impacto ambiental negativo mediante una transición de fuentes de energía tradicionales a fuentes renovables, disminuyendo así las emisiones GEI generadas.	El cambio climático representa un desafío significativo para Vesta, ya que impacta directamente en la forma en que se construyen y gestionan nuestros inmuebles. Al construir, nos apegamos a nuestro Manual de Construcción Sustentable, así como a lineamientos y estándares de certificaciones verdes. Y al operar, implementamos prácticas de eficiencia en el uso de energía, agua y la gestión de emisiones y residuos.	Al adoptar prácticas de construcción sustentables, no solo reducimos nuestra huella ambiental, sino que nos posicionamos como uno de los líderes en el mercado de bienes raíces. Este enfoque atrae a clientes, nos permite generar eficiencias a largo plazo, mejorar la relación con proveedores e inquilinos y contribuir al bienestar de la comunidad.
Impacto	Oportunidad	Oportunidad	Oportunidad
Estrategia	Evaluación de los sitios donde se colocarán los paneles solares, costos asociados, así como posibles ahorros. Instalación y puesta en marcha para asegurar que el sistema funcione de manera eficiente y segura. Mantenimiento y monitoreo regular para garantizar el rendimiento óptimo del sistema	Estrategia de cambio climático que considera la identificación de riesgos físicos y de transición, así como la construcción de una hoja de ruta. Certificaciones ISO 14001 en parques y oficinas que demuestran la prevención, protección y gestión de riesgos ambientales asociados a nuestras actividades. Sensibilización a los inquilinos sobre la importancia de la sustentabilidad y la responsabilidad ambiental que cada uno tiene. Monitoreo y evaluación continua del progreso hacia el objetivo de contratos con cláusulas verdes, identificando áreas de mejora y ajustando la estrategia según sea necesario para asegurar su éxito a largo plazo.	Evaluación de los inmuebles para identificar aquellos que cumplen o podrían cumplir con los criterios necesarios para obtener certificaciones verdes. Establecimiento de un plan de inversión para llevar a cabo las mejoras y ajustes necesarios para cumplir con los requisitos de cada certificación. Definición de un plan a seguir para implementar certificaciones verdes en la construcción de nuevos inmuebles y en los edificios que se encuentran ya en operación.
Objetivo	Instalar 50 MWh de energía solar.	95% de nuestros nuevos contratos tendrán cláusula verde. 100% de nuestros parques en cumplimiento con ISO 14001. 100% de nuevas adquisiciones deben cumplir con el Proceso de Inversión Responsable.	55% de nuestra SBA contará con alguna certificación verde.

Tema material	Gestión energética	Adaptación al cambio climático	Desarrollo y construcción sustentable
Progreso 2024	Desarrollamos bitácoras alineadas a la ISO 14001, para estandarizar la forma de medir y registrar la energía, agua y residuos. Desarrollamos el procedimiento de Uso eficiente de energía.	Identificamos los riesgos físicos y de transición para determinar acciones de mitigación y prevención. Brindamos capacitación a nuestros colaboradores y al Comité ASG sobre cambio climático.	Certificamos 253,825 m^2 de SBA bajo LEED y 249,919 m^2 bajo EDGE.
Dirección cuya compensación está vinculada al tema	• *Asset Management* • Desarrollo	• ASG • Comercial • *Asset Management* • Desarrollo	• *Asset Management* • Desarrollo
Año meta 2030			

Movimiento de los temas con respecto a la materialidad 2023

Materialidad 2023	Cambio	Materialidad 2024
Gestión del agua	↓	Gestión de energia
Migración a energías renovables	↑	Adaptación al cambio climático
Gobierno Corporativo	↓	Desarrollo y construcción sostenible
Desarrollo y construcción sostenible	↑	Inversión social
Gestión y resiliencia a los riesgos	↓	Gestión de recursos hídricos
Adaptación al cambio climático	↑	Talento humano
Atracción, retención y desarrollo de capital humano	↑	Respeto y promoción de los derechos humanos
Inversión responsable	↑	Ética y anticorrupción
Ética y anticorrupción	↑	Diversidad, equidad e inclusión
Emisiones	=	Emisiones GEI
Satisfacción de inquilinos y colaboradores	↓	Salud y seguridad ocupacional
Participación y desarrollo de las comunidades	↑	Gobierno corporativo

Ambiental | Social | Gobernanza | ↑ Subió | ↓ Bajó | = Se mantuvo

Grupos de **interés**

GRI 2-29

En Vesta utilizamos diversos canales de comunicación para fomentar un intercambio constante, recíproco y eficiente con nuestros grupos de interés, de manera que podamos identificar proactivamente sus inquietudes y exigencias principales, para atenderlas de manera oportuna.

Grupo de interés	Nivel de interacción	Tipo de contacto	Frecuencia de contacto	Temas y preocupaciones clave
Inquilinos	• Organizacional / Local	• Visita o llamada del *Asset Manager* • Encuesta de satisfacción • Redes sociales	• Anual • Mensual	Mantenimiento de las naves y satisfacción en general.
Accionistas e inversionistas	• Organizacional	• Asamblea • Llamada e informe trimestral • Publicaciones en diversos medios • Juntas virtuales • Inauguraciones • Eventos virtuales	• Anual • Trimestral	Desempeño financiero y ASG de la compañía.
Proveedores	• Organizacional / Local	• Encuesta de satisfacción • Boletines digitales • Redes sociales • Auditorías ASG	• Anual • Semanal	Seguimiento a procesos de acuerdo con criterios ASG.

Grupo de interés	Nivel de interacción	Tipo de contacto	Frecuencia de contacto	Temas y preocupaciones clave
Colaboradores	• Organizacional / Local	• Programa de comunicación interna mensual • Programa Embajadores • Correo electrónico • Redes sociales • Programas *townhall* y Vesta *Breaks*	• Semanal • Mensual	Resultados de la compañía, motivación para alcanzar objetivos personales y del negocio, capacitación, bienestar, balance trabajo-familia.
Socios del sector inmobiliario	• Organizacional	• Participación en eventos y Consejo de AMPIP • Evento anual presencial o virtual para *Brokers* • Eventos regionales para *Brokers* • Redes sociales	• Trimestral	Resultados de la compañía, mejores prácticas del sector y atracción de mayor inversión a México en parques industriales.
Gobierno	• Organizacional / Local	• Juntas virtuales y presenciales • Información para inauguraciones • Eventos presenciales o virtuales	• Trimestral	Cumplimiento de normativa y trámites, atracción de mayor inversión a México en parques industriales.
Medios de comunicación	• Organizacional	• Entrevistas presenciales o virtuales • Publicaciones impresas • Boletines digitales • Ruedas de prensa presenciales o virtuales	• Trimestral	Resultados de la compañía.
Comunidades	• Organizacional / Local	• Proyectos de ONGs en los que Vesta invierte • Protocolo de Salida de las Comunidades	• Mensual • Anual	Desarrollo sustentable de las comunidades a través de programas de inversión social.

Ejercicio diagnóstico para la alineación con Taxonomías Sostenibles

En el marco del compromiso continuo de Vesta por alcanzar los más altos estándares de sostenibilidad, en 2023 llevamos a cabo un ejercicio de diagnóstico para medir nuestro grado de conformidad con la Taxonomía Sostenible de México y con los criterios adicionales de la Taxonomía Verde de la Unión Europea, el cual abarcó todas las áreas de nuestro negocio, desde procesos hasta políticas internas, proyectos en desarrollo y operación.

Nuestro objetivo con este ejercicio fue no solo evaluar, sino también determinar fortalezas, identificar oportunidades de mejora, áreas que requieren atención y sentar las bases para la completa alineación con dichas Taxonomías. Aunque los dos proyectos seleccionados para evaluar nuestra situación no se alinearon completamente con las taxonomías, ambos cumplieron con los criterios técnicos de Contribución Sustancial y Salvaguardas Mínimas establecidos por las Taxonomías.

Es importante mencionar que, si bien seguiremos esforzándonos en cumplir con los criterios de las Taxonomías, la prioridad será evitar cualquier daño significativo y fortalecer aún más las acciones que promueven la sostenibilidad en nuestras operaciones.

Para más información sobre este análisis consultar la sección de **Anexos.**

Participación **en asociaciones**

GRI 2-28

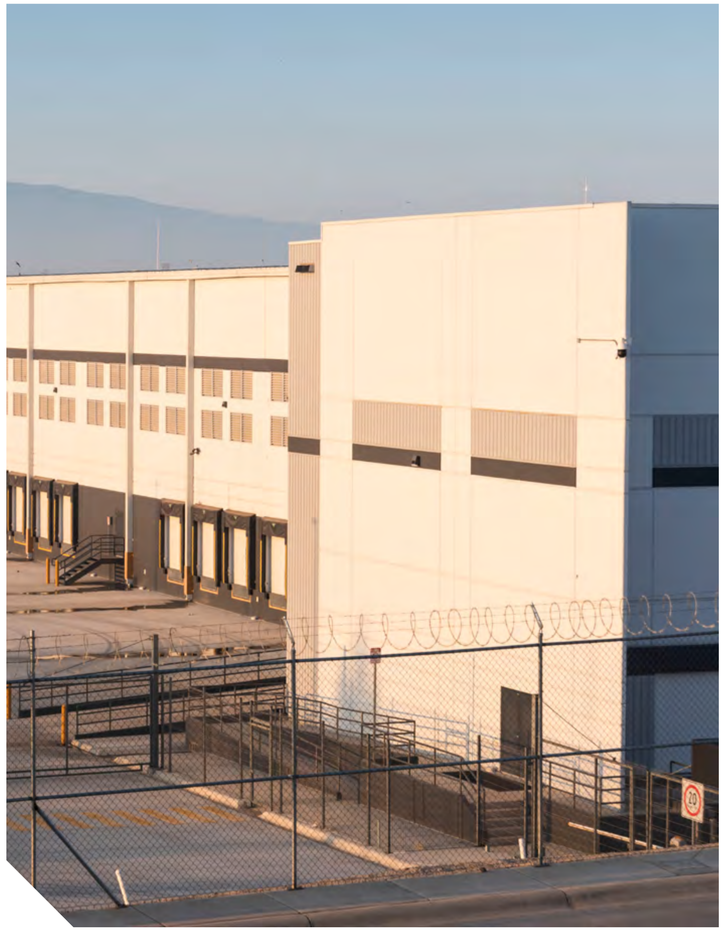
Estamos conscientes del poder que tiene el esfuerzo en conjunto para fortalecer la industria inmobiliaria en México. Participamos de manera activa en diversas asociaciones y cámaras inmobiliarias a nivel local, nacional e internacional.

- Asociación de Parques Industriales de Jalisco
- Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)[13]
- Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA) [13, 14]
- Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE) [13, 14]
- Consejo de Desarrollo CDMX[13]
- Invest Monterrey
- Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)[13]
- Desarrollo Económico de Chihuahua[13]
- EDC Ciudad Juárez[13]
- El Gran Bajío
- INDEX
- México en Movimiento[13]
- *National Association of Real Estate Investment Trusts* (NAIRET)
- *Smart Border Coalition*
- *University of California San Diego Advisory Board*[13]
- *University of San Diego chapter Real Estate*[13]
- *US Mexico Foundation*
- Consejo de América Latina de Real Estate Network de YPO/ WPO[13]

[13] Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.

[14] Vesta participa en proyectos o comités.

Anexo: Ejercicio diagnóstico para la alineación con **Taxonomías Sostenibles**



Contexto y objetivo

En este ejercicio diagnóstico se utilizó la Taxonomía Verde de la Unión Europea (UE) como referencia para integrar criterios específicos que no estaban contemplados en la Taxonomía Sostenible de México. El objetivo fue revisar criterios relevantes y aplicables a la cartera de proyectos de Vesta. Al respecto, se determinó que para dicho ejercicio se analizaría únicamente un proyecto elegible relacionado con la actividad con código 236211 de la Taxonomía Sostenible de México y la actividad con código 7.3 de la Taxonomía Verde de la Unión Europea.

Criterios de evaluación técnica

Las actividades elegibles y las alineadas deben cumplir con los Criterios de Evaluación Técnica (CET), los cuales incluyen:

1. **Contribución Sustancial**
2. **No Daño Significativo**
3. **Salvaguardas Mínimas**

Estos criterios se evalúan a través de evidencias concretas; este ejercicio abarca las obligaciones de divulgación del año fiscal 2023, comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023.

Taxonomía Sostenible de México

La primera versión de la Taxonomía se enfoca en Mitigación, Adaptación de Cambio Climático e Igualdad de Género, posicionándose como la primera en abordar cuestiones sociales desde su inicio. Esta taxonomía distingue entre actividades elegibles y alineadas sobre la base de aspectos ambientales y sociales.

- **Actividades Elegibles**. Una actividad económica es elegible si cuenta con el potencial de cumplir con los criterios técnicos definidos para comprobar su contribución sustancial a alguno de los objetivos específicos.
- **Actividades Alineadas.** Una actividad económica está alineada si es elegible y cumple con los CET definidos, además de garantizar los criterios de No Daño Significativo y Salvaguardas Mínimas.

Evaluación de actividades económicas

A continuación, se evaluaron diversas actividades económicas para determinar la elegibilidad de los proyectos:

- **Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión.** Esta actividad fue considerada elegible ya que los proyectos de construcción y remodelación forman parte de lo mencionado.
- **Autotransporte foráneo de materiales para la construcción.** No elegible, pues las unidades empleadas no son propiedad de Vesta.
- **Otro autotransporte foráneo de carga especializado.** No elegible, por la misma razón que la anterior.

Aunque los seis proyectos de remodelación inicialmente contemplados contaban con certificaciones EDGE o BOMA BEST, únicamente uno de ellos cumplió con las características para ser considerado elegible de acuerdo con las características requeridas en las Taxonomías.

Proyecto de remodelación elegible con las Taxonomías

Nombre del proyecto / Nave industrial	Parque industrial	Año de documentación	Año cuando se realizó la mejora / Inversión	Trabajos realizados
PBQU10006	Parque Industrial Bernardo Quintana Arrioja	2023	2023	Proyecto de certificación con cambio de luminarias y muebles de baño.

Procedimiento para la identificación de los proyectos alineados al objetivo de Mitigación

La metodología empleada para evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la taxonomía se estructuró en tres fases principales, garantizando un proceso riguroso y basado en evidencia.

1. **Desarrollo de cuestionarios.** Con base en los CET para la actividad de edificación de naves y plantas industriales, incluyendo "Construcción de edificios" según la Taxonomía Verde de la UE. Los cuestionarios desglosaron los requisitos de contribución sustancial y no daño significativo.

2. **Validación de actividades y proyectos.** Recopilación de información con equipos de *Asset Management* y colaboración en la interpretación de respuestas por un tercero.

3. **Cuantificación de KPI's financieros.** Identificación de áreas de oportunidad para alineación efectiva con ambas taxonomías. El cálculo de indicadores clave de desempeño financiero se centró en proyectos elegibles.

Resultados del análisis

- **Contribución Sustancial.** Los seis proyectos elegibles cumplieron con los criterios de Contribución Sustancial para la actividad de edificación de naves y plantas industriales. Los proyectos incluyeron actividades de remodelación que les permitieron obtener certificaciones EDGE. Estas certificaciones destacan, entre otros aspectos, el ahorro en energía primaria, lo que permitió concluir que las naves también cumplieron con los umbrales de desempeño de Densidad Espectral de Potencia (DEP) establecidos para naves industriales.

- **No Daño Significativo.** Se evaluaron aspectos ambientales como agua, adaptación, biodiversidad, prevención y control de contaminación y economía circular. No se pudo identificar información completa respecto a las naves construidas anteriormente, pero se abordaron criterios aplicables para remodelación y se consideró integrar requisitos de construcción en futuros análisis.

- **Salvaguardas Mínimas Sociales.** Evaluación de conductas de negocio responsable y cumplimiento de DDHH, anticorrupción, fiscalidad y competencia leal. Vesta aseguró el cumplimiento de la Taxonomía Sostenible de México y complementó con la normativa de la UE.

Indicadores financieros

El análisis se centró en los gastos operativos de un proyecto de remodelación, adoptando el método de cálculo de la Taxonomía de la UE:

- **Denominador.** Incluye costes directos no capitalizados relacionados con I+D, medidas de renovación de edificios, arrendamientos a corto plazo, mantenimiento y reparaciones.

- **Numerador.** Parte de los gastos operativos incluidos en el denominador relevante para cumplir con los criterios establecidos.

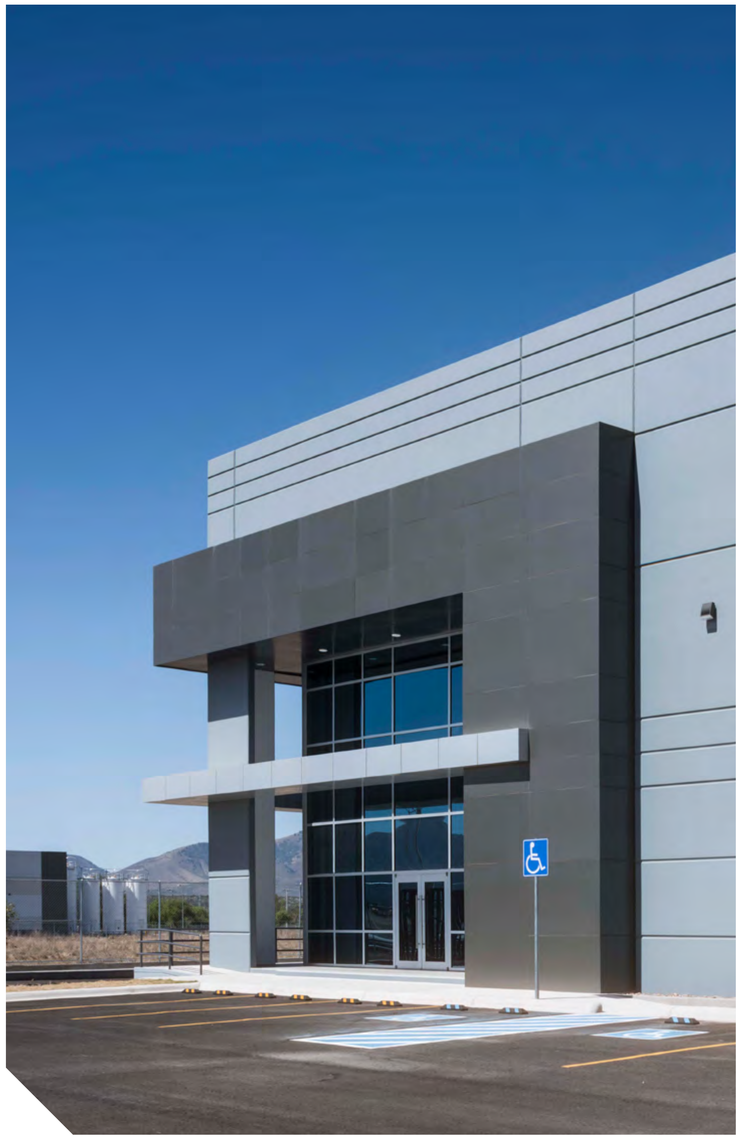
Áreas de oportunidad

Se están incorporando acciones estratégicas para robustecer la implementación de la Taxonomía en proyectos futuros. Esto incluye el cumplimiento de certificaciones adicionales establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) y Normas Mexicanas (NMX) además de los estándares EDGE y BOMA BEST.

Conclusión

El ejercicio diagnóstico logró identificar y validar un proyecto elegible, cumpliendo con los criterios técnicos y operativos, avanzando hacia una alineación efectiva con las taxonomías sostenibles de México y la UE.

Potencial



GRI 2-6, 203-1

Nuestro portafolio se distingue por sus características ASG, alta calidad e infraestructura de clase mundial que nos han permitido no solo satisfacer las expectativas de nuestros inquilinos, sino anticiparnos a sus necesidades futuras con la selección estratégica de las ubicaciones de nuestras naves industriales para la manufactura, logístic y el *e-commerce*, garantizando una cobertura extensa a nivel nacional y conexiones con el mercado internacional, consolidando así la distinción de Vesta en el sector.

Nuestros parques industriales están localizados en puntos estratégicos con **cobertura nacional y conexiones al mercado internacional.**

En 2024 experimentamos una notable actividad en el sector de arrendamientos, con un total de 718,306 m² arrendados. De esta cantidad, se concretaron 324,744 m² mediante la firma de nuevos contratos, mientras que las renovaciones con un promedio de duración de seis años contribuyeron con 393,562 m². Nuestro desempeño robustece el portafolio y muestra un equilibrio saludable entre la captación de nuevos clientes y la fidelidad de los existentes, consolidando la presencia de nuestras propiedades en el mercado.

Adquirimos un terreno de 357,418 m² en Tijuana y uno en el municipio de El Salto, Jalisco con una superficie de 130,306 m², además de que vendimos un pequeño terreno en el Bajío en línea con nuestro programa de reciclaje de activos.

Entregamos 276,970 m² en edificios nuevos, mientras que las nuevas construcciones alcanzaron los 244,575 m² en estados donde Vesta tiene presencia activa, con un rendimiento promedio ponderado sobre el costo estimado del 11%.

Más allá de los resultados positivos de nuestras operaciones comerciales, **nos esforzamos por ampliar los beneficios de las comunidades que están en contacto con nosotros.**

Métricas de portafolio

SASB IF-RE-000.D

Para evaluar el rendimiento y la ocupación de nuestras instalaciones y parques industriales, seguimos las métricas propuestas por *National Association of Real Estate Investment Trusts®* (NAREIT®).

Portafolio total

(% de ocupación)

	2022	2023	2024
1Q	93.8%	95.1%	94.0%
2Q	95.8%	94.7%	95.0%
3Q	96.1%	92.5%	93.9%
4Q	95.1%	93.4%	93.4%

Portafolio estabilizado

(% de ocupación)

	2022	2023	2024
1Q	94.3%	96.7%	97.1%
2Q	95.9%	96.9%	97.5%
3Q	96.6%	97.3%	95.8%
4Q	97.3%	96.7%	95.5%

Portafolio mismas tiendas

(% de ocupación)

	2022	2023	2024
1Q	94.1%	96.5%	97.4%
2Q	95.7%	96.7%	97.8%
3Q	96.4%	97.6%	98.3%
4Q	97.2%	97.0%	97.6%

Valor **económico**

GRI 201-1

Continuamos perfeccionando e innovando nuestras capacidades para proporcionar servicios que generen un valor añadido a nuestros clientes, con un enfoque de interés para la inversión extranjera.

Durante 2024 alcanzamos un desempeño sobresaliente debido principalmente a las ubicaciones clave de nuestros desarrollos industriales, lo que ha sido un factor decisivo para empresas internacionales que buscan expandir su influencia y aprovechar posibles vías de crecimiento.

Este año mantuvimos un índice de ocupación de portafolio estabilizado de 95.5%, con 224 edificios en operación y 11 edificios en desarrollo.

Al finalizar el año, contamos con 11 nuevos edificios certificados por LEED y 20 por EDGE, correspondientes a áreas de 253,825 m² y 249,919 m² de SBA, respectivamente. Estos logros son un reflejo de nuestro compromiso continuo de atender a los criterios del bono sostenible que lanzamos a inicios de 2021[15].

Concepto		2023		2024	
		(+)	(-)	(+)	(-)
Valor Económico Directo Generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	$200,267,401		$231,222,791	
	Reembolsable	$13,180,895		$20,727,713	
	Administración	$1,019,316		$376,618	
VEG		**$214,467,612**		**$252,327,122**	
Valor Económico Distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades		$18,239,722		$24,592,433
	Beneficios directos a empleados		$14,751,539		$15,243,386
	Gastos de administración		$379,197		$68,477
	Gastos legales y de auditoría		$2,357,281		$2,341,323
	Mercadotecnia		$948,211		$998,198
	Otros		$3,131,556		$4,528,998
	Gastos de valuación a propiedades		$572,207		$599,347
	Emisión de acciones indirectas		-		-
VED			**$40,379,713**		**$48,372,162**
Valor Económico Retenido	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido		**$174,087,899**		**$203,954,960**

Cifras en dólares

[15] Estos datos suman las certificaciones verdes que tenemos al cierre del 2024, contando en total con 1,471,157 m² de SBA certificados.

Gobernanza

Gobierno corporativo

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

La responsabilidad del Consejo de Administración[16] radica en garantizar que las decisiones de la organización estén alineadas con nuestra estrategia ASG, así como asegurar que nuestras acciones cumplan con los compromisos adquiridos en estos temas.

Nuestro Consejo de Administración, presidido por Lorenzo Manuel Berho Corona, es el máximo órgano de gobierno en Vesta. Está compuesto por 10 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales ocho son independientes[17] y tres son mujeres. Además, dos mujeres se desempeñan como suplentes.

Nuestro Consejo de Administración cuenta con 10 miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

Los integrantes del consejo son elegidos y reelegidos de manera anual en cumplimiento con los requisitos establecidos por la Ley del Mercado de Valores (LMV), los estatutos de Vesta y nuestro Código de Ética. El Comité de Prácticas Societarias, que también funge como comité de nominaciones, se encarga de evaluar y proponer a los candidatos para formar parte del Consejo, así como a los miembros y presidentes de los distintos comités, quienes son sometidos a consideración de los accionistas y posteriormente nombrados o ratificados por la Asamblea de Accionistas[18].

Durante el proceso de selección, se consideran criterios como conocimiento, competencias, experiencia, prestigio profesional, trayectoria e independencia. De esta manera, la elección se lleva a cabo sin discriminación por motivos de género, origen, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, u orientación sexual. Todo esto está en línea con la LMV y la *US Securities and Exchange Commission* (SEC).

[16] Consulta más información sobre nuestro Consejo de Administración y Gobierno Corporativo en: **https://ir.vesta.com.mx/es/corporate-governance**

[17] 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.

[18] 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		65	2001	Bienes raíces	Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior, AMPIP y COMCE
Manuela Molina Peralta	Independiente No ejecutivo		52	2023	Sector financiero	Institute of the Americas, Antes de Partir A.C.
José Manuel Domínguez Diaz Ceballos	Independiente No ejecutivo		65	2015	Sector financiero	Intercam Grupo Financiero, Fin Común Servicios Financieros; y otras organizaciones altruistas
Craig Wieland*	Independiente No ejecutivo		65	2016	Contratista	Agro Liquid Corporation in St. Johns Michigan, CORE Engineering in Lansing Michigan
Daniela Berho Carranza	Patrimonial No ejecutivo		40	2014	Mercadotecnia	-
Luis Javier Solloa Hernández*	Independiente No ejecutivo		57	2015	Contabilidad y finanzas	Comercializadora CCK, Pinfra S.A.B. de C.V.
Loreanne Helena García Ottati	Independiente No ejecutivo		43	2022	Administración	-
Oscar Francisco Cázares Elías*	Independiente No ejecutivo		65	2014	Administración	Grupo Bafar e Industrias Cazel
Douglas M. Arthur*	Independiente No ejecutivo		44	2021	Bienes raíces	Sentre INC
Luis de la Calle Pardo*	Independiente No ejecutivo		65	2011	Economía	Mexican Fund; Aeroméxico

Información conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

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

● Hombre ● Mujer

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

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 nuestra **Declaración de Gobernanza** 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		42	2001	Bienes raíces	AMPIP, Nexxus, UCSD Advisory Board y University of San Diego chapter Real Estate
● Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente No ejecutivo		78	2011	Industria manufacturera	-
● José Guillermo Zozaya Délano	Independiente No ejecutivo		72	2021	Consultoría	-
● Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente No ejecutivo		58	2007	Legal	-
● Elías Laniado Laborín*	Patrimonial No ejecutivo		74	2021	Bienes raíces	-
● Viviana Belaunzarán Barrera*	Independiente No ejecutivo		53	2020	Contabilidad y finanzas	Skatt Asesores Fiscales, S.C.
● José Antonio Pujals Fuentes	Independiente No ejecutivo		87	2001	Industria	-
● Rocío Ruíz Chávez	Independiente No ejecutivo		81	2019	Economía	-
● Stephen B. Williams*	Independiente No ejecutivo		74	2001	Bienes raíces	San Diego's Walk of Fame y Sentre INC
● Francisco Javier Mancera Arrigunaga	Independiente No ejecutivo		65	2011	Economista	-

● Hombre ● Mujer

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 nuestra **Declaración de Gobernanza** en: **https://ir.vesta.com.mx/es/corporate-governance**

Información conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025..

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

Principales funciones del Consejo de Administración

- Vigilar la ejecución y el cumplimiento de las decisiones tomadas por los accionistas.
- Establecer las directrices estratégicas del negocio y definir su plan de negocio y presupuesto anual.
- Supervisar la implementación de estrategias y políticas de sustentabilidad y gobierno corporativo.
- Evaluar y gestionar los riesgos potenciales.
- Aprobar la remuneración del Director General, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y las directrices para la compensación de los ejecutivos relevantes.
- Garantizar el cumplimiento de las normativas, certificaciones y el Código de Ética.
- Autorizar operaciones excepcionales de acuerdo con la legislación aplicable.
- Cumplir con otras facultades y obligaciones establecidas por la LMV, la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América y la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Aprobar la estrategia ASG de la compañía.

Nuestro Consejo de Administración asume la responsabilidad de definir y establecer la estrategia de Vesta, incluyendo la aprobación de los planes de negocio y el presupuesto anual, así como el diseño y seguimiento a la implementación de la Estrategia ASG de Vesta. Asimismo, supervisa los impactos de la compañía en la economía, el medio ambiente y la sociedad.

La Estrategia ASG de Vesta es aprobada por el Consejo de Administración.

En Vesta, la alta dirección y todos los aspectos de nuestras operaciones se comprometen plenamente con los temas ASG. Para garantizar la inclusión de consideraciones ASG en nuestros procesos de inversión, establecimos una **Política y Procedimiento de Inversión Responsable** que se alinea con los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (PRI, por sus siglas en inglés). Además, desarrollamos un *checklist* de inversión responsable que nos permite evaluar y abordar activamente estos temas en nuestros procesos de inversión.

Sesiones del Consejo de Administración

Fecha	% de asistencia[19]	Formato
Enero	100%	Presencial
Abril	100%	Presencial
Julio	100%	Videoconferencia
Octubre	90%	Presencial

Durante 2024, el Consejo de Administración **sesionó en cuatro ocasiones con el 98% de asistencia.**

Las sesiones del Consejo de Administración de Vesta incluyen discusiones sobre la situación macroeconómica de México, los mercados en los que operamos, el impacto en las comunidades locales, así como los riesgos y oportunidades del cambio climático y la biodiversidad en nuestro negocio.

Como parte de nuestro compromiso continuo con altos estándares de gobernanza y creación de valor a largo plazo para los accionistas, seguimos implementando la metodología ABA, una plataforma basada en datos que permite que nuestros consejeros puedan medir y analizar sistemáticamente la eficacia, eficiencia y participación en las sesiones. Esta información empodera a nuestros líderes para garantizar que cada reunión esté orientada a un propósito, bien estructurada y alineada con nuestros objetivos estratégicos a largo plazo.

Una característica distintiva de la plataforma ABA es su capacidad para brindar retroalimentación continua y basada en datos a cada consejero. Esta retroalimentación, presentada en un contexto de colaboración entre pares y dinámicas de grupo, permite a cada miembro reflexionar sobre sus propias contribuciones y mejorarlas. Con el tiempo, esto ha creado una cultura de desarrollo profesional continuo, donde los consejeros de Vesta perfeccionan activamente sus capacidades de liderazgo.

[19] El porcentaje mínimo de asistencia requerido para todos los miembros es del 75%.

A través de un análisis comparativo global, la plataforma también ofrece una visión comparativa del compromiso y la efectividad con otros consejos de administración líderes a nivel mundial. Esta información es un valioso recurso para el presidente del consejo de Vesta, quien la utiliza para facilitar mejoras continuas en el diseño de reuniones, la dinámica y los procesos de toma de decisiones.

Seguimos implementando la metodología ABA de alto impacto para medir la eficacia, eficiencia y participación en las sesiones del Consejo de Administración.

En cuanto a la compensación de los miembros del Consejo de Administración, esta se determina en función de su experiencia, conocimientos y contribuciones al cumplimiento de la estrategia de Vesta, alineándose con las regulaciones y leyes aplicables. Durante 2024, la retribución económica por sesión para los miembros del Consejo de Administración fue de US$ 4,180, de US$ 4,400 para los presidentes de los Comités y de US$ 3,300 para los demás miembros de los comités. Adicionalmente se aprobó en la asamblea del 21 de marzo de 2024 que también recibirían una retribución en acciones por un valor igual al total de la remuneración recibida en efectivo, al final de cada ejercicio social. Dichas acciones que traen consigo una restricción de 6 meses, es decir, no podrán ser vendidas sino hasta 6 meses después de recibidas.

En contraste, la remuneración de los altos directivos se determina considerando sueldo fijo y variable, incentivos por contratación, indemnización por despido, reembolsos, recuperaciones y beneficios por jubilación, en función de su responsabilidad y nivel de experiencia. La compensación variable del Director General está sujeta a las ganancias, ocupación y retorno relativo total de un año.

Anualmente, el Comité de Prácticas Societarias revisa la compensación variable de los ejecutivos, la cual se establece en función del cumplimiento de los objetivos individuales de desempeño, económicos y ASG, sin participación de consultores independientes. La propuesta de remuneración para el Director General es realizada por el Comité de Prácticas Societarias, sujeta a aprobación o modificación por el Consejo de Administración.

Fomentamos la consecución de los objetivos ASG en todos los niveles de la organización, garantizando que todas las áreas cuenten con los recursos necesarios para lograrlos. En este sentido, **las compensaciones de nuestro personal están directamente relacionadas con el logro de objetivos ASG.**

Comités que apoyan al Consejo de Administración

Para cumplir con sus funciones, el **Consejo de Administración recibe apoyo de siete comités**, algunos integrados por funcionarios de Vesta y al menos un consejero independiente. Es importante destacar que, tanto el Comité de Auditoría como el Comité de Prácticas Societarias están conformados 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.

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 sesiones

100% en cuatro sesiones
75% en una sesión

Fechas de las sesiones

- 19 febrero
- 15 de abril
- 22 de abril
- 22 de julio
- 22 de octubre

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

Principales temas abordados

- Se revisaron los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2024. El auditor externo emitió una opinión libre de salvedades respecto de dichos estados financieros, por lo que se recomendó al Consejo de Administración su aprobación para ser sometidos a la asamblea general ordinaria de accionistas.
- Se corroboró el 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.
- Se autorizó la auditoría de los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias conforme a los estándares del Consejo de Vigilancia Contable de Empresas Públicas (PCAOB, por sus siglas en inglés) y la remuneración correspondiente al auditor externo.
- Se evaluó el plan de auditoría externa y propuesta de servicios para la contratación de Deloitte como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2024 y los dos primeros trimestres de 2025.
- Se evaluaron, determinaron y autorizaron los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos que la Sociedad requirió de Deloitte durante el ejercicio social de 2024 y los dos primeros trimestres de 2025, así como la determinación del monto máximo permitido a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.
- Se confirmó el 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.
- Se analizó y dio seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Se revisaron 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.
- Se monitoreó el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el Consejo de Administración; y
- Se dio 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*

El Comité de Prácticas Societarias es responsable de realizar la evaluación del desempeño de los miembros del Consejo de Administración a través de una entidad externa.

Presidente

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga, *Consejero Independiente*

Miembros

- **Oscar Francisco Cázares Elías,** *Consejero independiente*
- **José Guillermo Zozaya Délano,** *Consejero independiente*
- **José Antonio Pujals Fuentes,** *Consejero independiente*
- **Lorenzo Manuel Berho Corona,** *Invitado permanente*

Sesiones realizadas

2

Asistencia por sesiones

100% en las dos sesiones

Fechas de las sesiones

- 16 de enero
- 17 de abril

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

Principales temas abordados

- Actualización de los deberes del comité.
- Divulgación de conflictos de interés.
- Estructura organizacional y plan de sucesión.
- Nuevo plan de compensación de largo plazo 2024-2029 y modificaciones requeridas al mecanismo para su operación.
- Compensación 2024 para el presidente ejecutivo del Consejo de Administración.
- Compensación 2024 para el director general.
- Análisis y recomendación para la integración del Consejo de Administración y comités para el ejercicio 2024.
- Línea de reporte del *Compliance Officer*.
- Evaluación del desempeño de los ejecutivos de la Sociedad.

Comité de Ética

Presidente

José Antonio Pujals Fuentes, *Consejero Independiente*

Miembros

- **Daniela Berho Carranza,** *Consejera Patrimonial*
- **Elías Laniado Laborín,** *Consejero Independiente*
- **Alfredo Paredes Calderón,** *Ejecutivo*
- **Alejandro Pucheu Romero,** *Ejecutivo*

Sesiones realizadas

1

Asistencia por sesiones

100% en la sesión

Fechas de las sesiones

- 16 de abril

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

Principales temas abordados

- El análisis y aprobación de la actualización del Código de Ética de la Sociedad, considerando los nuevos requerimientos derivados de la colocación de valores de la Sociedad en el mercado de valores de Nueva York y obligaciones derivadas de las regulaciones aplicables en dicho mercado.
- Opinión sobre la selección del nuevo *Compliance Officer* de la Sociedad.
- Participación con el *Compliance Officer* en la elaboración, actualización y revisión de diversas políticas de la Sociedad, incluyendo sin limitar, las relativas a las líneas de denuncias de la Sociedad, regalos, gastos, anticorrupción, entre otras.
- Adhesión de la organización al Código de Ética, toda vez que durante el ejercicio 2024 no se recibió ninguna denuncia que constituyera una violación a este documento.
- El comité mantuvo un contacto constante con los miembros del programa “Embajadores” para dar seguimiento a las inquietudes de los colaboradores en las diferentes regiones, sin que se encontrará ningún tema que requiriera atención directa del comité de ética.

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

3

Asistencia por sesiones

100% en las tres sesiones

Fechas de las sesiones

- 18 de enero
- 18 de junio
- 18 de diciembre

Principales temas abordados

- Aprobar y/o recomendar al Consejo de Administración la aprobación de la adquisición de nuevos terrenos para futuros desarrollos en las diferentes regiones en donde la Sociedad tiene presencia.
- Aprobar el desarrollo de infraestructura dentro de las reservas de terreno de la Sociedad.
- Aprobar el desarrollo de edificios inventario y a la medida dentro de las reservas de terreno de la Sociedad.

Tipo de inversión	Monto
Adquisición de terreno	US $78,390,000
Recomendación al Consejo para aprobar adquisiciones de terreno	US $78,100,000
Desarrollo de infraestructura	US $32,310,000
Desarrollo de edificios inventario	US $97,290,000
Desarrollo de edificios a la medida	US $16,590,000
Monto total aprobado	**US $302,680,000**

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

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

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,** *Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración*

Sesiones realizadas

2

Asistencia por sesiones

100% en una sesión
75% en otra sesión

Fechas de las sesiones

- 15 de febrero
- 9 de septiembre

Principales temas abordados

- Plan de financiamiento y crecimiento de la Sociedad.
- Recomendación para la contratación de una línea de crédito global sustentable.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

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

Comité de Divulgación*

Presidente

Alejandro Pucheu Romero

Miembros

- **Lorenzo Dominique Berho Carranza**
- **Juan Felipe Sottil Achútegui**
- **Claudia Angélica Medina Frías**
- **María Fernanda Bettinger Davo**
- **Laura Elena Ramirez Zamorano Barrón**

Invitados a la sesión: Karen Schmidt Ortuño, Mario Humberto Chacón Gutiérrez y Mariana Domínguez Arzac

Sesiones realizadas

1

Asistencia por sesiones

100% en la sesión

Fechas de las sesiones

- 13 de junio

Principales temas abordados

- Introducción a las funciones, procesos y procedimientos del Comité.
- Aprobación de la Política de Divulgación.
- Presentación del Plan de Trabajo 2024.
- Definición de mensajes clave corporativos y comerciales.

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

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

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*
- **Loreanne Helena García Ottati,** *Consejera Independiente*
- **Daniela Berho Carranza,** *Consejera Patrimonial*
- **Lorenzo Manuel Berho Corona,** *Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración*

Sesiones realizadas

2

Asistencia por sesiones

100% en las dos sesiones

Fechas de las sesiones

- 4 de abril
- 17 de diciembre

Nota 1: Información de los miembros del Comité, conforme a la Asamblea del 19 de marzo del 2025.

Nota 2: Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024.

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

Principales temas abordados

- Los resultados de los índices en los que Vesta participó: CSA, GRESB, EcoVadis, Pacto Global, S&P/BMV Total ESG Index, CDP, UN PRI, MSCI, S&P Yearbook 2024 y Amafore.
- Participación en el *Global Syndicated Sustainable Credit Facility con International Finance Corporation* (IFC).
- Creación de la nueva Estrategia ASG, alineada con la Ruta 2030 de Vesta bajo cuatro pilares: Gobernanza e Integridad, Social, Ambiente y Negocio Sustentable.
- Presentación del Plan de Trabajo 2024 y presentación de Resultados.

Gestión de riesgos

SASB IF-RE-450a.1, IF-RE-450a.2
IFRS S1 y S2

Como cualquier organización, en Vesta estamos expuestos al contexto ambiental, social y económico en los lugares donde se encuentran nuestros inmuebles, por lo que identificar, gestionar, prevenir, mitigar y dar seguimiento a los riesgos potenciales es una actividad clave que realizamos.

Desde 2019 contamos con un proceso de identificación de riesgos, una estrategia y plan de acción para administrar los riesgos de manera transversal en toda la organización. El proceso de identificación de riesgos se realiza de manera anual y es liderado por el área de Auditoría Interna en colaboración con otros departamentos de Vesta; el resultado es validado por el Consejo de Administración.

A fin de fortalecer y fomentar una cultura de gestión de riesgos, estos se encuentran alineados con la compensación variable de gerentes y directivos.

Los riesgos que pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones se describen a continuación.

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Control / Plan de mitigación	Categoría	Nivel de riesgo
Disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes.	Poco probable	Bajo	Nuestro portafolio ha sido desarrollado bajo un análisis de ubicaciones estratégicas en cuanto a comunicación y vías de acceso para ser atractivos para potenciales clientes. Asimismo, tenemos una relación cercana y de servicio al cliente que nos permite atender sus necesidades de crecimiento.	Financiera	Bajo
Devaluación del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera.	Probable	Bajo	El portafolio de Vesta es desarrollado por proveedores que conocen las últimas tendencias de construcción. Desde 2020, el 100% de los nuevos edificios construidos están certificados en LEED, y desde 2021 iniciamos un proceso de certificación de las propiedades en operación. Además, contamos con un Manual de Construcción Sustentable.	Financiera	Bajo
Altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables.	Probable	Bajo	Nuestros edificios están construidos en zonas estratégicas, donde la demanda de espacios o naves industriales por parte de los clientes y potenciales clientes es alta, generando que la tasa de desocupación no sea alta para Vesta.	Estratégico	Bajo
Incapacidad para cobrar rentas de nuestros arrendatarios.	Probable	Bajo	Todas las relaciones comerciales son formalizadas a través de un contrato de arrendamiento entre el cliente y Vesta, el cual incluye los términos y condiciones de pago. Dicho contrato es firmado por ambas partes como evidencia de conformidad por lo que incluso se puede proceder legalmente para obtener el cobro de las rentas.	Operacional	Bajo
Disminución en la demanda de espacios y naves industriales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles.	Probable	Bajo	Contamos con estudios de mercado que nos permiten conocer las tendencias, tecnologías, necesidades de espacio y específicas de nuestros clientes y de los potenciales clientes. Desde 2020, 100% de los nuevos edificios construidos están certificados en LEED.	Estratégico	Bajo

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Control / Plan de mitigación	Categoría	Nivel de riesgo
Aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de naves industriales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos.	Probable	Bajo	Los contratos firmados entre el cliente y Vesta son a largo plazo o al menos por cinco años y en su mayoría se trata de contratos de plazo forzoso para las partes. La mayoría de los clientes ejercen su derecho de renovación de contrato y se extiende por otro periodo de cinco años normalmente. De manera recurrente hacemos análisis para valorar el posible nivel de desocupación del año en curso.	Operacional	Bajo
Mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito hipotecario y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos.	Probable	Bajo	Las deudas financieras que adquirimos con instituciones crediticias las firmamos a una tasa de interés fija para evitar variaciones que nos pudieran afectar. En caso de compromisos en moneda extranjera o tasa variables, contratamos un SWAP que nos permite establecer topes a las deudas.	Financiero	Bajo
Aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos.	Probable	Bajo	Los gastos más representativos son analizados de manera individual para dar certeza que los precios están alineados a precios de mercado. Los gastos son presupuestados y son monitoreados mensualmente para identificar alguna desviación de forma oportuna.	Financiero	Bajo
Políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.	Probable	Medio	Al menos cada año monitoreamos las nuevas disposiciones del gobierno en diversos aspectos, regulatorio, fiscal y civil, de manera que podamos identificar oportunamente cambios y regulaciones que pudieran impactar en nuestro negocio.	Cumplimiento	Medio

En el primer semestre del año concluimos la implementación de controles operativos y financieros alineados a regulaciones internacionales como la Ley Sarbanes Oxley (SOX). En este esfuerzo se definieron los dueños de los controles, que son la primera línea de defensa. Como segunda línea, se encuentra la administración liderada por el CEO y CFO que supervisan de cerca el cumplimiento del control interno, y Auditoría Interna funge como tercera línea de defensa que supervisa, a través de pruebas de efectividad operativa, el nivel de ejecución de los controles.

En agosto 2023 y marzo 2024 se impartieron **capacitaciones para nuestros colaboradores sobre el lenguaje SOX.**

El director de Auditoría Interna comunica a la Administración el resultado de sus pruebas y las reporta al Comité de Auditoría, así como aquellos hallazgos que pudieran calificarse como deficiencia de control o debilidad material. Asimismo, cada año el área de Auditoría Interna realiza una evaluación de riesgo que permite identificar aquellos que, de manera inherente, puedan afectar a Vesta por su operación.

Durante 2024, la Dirección de Auditoría Interna realizó una evaluación de riesgos considerando principalmente la información financiera generada por la organización, con esto se determinaron los principales rubros del estado financiero que pudieran tener los riesgos más importantes para la organización y así evaluar sus controles asociados. Esta evaluación de riesgos se hará cada año con el objetivo de identificar nuevos riesgos potenciales.

Adicionalmente, implementamos un proceso de auditoría interna, alineado a las reglas del PCAOB y COSO, para evaluar la efectividad operativa de 94 controles implementados durante el primer semestre de 2024. Como resultado preliminar se identificó que los controles probados tienen diferente nivel de maduración, lo cual es esperado durante el primer año de ejecución. A partir de ahora, cada año el área de Auditoría Interna realizará esta evaluación de los controles informando a la administración y al Comité de Auditoría los hallazgos identificados.

Riesgos ASG

Por otro lado, para los **riesgos ASG** contamos con políticas que facilitan su identificación durante el proceso de inversión, adquisición, venta o gestión de terrenos, propiedades o parques[20]. Las áreas encargadas de evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima para el ciclo de vida del portafolio de Vesta son ASG, Desarrollo y *Asset Management*.

Políticas y procedimientos que facilitan la gestión de riesgos climáticos y de naturaleza en Vesta

- Política de Cambio Climático y Resiliencia[21]
- Política de Biodiversidad[22]
- Política de Inversión Responsable
- Política Ambiental
- Evaluación de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima basada en *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD)
- Evaluación de la biodiversidad circundante basada en *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD)
- Política de Recálculo de Emisiones GEI

Con el fin de seguir integrando los aspectos relacionados con el cambio climático en el proceso de toma de decisiones, realizamos una capacitación sobre taxonomía sostenible y otra sobre cambio climático con nuestros colaboradores y los miembros del Comité ASG. Algunos de estos integrantes forman parte del Consejo de Administración.

[20] Actualmente en Vesta no hay un proceso interno de inclusión de riesgos climáticos en la gestión integral de riesgos.

[21] Consulta nuestra Política de Resiliencia y Cambio Climático: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/asg-politicas/PL-VESTA-RESCC-ESP%20VF.pdf**

[22] Consulta nuestra Política de Biodiversidad en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/asg-politicas/Politica%20de%20Biodiversidad%20ESP%20VF.pdf**

Gobernanza de los temas ASG

TCFD Gobernanza a) y b)
IFRS S1 y S2

Debido a la relevancia que tienen los temas ASG para Vesta, incluyendo los relacionados con cambio climático y biodiversidad, su gestión se ha vuelto una responsabilidad compartida por todas las áreas operativas, liderada por el Consejo de Administración.

Consejo de Administración	**Consolida los reportes del Comité ASG, supervisa el desempeño de Vesta en estos temas y establece mecanismos de gobernanza efectivos.**
Comité ASG	**Profundiza sobre temas de cambio climático, biodiversidad y otros en materia ASG. Además, presenta un informe detallado al Consejo de Administración sobre las actividades e iniciativas implementadas a lo largo del año, supervisa el cumplimiento de los objetivos en estos temas, y rinde cuentas sobre el ejercicio del presupuesto asignado para estos fines.**
Dirección ASG	**Dirige e implementa las iniciativas de sustentabilidad, incluyendo aquellas relacionadas con cambio climático y biodiversidad, para que el Comité ASG pueda rendir cuentas sobre el desempeño de dichas iniciativas al Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración de Vesta lleva a cabo **sesiones anuales para supervisar los riesgos ASG**, incluyendo los relacionados con el cambio climático y la biodiversidad, asegurando una gestión proactiva de estos temas.

Nuestra **Estrategia de Cambio Climático y Resiliencia** es parte de la estrategia ASG de Vesta, la cual a su vez es parte de la Ruta 2030 en donde contamos con dos pilares: Medio Ambiente y Negocio Sustentable, que tienen diversos objetivos relacionados al cambio climático, a los cuales se les da seguimiento anualmente; su avance se reporta al Comité ASG[23].

El área que encabeza el monitoreo de los temas ASG, los relacionados con cambio climático y biodiversidad es la Dirección de ASG, quien, a través de sesiones específicas con las diferentes áreas de la compañía y grupos de interés relevantes, revisa el avance y da seguimiento a cada una de las actividades que se desarrollan en relación con la Estrategia de Cambio Climático. Los avances se presentan en el Comité ASG, quien por su parte entrega un reporte al Consejo de Administración.

En 2025 iniciaremos con un plan de integración de cambio climático en la gobernanza y estrategia climática corporativa, a fin de asegurar la correcta gestión de los asuntos relacionados al cambio climático y biodiversidad. Con este proceso definiremos procedimientos internos que integren la evaluación y priorización de riesgos climáticos en los procesos de toma de decisiones corporativos, así como criterios específicos que nos permitan actualizar las evaluaciones de riesgo climático físico y de transición, así como fortalecer las capacidades del equipo interno para llevar a cabo esta evaluación y tomar decisiones informadas sobre la mitigación y adaptación al cambio climático.

[23] Si deseas conocer más sobre la estrategia Ruta 2030, consulta la sección Estrategia de este Informe Anual.

Gestión de riesgos relacionados con el clima

TCFD Gestión de riesgos a), b) y c)
IFRS S1 y S2

En 2023, con la ayuda de un tercero, actualizamos la identificación y evaluación de riesgos relacionados con el clima, teniendo en cuenta la clasificación de riesgos de las recomendaciones del TCFD, recogidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) S2 sobre riesgos físicos y de transición.

Identificación y evaluación de riesgos relacionados con el clima

1 **Análisis previo.** Llevamos a cabo un análisis previo del contexto actual de las instalaciones de Vesta, incluyendo el procesamiento de información estadística climática en sistemas de información geográfica, así como análisis de situación regulatoria, tecnológica y de mercado que afectan a la organización.

2 **Evaluación de escenarios.** Realizamos una evaluación de escenarios para analizar el cambio en la exposición a ciertos fenómenos climáticos debido al cambio climático, utilizando los escenarios físicos del IPCC[24] (SSP1-2.6, SSP2-4.5 y SSP5-8.5). Se evaluó la exposición a cambios regulatorios, de mercado y tecnológicos en los escenarios de la IEA[25] (*Net Zero* y APS).

3 **Identificación de riesgos.** Empleamos metodologías de identificación de riesgos apropiadas a la situación específica de Vesta, mediante el uso de metodologías como AMFE y *What if*, para la identificación de riesgos.

4 **Evaluación de riesgos.** Los riesgos fueron evaluados mediante la integración de las variables de peligro en el escenario, impacto y vulnerabilidad para riesgos físicos, así como las variables de probabilidad e impacto para riesgos de transición.

5 **Magnitud del riesgo.** Determinamos la magnitud del riesgo en función de las variables determinadas.

6 **Respuesta y mitigación.** Evaluamos la capacidad de respuesta y las acciones de mitigación implementadas para identificar oportunidades y áreas de mejora en la adaptación y mitigación del cambio climático.

[24] *Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC).

[25] *International Energy Agency* (IEA).

A partir de la magnitud del riesgo y la evaluación de la capacidad de respuesta se identifican áreas de mejora y oportunidades a implementar para reducir el riesgo al que están expuestas las 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.

Los riesgos climáticos se priorizan conforme a su magnitud (definida en cinco niveles) y horizonte temporal en el que pueden manifestarse desde su identificación. *A mayor magnitud del riesgo, mayor nivel de prioridad. Conforme menor sea el horizonte temporal en que puede manifestarse, mayor será su prioridad.*

Estrategia para los riesgos relacionados con el clima

TCFD Estrategia a) y c)
IFRS S1

En Vesta definimos el horizonte temporal de corto, mediano y largo plazo con base en lo siguiente:

- **Riesgos y oportunidades a corto plazo.** Incluyen aquellos que podrían tener impacto financiero en el horizonte cercano de la estrategia, el modelo de negocio y los activos, abarcando el año en curso y los dos siguientes (0 a 2 años). Algunos ejemplos incluyen la afectación precisa de uno o más parques por la ocurrencia de un evento climático puntual o la incapacidad de integrar energía renovable a la matriz energética de los parques debido al contexto regulatorio actual.

- **Riesgos y oportunidades a mediano plazo.** Consideran los efectos financieros relacionados con el cambio climático que tomarán más tiempo en manifestarse y podrían requerir ajustes en la estrategia y el modelo de negocio para su mitigación y aprovechamiento (2 a 3 años). Algunos ejemplos incluyen la oportunidad de contribuir a la descarbonización de las actividades de los inquilinos mediante la inclusión de facilidades para el uso de vehículos eléctricos o el aumento en la regulación sobre la gestión del agua.

- **Riesgos y oportunidades a largo plazo.** Abordan los riesgos que podrían amenazar la viabilidad, continuidad y seguridad de la estrategia a largo plazo, el modelo de negocio o los activos, y que podrían materializarse después del período establecido en la planificación corporativa (3 a 10 años). Algunos ejemplos incluyen la reducción en la demanda de espacios industriales en zonas de alto estrés hídrico debido a la migración de la industria o la disminución en el valor de propiedades en áreas expuestas a inundaciones debido a cambios en la frecuencia e intensidad de las precipitaciones.

En el análisis para la identificación y evaluación de riesgos relacionados con el clima que realizamos en 2023 se utilizaron cinco escenarios climáticos: tres escenarios físicos y dos escenarios de transición.

Los **escenarios físicos** son los siguientes, descritos en el Sexto Informe de Evaluación (AR6) del IPCC:

- **SSP1-1.9.** Pronostica un aumento en la temperatura media global de entre 1 y 1.8°C, con un promedio de 1.4°C, y un aumento en el nivel del mar de entre 0.28 y 0.55 metros, con un promedio de 0.38 metros. Este escenario sigue de cerca los objetivos del Acuerdo de París.

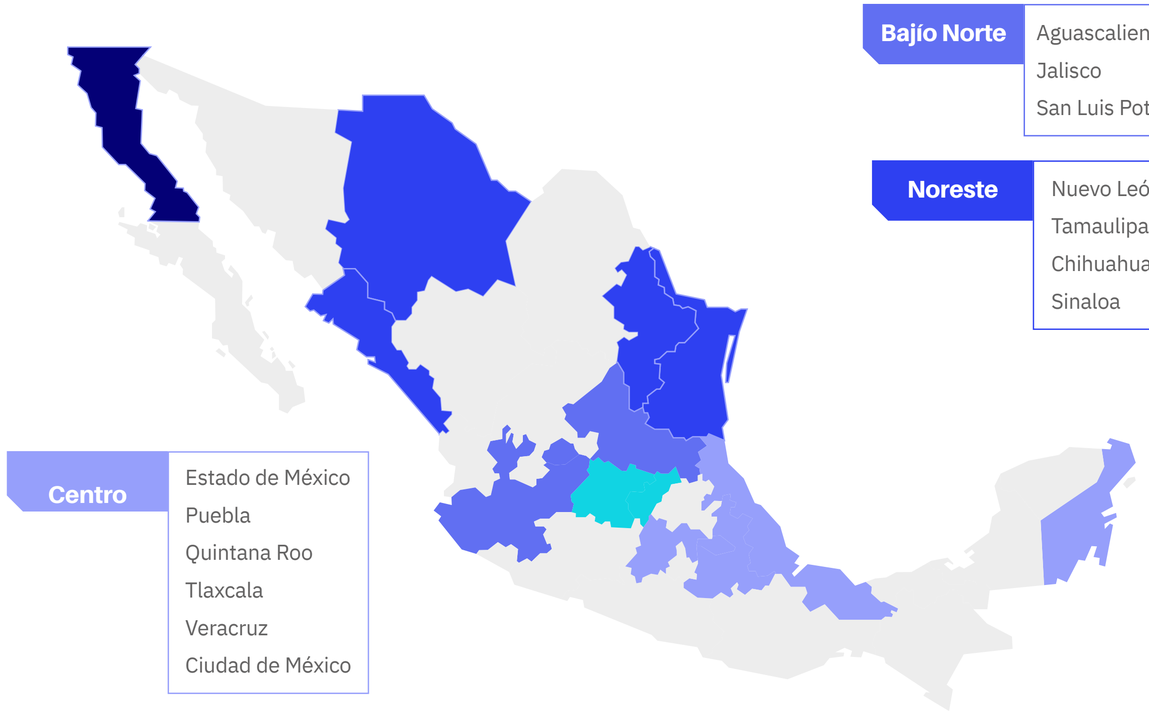
- **SSP2-4.5.** Pronostica un aumento en la temperatura media global de entre 2.1 y 4.0°C, con un promedio de 2.9°C, y un aumento en el nivel del mar de entre 0.44 y 0.76 metros, con un promedio de 0.56 metros.

- **SSP5-8.5**. Pronostica un aumento en la temperatura media global de entre 3.3 y 5.7°C, con un promedio de 4.4°C, y un aumento en el nivel del mar de entre 0.63 y 1.01 metros, con un promedio de 0.77 metros.

Los **escenarios de transición** son los siguientes, descritos en el *World Energy Outlook 2023* y el *Latin America Energy Outlook 2023* de la IEA:

- *Net Zero Emission by 2050* **scenario (NZE).** Este escenario plantea que el sector energético alcanzará emisiones netas cero en 2050, detallando las acciones necesarias para lograr este resultado e integrando las tendencias actuales.
- *Announced Pledges Scenario* **(APS)**. Este escenario supone que se cumplirán los compromisos anunciados en las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional (NDC) y por las empresas. Se complementó este escenario con un análisis de las NDC de México y su Estrategia Nacional de Cambio Climático.

Asimismo, dado que nuestras instalaciones están distribuidas en toda la República Mexicana, clasificamos los activos en regiones en función del estado al que pertenecen:



Riesgos de cambio climático para Vesta

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

Para 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 ocurrencia. Estas tres variables definen la magnitud del riesgo, para la que se establecieron cinco niveles en una escala del 1 al 5, desde Muy Bajo (1) hasta Muy Alto (5). Para los riesgos con magnitud Alta y Muy Alta, llevamos a cabo un proceso de cuantificación financiera del riesgo.

Aumento en la frecuencia de olas de calor

Corto plazo: se espera un aumento en el consumo energético de los inquilinos para enfrentar las altas temperaturas, lo que incrementaría la huella de carbono de alcance 3.

Mediano plazo: podríamos enfrentar regulaciones más estrictas sobre eficiencia energética y la inclusión de nuevos estándares en la construcción.

Largo plazo: existe el riesgo de una reducción en la demanda de servicios debido a la migración de la industria a zonas con menor exposición a altas temperaturas.

Agudización de la crisis hídrica

Corto plazo: se esperan recortes en el suministro municipal y mayor regulación en la explotación de aguas subterráneas.

Mediano plazo: se prevé un aumento en la regulación del tratamiento de aguas residuales y la eficiencia energética, así como un potencial aumento en conflictos sociales y litigios por construir u operar parques en zonas con alto estrés hídrico.

Largo plazo: puede existir una reducción en la demanda de espacios en renta en las zonas más afectadas por el estrés hídrico.

Regulación de la eficiencia energética

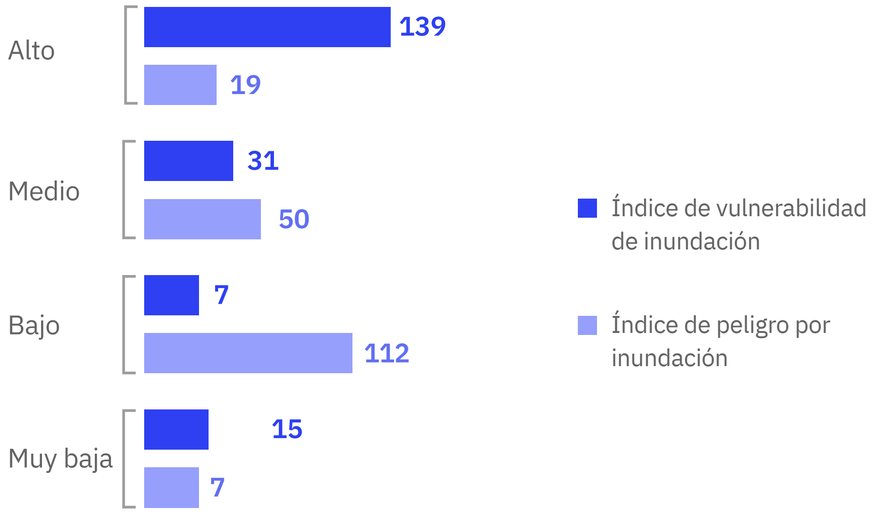
Corto plazo: se espera una mayor presión por tener edificios verdes y eficientes que consideren suministro de energía de fuentes renovables o bajas en emisiones.

Mediano plazo: se espera que exista mayor regulación sobre la eficiencia de equipos industriales y mayor interés en la gestión de la eficiencia energética de la cadena de valor.

Largo plazo: potencial pérdida de competitividad frente a parques industriales con mayores eficiencias.

De manera adicional, identificamos el índice de vulnerabilidad de inundación y el índice de peligro por inundación para nuestras operaciones en todas las regiones donde tenemos presencia.

Índices de vulnerabilidad y peligro por inundaciones por número de edificios



Riesgos de cambio climático para Vesta

GRI 3-3, 201-2

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Efecto financiero del riesgo (USD)		
								Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
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 la tienen.	La estimación del impacto financiero está basada en la estimación del costo del suministro de agua considerando la tendencia de uso actual bajo un escenario BAU (peor escenario SSP5-8.5) en el que las condiciones de concesión pueden variar (reducción de volumen concesionado o pérdida de concesión). Esta estimación en particular tiene asociada alta incertidumbre debido la variación del consumo de agua y las tarifas según la región. Estas últimas además varían en función de otras variables no consideradas como la presión sobre el recurso en la región y problemas de administración del recurso.	Vesta cuenta con diversos elementos que le permiten gestionar este riesgo: 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; 2. Implementación de auditorías ASG a proveedores; 3. Claúsulas de arrendamiento verde en los contratos con inquilinos, que integran indicadores de eficiencia ambiental para las operaciones; y 4. Sensibilización a los inquilinos sobre el cambio climático y su gestión, buscando desarrollar soluciones en conjunto para alcanzar los indicadores de eficiencia.	Mín: 12,605 Máx: 68,255	Mín: 8,202 Máx: 44,020	Mín: 20,680 Máx: 110,427

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados 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.	-	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.
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.	-	Las principales acciones implementadas por Vesta son: 1. Compromiso a mantener una divulgación actualizada, transparente y eficiente de las acciones realizadas para sus grupos de interés, mediante la adopción de diferentes marcos de reporte; 2. Programa de certificación de edificios e implementación de Green PCAs para identificar oportunidades de mejora en los edificios y su operación para la certificación; 3. y Diseño y construcción de edificios conforme a las mejores prácticas disponibles gracias a la implementación y actualización constante del Manual de Construcción Sustentable.

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Efecto financiero del riesgo (USD)		
								Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
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	Debido al incremento en la incidencia de eventos climáticos extremos en las ubicaciones de Vesta, los inmuebles y predios sufren depreciación comercial, pero la tasa de ocupación se mantiene. Este riesgo ocurre en todos los escenarios toda vez que, incluso en el mejor escenario, la temperatura en 2050 aumentará en más de 1.5°C, afectando los patrones climáticos.	La estimación está basada en los porcentajes de depreciación que se han encontrado en la literatura para diversos tipos de inmuebles debido a la ocurrencia de fenómenos climáticos extremos (la mayoría de inmuebles de tipo residencial ya que no se encontraron análisis de depreciación para inmuebles industriales), así como en la tendencia del valor de las propiedades por ft2 (USD/ft2). La evaluación consideró la exposición de los activos a los riesgos en el escenario SSP5-8.5, se reportan las pérdidas en caso de una materialización del riesgo en zonas como Querétaro y Guanajuato, donde el nivel de exposición actual ya es elevado y puede incrementar en los escenarios climáticos.	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 en la actualidad y que potencialmente pudieran verse afectadas en el futuro. El propósito es identificar aquellas áreas de oportunidad para mejorar la resiliencia de las instalaciones y prevenir afectaciones futuras.	Mín: 44,384,721 Máx: 67,767,892	Mín: 22,528,262 Máx: 34,396,809	Mín: 45,728,323 Máx: 69,819,343
Desarrollo y construcción sostenible	Inversión no planificada en renovaciones a parques industriales para dar cumplimiento a estándares de eficiente 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 se estimó este riesgo porque Vesta contempla las mejores prácticas y especificaciones de eficiencia disponibles, además de que está evaluando el reacondicionamiento de parques que no fueron construidos bajo aspectos de eficiencia energética. Estas acciones mitigan el riesgo por completo, por lo que se considera que el costo de la respuesta es el costo del riesgo.	Este riesgo se gestiona mediante el Programa de Certificación de Edificios y la Implementación del Manual de Construcción Sustentable, de esta forma se construyen edificios conforme a las mejores prácticas y bajo las especificaciones más altas de eficiencia disponibles.			

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Efecto financiero del riesgo (USD)		
								Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Biodiversidad	Enfrentamiento 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 enfrentamiento de multas relacionadas con el impacto ambiental de su desarrollo, así como afectación en la relación con las comunidades.	Esta estimación tiene muy alta incertidumbre, ya que el precio de las multas relacionadas con el impacto ambiental no depende directamente de aspectos de cambio climático. Se consideró la tendencia de incremento del salario mínimo en México para establecer el posible costo de las multas relacionadas con impacto ambiental. Otra variable que afecta la determinación de la multa es que la normativa establece un rango posible de determinación. Además, este costo depende de la materialización de la falta que motive la imposición de la multa, por lo que se mantiene como potencial.	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.	Mín: 15,235 Máx: 9,140,637	Mín: 19,358 Máx: 21,623,831	Mín: 41,724 Máx: 25,034,523

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados para gestionar el riesgo	Efecto financiero del riesgo (USD)		
								Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
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.	La estimación del impacto financiero está basada en la tendencia de desocupación en diferentes regiones del país conforme al riesgo de aumento de condiciones de sequía. Se identificó que en los últimos trimestres de 2023 se tuvo un aumento de desocupación en la región norte, potencialmente vinculada al agravamiento de las condiciones de sequía a partir de septiembre 2023 por la influencia de diferentes factores. A partir de este análisis, se calcula la potencial pérdida por aumento en la tasa de desocupación, considerando un escenario BAU (SPP5-8.5) y una reducción sostenida en la región norte pr aumento de las condiciones de sequía.	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.	2,338,408	2,569,590	18,746,852

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados para gestionar el riesgo
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 fue posible establecer una relación entre el rechazo en las comunidades y la variación en la ocupación de los inmuebles administrados.	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. El uso del recurso hídrico es visto como una responsabilidad compartida, por lo que se ha incluido dentro de los contratos con inquilinos, claúsulas sobre la eficiencia de su consumo de agua y se solicita, de forma voluntaria, reportar información de sus consumos a Vesta para mantener un adecuado control de la información.
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.	La estimación solo consideró los riesgos más altos.	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.

Factor del riesgo	Descripción del riesgo	Clasificación	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con el riesgo	Explicación del efecto financiero	Métodos utilizados para gestionar el riesgo
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.	La estimación solo consideró los riesgos más altos.	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 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.

Oportunidades de cambio climático para Vesta

GRI 3-3, 201-2

Descripción de la oportunidad	Tipo de oportunidad	Horizonte temporal	Descripción del impacto relacionado con la oportunidad	Métodos utilizados 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.	Se cuenta con un Programa de Certificación de Edificaciones en el cual se implementan *Green PCAs* 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 del 2019 ya integra los requerimientos para la eficiencia energética de las certificaciones LEED.
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.	Como parte de la estrategia de Vesta, se ha invertido en acciones de ahorro y consumo eficiente del agua incluyendo: Mantenimiento de la infraestructura hídrica en los parques Captación de agua de lluvia Reutilización y reciclaje del agua de las plantas de tratamiento Implementación de iniciativas de consumo sustentable del agua Reparación de fugas
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.	Oportunidad identificada en el mediano plazo, no se cuenta con un método para el aprovechamiento aún.

A partir de este análisis identificamos que las cuestiones relacionadas al clima han impactado en diferentes áreas de Vesta, no solo desde la perspectiva operativa, sino también desde el punto de vista financiero.

Impacto operativo en 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 sigan ocurriendo en el corto, mediano y largo plazo, por lo que trabajamos para que nuestros activos sean más sostenibles y resilientes desde la construcción y en su operación.

- **Cadena de producción y de valor.** Las cuestiones relacionadas con el clima pueden representar consecuencias negativas para proveedores, instalaciones e inquilinos, como son la escasez hídrica, el incremento en requisitos de eficiencia energética en edificios y restricciones para la construcción de parques industriales. Sin embargo, también ha abierto oportunidades que Vesta ha aprovechado generando un impacto positivo en su oferta inmobiliaria, desde el diseño y construcción de parques industriales, como la creación de un 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 la sensibilización y aplicación de cláusulas de arrendamiento verde.

- **Operaciones.** Las cuestiones relacionadas con el clima han influido en el proceso de ampliación de nuestras operaciones y su evaluación del riesgo. Uno de los principales ejes de acción ha sido la construcción de edificios sostenibles, eficientes y resilientes, así como la evaluación de su desempeño a través de auditorías y *Green PCAs*, lo que nos ha permitido obtener certificaciones como LEED, EDGE y BOMA.

Impacto en la planeación financiera de Vesta

- **Costos e ingresos de operación.** La creciente expectativa de inversionistas respecto a elementos de eficiencia energética, en relación con la reducción de impactos ambientales y aumento en la resiliencia climática, ha llevado a la estrategia de construir edificios eficientes, resilientes y sostenibles. Para gestionar este riesgo, se ha implementado el Manual de Construcción Sustentable y las evaluaciones de desempeño, permitiendo que los edificios de Vesta sean certificados bajo requisitos de LEED, EDGE y BOMA, lo que se traduce en edificios con reducción de costos directos derivados de ahorros energéticos.

- **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, influyen 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, en Vesta consideramos elementos como la evaluación de predios en zonas previamente impactadas, evitando afectar propiedades en zonas con vegetación silvestre para disminuir el impacto sobre el ambiente.

- **Acceso a capital**. La integración de elementos de mitigación y adaptación al cambio climático en el desarrollo de los parques industriales nos permitió emitir un bono relacionado con sustentabilidad.

Nuestra estrategia actual considera elementos de gestión que nos permiten mitigar y prevenir algunos de los riesgos existentes de cambio climático. Además, a partir del análisis realizado, contamos con suficientes medidas para transicionar al escenario *Net Zero* gracias a las medidas tomadas al momento, que son suficientes para la mitigación de los riesgos a corto y mediano plazo.

Ante los peores escenarios, somos conscientes de la necesidad de incrementar las acciones de mitigación, especialmente ante eventos físicos, para los que hemos realizado los análisis de riesgos climáticos con base en escenarios, a fin de que podamos ampliar nuestras capacidades de respuesta desde la fase de prevención.

Ética y Derechos Humanos

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

En Vesta nos apegamos a nuestro **Código de Ética y Conducta de Negocios**[26], el cual engloba la cultura de ética e integridad que rige nuestra organización y que es referencia para cualquier acción o decisión que toman nuestros directivos, consejeros y colaboradores.

Nuestro Código de Ética y Conducta de Negocio se basa en la **creación de entornos laborales inclusivos y equitativos, libres de discriminación, y fomenta un diálogo abierto y respetuoso.**

En nuestro programa de inducción compartimos contenidos sobre ética y derechos humanos para fortalecer la comprensión de los colaboradores en temas críticos para Vesta, además de que ofrecemos formación continua en ética, anticorrupción, respeto de los derechos humanos, equilibrio entre vida laboral y personal, equidad de género, prevención de violencia y discriminación, así como en programas sociales.

Contamos con un Comité de Ética que supervisa y garantiza la vigencia del Código de Ética y, desde este año, un nuevo *Compliance Officer* que es responsable de promover buenas prácticas en integridad para mantener y reforzar la cultura que nos representa en la práctica interior y exterior de Vesta.

Este año, con la integración del *Compliance Officer* y la participación activa de los miembros del Comité de Ética, creamos el marco normativo relacionado con Cumplimiento, por lo que desarrollamos las Políticas de Regalos, Atenciones y Gastos de Representación, Compliance, Interacción con Funcionarios de Gobierno, Canal de Denuncias e Investigaciones, además de que revisamos y actualizamos la Política Anticorrupción y los códigos de conducta.

En 2024 realizamos la primera jornada de capacitación en Cumplimiento, en la que participó el 95% de nuestra plantilla.

[26] Consulta nuestro Código de Ética y Conducta de Negocios en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/codigo-etica/CODIGO%20ETICA%20Y%20CONDUCTA%20DE%20NEGOCIOS%20ESP.pdf**

Estos documentos ofrecen orientación detallada para nuestros colaboradores en todas las interacciones y negociaciones de Vesta con entidades gubernamentales, servidores públicos, clientes y proveedores, y proporcionan recomendaciones integrales en temas como conflictos de interés, transparencia, 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.

La **Política Anticorrupción**[27] de Vesta establece los lineamientos para detectar, sancionar y prevenir la corrupción en todas las actividades e interacciones de la compañía. Al respecto, comunicamos y capacitamos al 93% de nuestra plantilla.

La Política Anticorrupción se comunica al 100% de nuestros proveedores dentro de la cadena de valor y evaluamos nuestras operaciones en relación con los riesgos asociados a la corrupción.

También contamos con el **Código de Ética para Proveedores**[28], aplicable a cualquier persona o grupo que preste sus servicios profesionales a Vesta.

Evaluamos minuciosamente nuestras operaciones en relación con los riesgos asociados a la corrupción, reafirmando nuestro compromiso y nuestra posición de tolerancia cero hacia esta problemática. Además, nuestras operaciones se adhieren a la Ley Federal del Trabajo, la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y a nuestro Manual de Construcción Sustentable, los cuales refuerzan nuestro firme rechazo a la corrupción.

Durante el año no recibimos ni confirmamos ningún caso relacionado con corrupción.

Este año implementamos una herramienta de **Debida Diligencia de Terceras Partes**, con la cual se mitigarán los riesgos asociados a la vinculación con terceras partes, ya sean clientes, proveedores e incluso colaboradores en posiciones clave. Este proceso asegura una toma de decisiones informada al momento de establecer relaciones contractuales con terceros, evitando o mitigando riesgos reputacionales, de fraude o corrupción.

Cumplimos estrictamente las regulaciones de la Ley del Mercado de Valores, particularmente en lo referente a la recompra de acciones, acatando las Disposiciones Generales Aplicables a los Emisores de Valores y Otros Participantes en el Mercado de Valores (la “Circular Única”). Estas prácticas y políticas reflejan nuestro compromiso con la integridad, la transparencia y el apego a las normativas en todas nuestras actividades y operaciones.

[27] Consulta nuestra Política Anticorrupción en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/integridad/politica-anticorrupcion-vf.pdf**

[28] Consulta el Código de Ética y Conducta de Negocios de Vesta para Proveedores en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/codigo-etica/CODIGO%20SUPPLIER%20ESP.pdf**

En esta línea, durante 2024 trabajamos en el desarrollo de una matriz de delitos penales con el fin de robustecer el debido control de acuerdo con las regulaciones locales o internacionales. La matriz incluye la revisión y seguimiento al plan de cumplimiento, análisis de procesos y riesgos de Vesta, así como la implementación de controles con la finalidad de mitigar riesgos penales.

Reconocemos que algunas situaciones no pueden evitarse, pero prevenimos en la medida de lo posible cualquier impacto negativo. Por tanto, para abordar y resolver casos de conflictos de interés, el Comité de Prácticas Societarias es responsable, a menos que la resolución deba ser tomada directamente por nuestro Consejo de Administración. En este sentido, instamos a nuestros directivos, colaboradores y proveedores a completar un formulario de divulgación de conflictos de interés, lo que nos permite estar preparados para abordar cualquier escenario de esta índole.

A la fecha no se ha presentado algún caso de conflictos de interés.

El respeto y la protección de los derechos humanos de todas las personas involucradas en nuestras operaciones son fundamentales para Vesta. Nuestra **Política de Derechos Humanos**[29], aplicable a colaboradores y proveedores, proporciona el marco para este compromiso, la cual se basa en la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Global de las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las normativas de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Para asegurarnos de la alineación con las prácticas líderes, ha sido revisada y aprobada por el Pacto Global, lo que demuestra nuestro compromiso con estándares internacionales en esta materia.

El 100% de nuestros colaboradores recibieron capacitación sobre nuestra Política de Derechos Humanos.

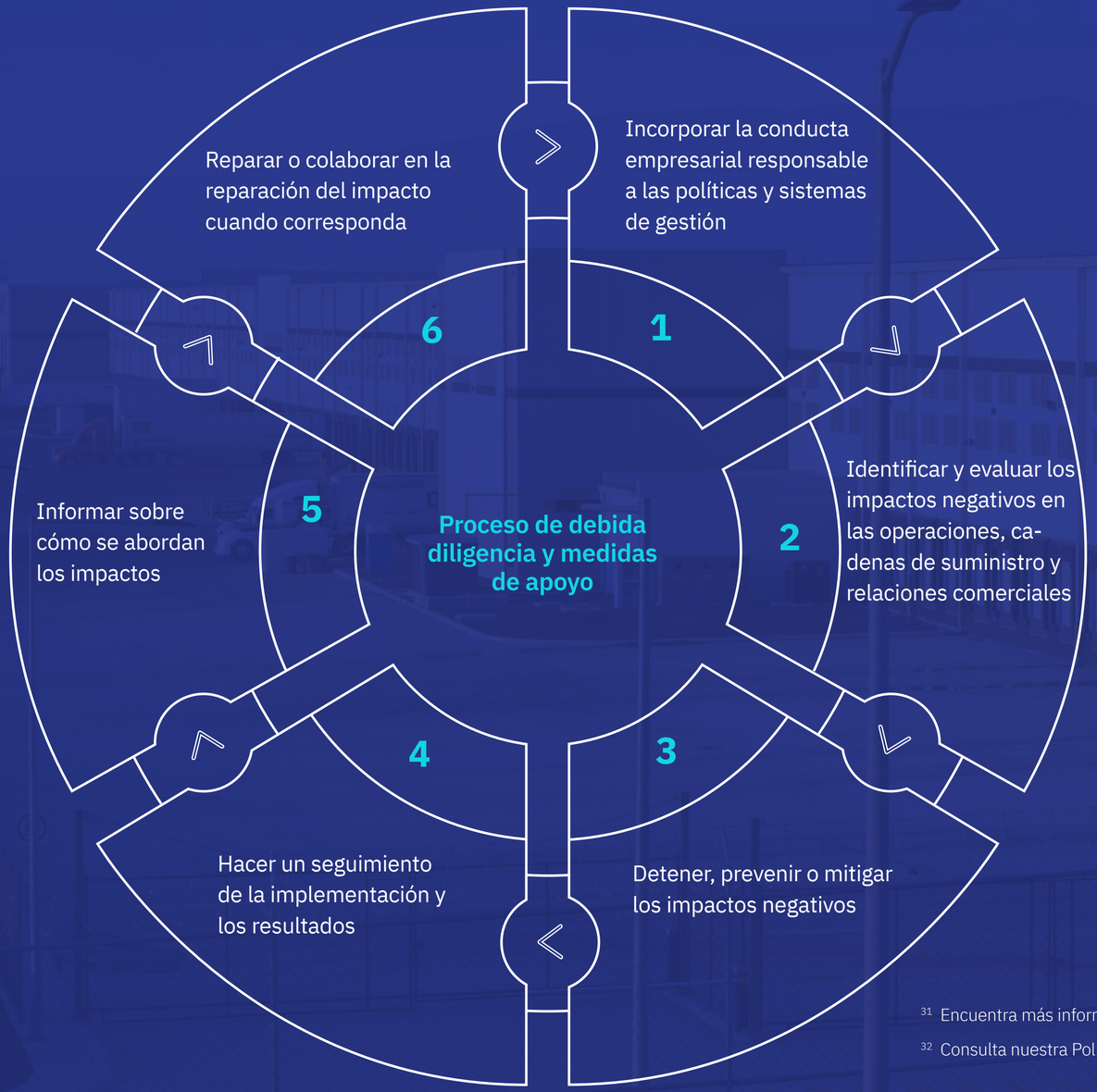
Estamos comprometidos a fomentar la protección y el respeto de los derechos humanos en todas nuestras interacciones con diversos grupos de interés y en todas las actividades de Vesta. Para respaldar este compromiso, hemos implementado un **Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos**[30] que establece principios fundamentales de actuación, así como los mecanismos necesarios para identificar, mitigar, remediar y prevenir los posibles impactos negativos sobre los derechos humanos derivados de nuestras operaciones.

Este enfoque proactivo nos permite abordar de manera integral la gestión de los derechos humanos en todas las etapas. Además, nos esforzamos por fomentar la formación y la sensibilización en todas las áreas de la empresa para garantizar que la protección de los derechos humanos sea un compromiso central en todas nuestras operaciones.

Con el objetivo de identificar, evaluar, reparar, prevenir y mitigar los impactos negativos en nuestras operaciones, implementamos un **Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos.**

[29] Consulta nuestra Política de Derechos Humanos en: **politica-de-derechos-humanos.pdf**

[30] Consulta nuestro Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/analisis-de-riesgos-en-DDHH-y-estrategias-de-accion.pdf**



Las conclusiones de este proceso de debida diligencia arrojaron diversos riesgos en áreas como trabajo, medio ambiente, derechos humanos, corrupción, divulgación de información y otros, los cuales se priorizaron en una matriz para su gestión proactiva.

Como consecuencia, desarrollamos tres documentos relevantes: Protocolo de Adquisición de Tierra, Protocolo de Relacionamiento Comunitario, Protocolo de Salida de la Comunidad[31], además del desarrollo de un curso de Derechos Humanos específico para los proveedores de Vesta.

Con el objetivo de promover el reconocimiento y valor de nuestros colaboradores, contamos también con una **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión**[32], por medio de la cual fomentamos una cultura de respeto a la diversidad, equidad e inclusión. Asimismo, enmarca 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.

[31] Encuentra más información de estos documentos en la sección de **Compromiso con la comunidad**.

[32] Consulta nuestra Política de Diversidad, Equidad e Inclusión en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/asg-politicas/politica-de-diversidad-equidad-e-inclusion.pdf**

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 vía correo: contacto+vesta@eticaintegral.com; vía página web: https://www.app.faceup.com/c/speakupvesta
5. Política de Derechos Humanos

Nuestros colaboradores recibieron capacitación sobre derechos humanos, inclusión, equidad y diversidad.

Para asegurar la protección de los derechos humanos en toda nuestra cadena de valor, incorporamos cláusulas específicas en los contratos que requieren que nuestros inquilinos se comprometan a salvaguardar los derechos humanos de su personal y de todas las personas con las que interactúan. Estas cláusulas prohíben cualquier forma de discriminación, acoso, abuso o intimidación basada en diferentes criterios como edad, idioma, nacionalidad, raza, estado civil, género, embarazo, enfermedades como el SIDA, opiniones, libertad de expresión, capacidades físicas especiales, afiliación política, orientación sexual, religión o condición social y económica.

De manera complementaria, en 2024 continuamos realizando auditorías ASG a nuestros proveedores y evaluando el *checklist* del Manual de Construcción Sustentable para identificar posibles riesgos relacionados con violaciones a los derechos humanos, casos de corrupción, trabajo infantil y trabajo forzoso. De estos procesos, se corroboró que al interior de nuestra cadena de valor se cumple con los estándares, compromisos y respeto a los derechos humanos de las personas.

En Vesta, rechazamos enérgicamente la discriminación en todas sus formas, así como cualquier tipo de explotación infantil, trabajo forzado, abuso de los derechos de los pueblos originarios, coerción, obstáculos a la negociación colectiva o amenazas enmarcados en nuestro Código de Ética, políticas y compromisos.

Para reportar o denunciar conductas contrarias a nuestras políticas, violaciones de los derechos humanos o cualquier otro abuso, así como quejas, preocupaciones o dudas relacionadas con el medio ambiente y comunidades, contamos con un sistema de denuncias, actualizado en 2024, el cual es accesible para todos nuestros grupos de interés y ofrece distintos canales disponibles los 365 días del año. Esto garantiza que cualquier preocupación o incidente pueda ser reportado y abordado de manera efectiva y confidencial.

Este año, agregamos al sistema de denuncias e investigaciones una sección para compartir **quejas, preocupaciones o dudas relacionadas con los ámbitos ambiental y social.**

Durante 2024 no se registraron casos tipificados como discriminación, trabajo infantil o trabajo forzoso. Además, no hemos identificado operaciones en las que los trabajadores corran - riesgo al ejercer su libertad de asociación.

Canales de denuncias e investigaciones

Correo electrónico: contacto+vesta@eticaintegral.com

Página web: https://www.app.faceup.com/c/speakupvesta

Vía telefónica: 800 512 0070

Directamente a su superior, en el caso de colaboradores

Dirección de Cumplimiento, Dirección, Legal, Dirección de Integridad, Comité de Auditoría o Consejo de Administración

Embajadores: contacto directo entre los colaboradores y el Comité de Ética

Comité de Ética: acercamiento por correo electrónico o llamada

Proceso de levantamiento de denuncias e investigaciones

1. La comunicación se efectúa a través de los medios dispuestos por Vesta.
2. En el menú desplegable se debe elegir si la denuncia está relacionada con violación al Código de Ética o demás irregularidades, o si es por impacto medioambiental o social.
3. De acuerdo con las categorías definidas, se deberá elegir la que corresponda.

   A los denunciantes se les sugiere acompañar la denuncia con la documentación que sea útil para hacer una adecuada investigación.
4. El canal de denuncias habilita un buzón de acceso no rastreable que permite la comunicación segura con el denunciante anónimo.
5. Las denuncias serán atendidas en un plazo no mayor de 48 horas y el tiempo de investigación dependerá de cada denuncia.
6. El canal de denuncia responderá con un número de reporte, el cual deberá ser conservado por el denunciante, con el fin de dar seguimiento al reporte de denuncia.

Proceso de atención a las denuncias e investigaciones

Análisis preliminar. El equipo encargado de la investigación analizará los elementos de la denuncia, determinando la viabilidad y autenticidad de la información. En esta fase la denuncia se clasifica como: pertinente y verificable, pertinente y no verificable, o no pertinente.

Investigación. En los casos que aplique, se inicia la investigación para verificar si los hechos están bien fundamentados. Esta fase se puede llevar a cabo por un investigador interno, un perito o un investigador externo, dependiendo el caso.

Medidas que deben adoptarse. Al término de las investigaciones, se evalúan las medidas que deben adoptarse en función del resultado: bien fundamentada o parcialmente fundamentada, infundada, o infundada y presentada de mala fe.

Sanciones. Dependiendo la gravedad de la falta, la sanción puede ir desde la amonestación, hasta la terminación inmediata de la relación de trabajo. En incumplimiento por parte de terceros puede resultar en la modificación o cancelación de la relación comercial.

En Vesta somos conscientes que, muchas veces las personas pueden obrar de mala fe y hacer mal uso del canal para dañar a otra persona o a la organización, o bien, que no se logre comprobar la conducta inapropiada de la persona denunciada. En estos casos, tomamos las medidas para remediar y reparar los daños que se hubieran causado.

En 2024 recibimos dos denuncias, las cuales fueron **investigadas y atendidas** por el Comité de Ética, una de ellas carecía de fundamento y la otra fue cerrada en su totalidad a través de acciones correctivas derivadas de la investigación, respetando los derechos humanos de las personas implicadas con las **personas al centro** del proceso.

El 100 % de nuestros colaboradores han recibido capacitación sobre los diversos canales de denuncia activos en Vesta. Además, **proporcionamos información que permite a nuestros proveedores conocer los canales de denuncia.**

Denuncias recibidas

Tipo de denuncia	Número	Porcentaje
Trato inapropiado al colaborador	1	50%
Otros	1	50%
Total	**2**	**100%**

Nota. El total de denuncias en 2024 se recibieron a través de la página web de la línea ética.

En lo que respecta a prácticas comerciales desleales o violaciones de leyes y normativas que rigen las comunicaciones de marketing, nos enorgullece comunicar que no hemos enfrentado acciones jurídicas, procedimientos legales o daños financieros. En línea con nuestro firme compromiso con la legalidad y la ética, también podemos afirmar que no hemos tenido acciones legales pendientes o resueltas relacionadas con competencia desleal, prácticas monopólicas o la libre competencia.

Además, como parte de nuestra labor orientada a la responsabilidad corporativa, es importante destacar que no hemos recibido casos de abusos o violaciones a los derechos humanos. Esta transparencia y ética en nuestra operación reflejan nuestro constante compromiso con la integridad, el cumplimiento normativo y el respeto a los derechos de todas las personas.

Ciberseguridad

GRI 418-1

Conscientes del carácter crítico de la ciberseguridad para Vesta por las prioridades fundamentales en la era digital, mantenemos los más altos estándares en la protección de nuestros sistemas y la integridad de nuestra información por medio de la instrucción de nuestro Consejo de Administración. Para liderar esta tarea, hemos establecido la figura del *Cybersecurity Manager* (CSM), quien es responsable de gestionar la estrategia de ciberseguridad dentro de nuestra organización.

Además, para contextualizar y respaldar estas acciones, contamos con una **Política de Ciberseguridad**[33] que establece los lineamientos y principios básicos para asegurar la protección de nuestra información frente a amenazas y ataques tanto internos como externos. Este documento no solo establece pautas para sostener la seguridad, sino que también prepara al equipo de tecnologías de la información (TI) para abordar estas amenazas de manera oportuna y eficaz.

Como complemento a nuestra política, contamos con la **Política de Protección de la Información**[34] que se enfoca en garantizar el uso, protección y seguridad de la información digital almacenada en equipos de cómputo, servidores o dispositivos de trabajo de Vesta. Este documento detalla las acciones a seguir en caso de que los colaboradores detecten incidentes en sus computadoras y dispositivos, proporcionando un claro protocolo para reportar dichos eventos al departamento de TI a fin de asegurar una investigación adecuada.

Además, contamos con una estrategia con el objetivo de asegurar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de datos, el cumplimiento normativo, la promoción de una cultura de seguridad y la adaptación continua a las amenazas cambiantes.

En Vesta, la respuesta a incidentes de ciberseguridad es proactiva. Si se produce algún incidente, nuestros colaboradores reciben de manera oportuna un correo electrónico formal de aviso, al tiempo que implementamos las medidas de seguridad necesarias para mitigar el impacto del evento.

Nuestro **Plan de Recuperación de Desastres** (DRP, por sus siglas en inglés), que se revisa y prueba al menos una vez al año, garantiza la continuidad del negocio en caso de incidencias, lo que demuestra nuestra diligencia y preparación ante posibles contingencias.

A lo largo del año, trabajamos en estrecha colaboración con proveedores especializados que poseen certificaciones de cumplimiento de estándares locales y globales como ISO/IEC 27001, 27017:2015 (ISO 27017) e ISO/IEC 27018:2019 (ISO 27018). Esto asegura que nuestras prácticas de ciberseguridad estén respaldadas por los más altos estándares de calidad y cumplimiento, proporcionando un entorno de confianza y seguridad para nuestra información y sistemas.

[33] Consulta nuestra Política de Ciberseguridad en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/politicas/POLITICA_CIBERSEGURIDAD.pdf**

[34] Consulta nuestra Política de Protección de la Información en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/politicas/POLITICA_PROTECCION_INFORMACION.pdf**

Entendemos la importancia crítica de la infraestructura en la nube en el entorno actual de tecnología empresarial, y nos complace confirmar que cerca del 99% de nuestra infraestructura total está certificada bajo los estándares de seguridad pertinentes. Esta certificación respalda nuestra firme dedicación a la seguridad de la información y nos permite mantener la integridad y confidencialidad de nuestros activos digitales.

Cerca del **99% de nuestra infraestructura total está certificada** bajo los estándares de seguridad pertinentes.

Es importante resaltar que, como parte de los esfuerzos continuos para garantizar la seguridad de nuestra infraestructura, llevamos a cabo un **análisis de vulnerabilidad** conducido por un tercero. Las pruebas de penetración aplicadas demostraron que mantenemos estándares de seguridad excepcionales, tanto en nuestra infraestructura ubicada en la nube, como en aquella operada localmente.

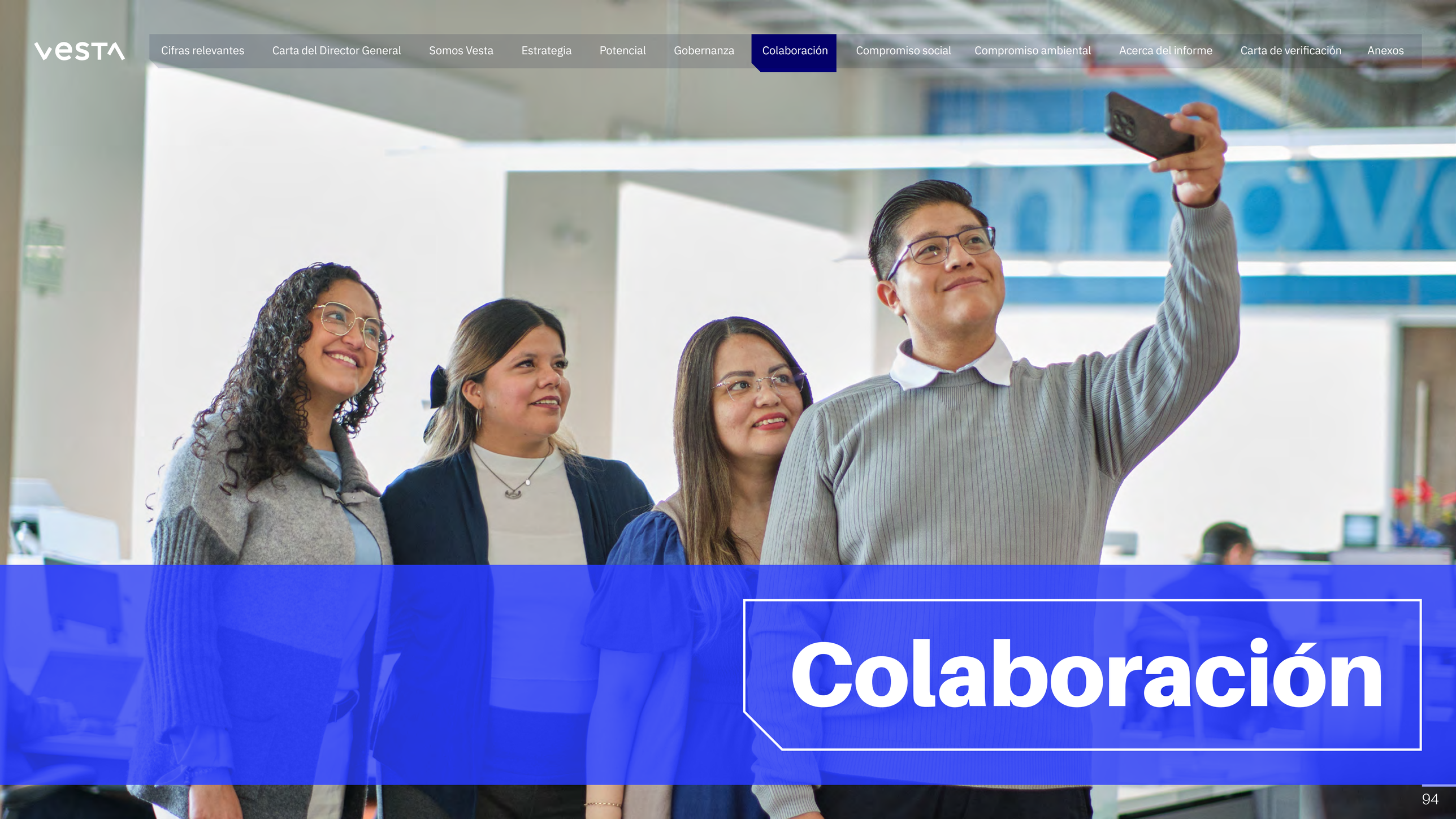
Cada año llevamos a cabo un análisis en materia de seguridad y vulnerabilidad, lo cual nos permite **mantenernos a la vanguardia en la protección de nuestra información y sistemas**, procurando un entorno seguro y resiliente para nuestras operaciones.

Además, para mantener a nuestra plantilla al tanto de las últimas amenazas en seguridad de la información, ofrecemos comunicación constante sobre nuevas potenciales amenazas y les recordamos el uso adecuado de dispositivos, así como otras buenas prácticas de ciberseguridad.

Ponemos a su disposición recursos multimedia que abordan temas relevantes como la detección de *phishing* y configuraciones de sistemas para la protección de datos. De esta forma empoderamos a nuestros colaboradores con los conocimientos y herramientas necesarias para mitigar los riesgos y proteger la información de manera efectiva.

En 2024 no tuvimos ninguna falla a la seguridad de la información, tampoco afectaciones a nuestros clientes, inquilinos y/o colaboradores.

En el transcurso de 2024 no recibimos reclamaciones fundamentadas por infracciones de la legislación aplicable relacionadas con filtraciones de datos o violaciones de la privacidad de nuestros clientes. Este logro refleja nuestro sólido compromiso con la protección de la información confidencial y la privacidad, así como nuestra capacidad para mantener la integridad de nuestros sistemas y operaciones en un entorno digital en constante evolución.



Colaboración

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

En Vesta, creemos que el desempeño del negocio está estrechamente ligado a nuestra capacidad de aprovechar el talento de nuestra plantilla, la cual está compuesta por 107[35] colaboradores y colaboradoras.

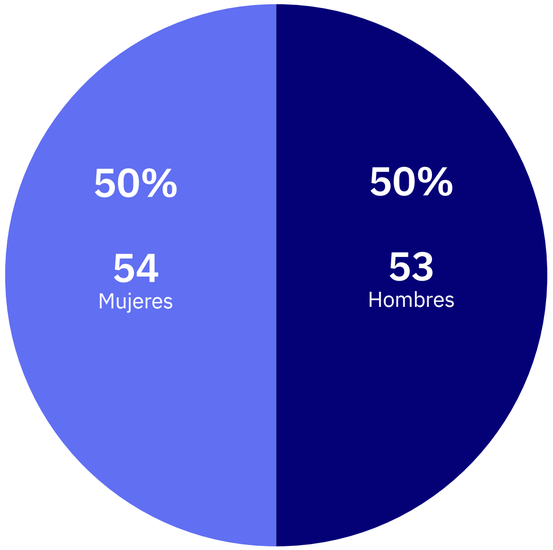
Todas las personas en nuestra plantilla están directamente contratadas por alguna razón social de Vesta[36], cuentan con contrato permanente por tiempo indeterminado y trabajan jornada completa.

Respetamos y fomentamos la libertad de asociación de nuestros colaboradores, aunque actualmente no contamos con colaboradores miembros de sindicatos. Además, ofrecemos un paquete de beneficios y prestaciones justos y equitativos, alineados a la categoría laboral de cada persona, en consonancia con sus derechos laborales.

Nuestra plantilla

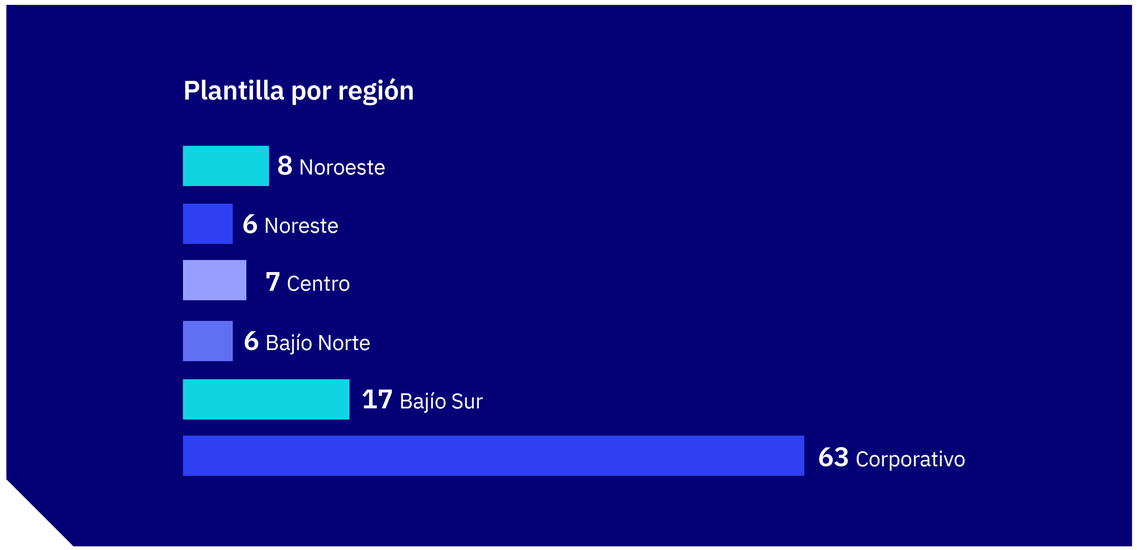
Nota. En Vesta no utilizamos el modelo de empleados de horas no garantizadas. Este modelo se refiere a colaboradores que no tienen un horario mínimo o fijo por día, semana o mes, pero que deben mantenerse disponibles cuando el trabajo lo requiera. En línea con nuestra filosofía laboral, también es importante destacar que no contamos con trabajadores que no sean empleados directos de Vesta.

Plantilla por género



[35] 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 2024.

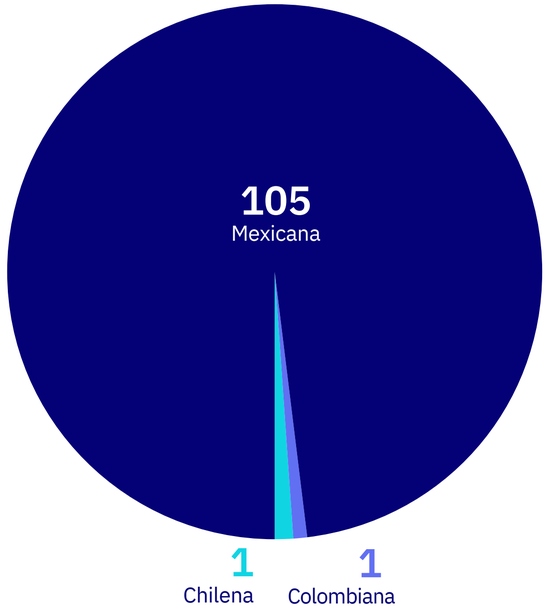
[36] 59 colaboradores están contratados por Vesta Management, S. de R.L. de C.V.; 39 por Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.; y los 9 restantes por Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.; Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.; QVC, S. de R.L.; QVC II, 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.



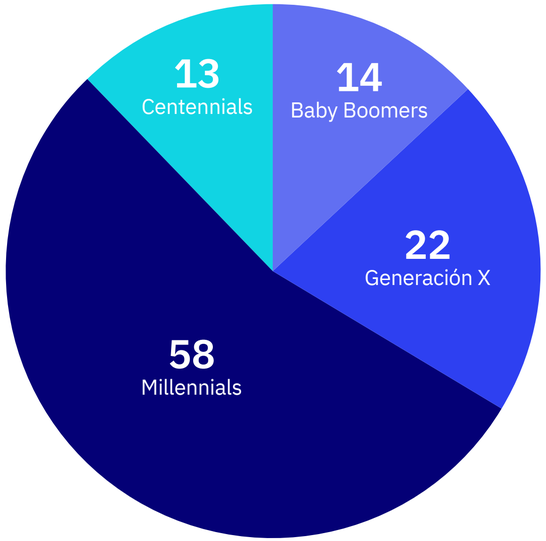
Plantilla por región y categoría laboral

Categoría laboral	Noroeste	Noreste	Centro	Bajío Norte	Bajío Sur	Corporativo
Directores	1	2	1	1	2	21
Gerentes	5	3	3	3	9	20
Administrativos	2	1	3	2	6	22
Total	**8**	**6**	**7**	**6**	**17**	**63**

Plantilla por nacionalidad



Plantilla por generación



54% de nuestra plantilla pertenece a la generación Millennial.

Porcentaje de la plantilla por género, rango de edad y categoría laboral

-30 años		31-50 años		+50 años	
Dirección					
Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
0%	0%	5.60%	11.21%	1.86%	6.54%
Gerencia					
Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
1.86%	0%	20.56%	11.21%	0%	2.80%
Administración					
Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
4.67%	3.73%	11.21%	7.47%	1.86%	1.86%
Ingeniería IT					
Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
0%	0%	2.80%	1.86%	0%	2.80%
Total					
Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
7%	**4%**	**40%**	**32%**	**4%**	**14%**

La edad promedio de nuestra plantilla es de 42 años.

Valoramos la diversidad en todas sus formas, por lo que no discriminamos por motivos de edad, género, orientación sexual, origen, nacionalidad, estado civil, creencias, opinión, religión, situación social o económica y/o formas de pensar en nuestros procesos de reclutamiento, selección y promoción. Estamos convencidos que la diversidad de pensamiento, conocimientos y experiencia enriquece nuestro entorno de trabajo y el valor que podemos entregar a nuestros grupos de interés.

Indicadores de diversidad en nuestra plantilla

Indicador	2023	2024
Mujeres directoras	7.4%	7.33%
Mujeres en posiciones gerenciales junior, medio y top	16.84%	23.36%
Mujeres en posiciones gerenciales junior	3.15%	3.73%
Mujeres en posiciones gerenciales (dos niveles abajo del CEO)	6.31%	7.47%
Mujeres en posiciones gerenciales generadoras de ingresos, relativo al porcentaje de empleados en dichas posiciones gerenciales	1.05%	1.86%
Mujeres en posiciones no gerenciales del total de puestos no gerenciales	21.05%	19.62%
Mujeres en posiciones de Ciencia, Tecnología, Ingeniería, y Matemáticas (STEM, por sus siglas en inglés)	10.52%	17.75%

Nota. Para ninguno de estos indicadores contamos con un objetivo.

Para mantener a nuestro talento comprometido, más allá de ofrecerles salarios competitivos, reconocemos la importancia de brindarles beneficios atractivos que sean significativos para la realidad de vida de cada persona. En este sentido, brindamos una oferta superior a la que contempla la ley federal del trabajo.

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

Nuestra plantilla cuenta con un esquema híbrido en el que pueden trabajar dos días desde casa y tres en la oficina, con opción a elegir entre horarios de trabajo flexibles, de 8:00 am a 5:00 pm o de 9:00 am a 6:00 pm.

Garantizamos que los beneficios que ofrecemos a nuestra plantilla sean **equitativos entre hombres y mujeres de acuerdo con su categoría laboral.**

Asimismo, para nuestras colaboradoras ofrecemos la opción de un horario flexible con sueldo completo hasta por seis meses después de su incapacidad legal por maternidad. Y a nuestros colaboradores les brindamos 20 días hábiles de ausencia para ser usados dentro de los seis meses posteriores al nacimiento o adopción de su bebé.

En el transcurso de este año, tres colaboradoras hicieron uso del permiso por maternidad[37], junto con seis meses de trabajo remoto después de la incapacidad del IMSS, todas regresaron al trabajo al concluir esta prestación. Es importante mencionar que en la oficina de Ciudad de México contamos con salas de lactancia para nuestras colaboradoras que acaban de ser madres. Este año no tuvimos colaboradores que hicieran uso del permiso por paternidad.

Aunado a estos beneficios, buscamos que la remuneración que ofrecemos a nuestros colaboradores sea competitiva. Al respecto, cada tres años realizamos encuestas salariales con consultores independientes para comparar nuestra información sobre salarios, beneficios y gastos de nómina con el mercado. Los resultados nos permiten establecer un tabulador agrupado por categorías laborales que sirve de base para asignar esta compensación.

Remuneración Vesta

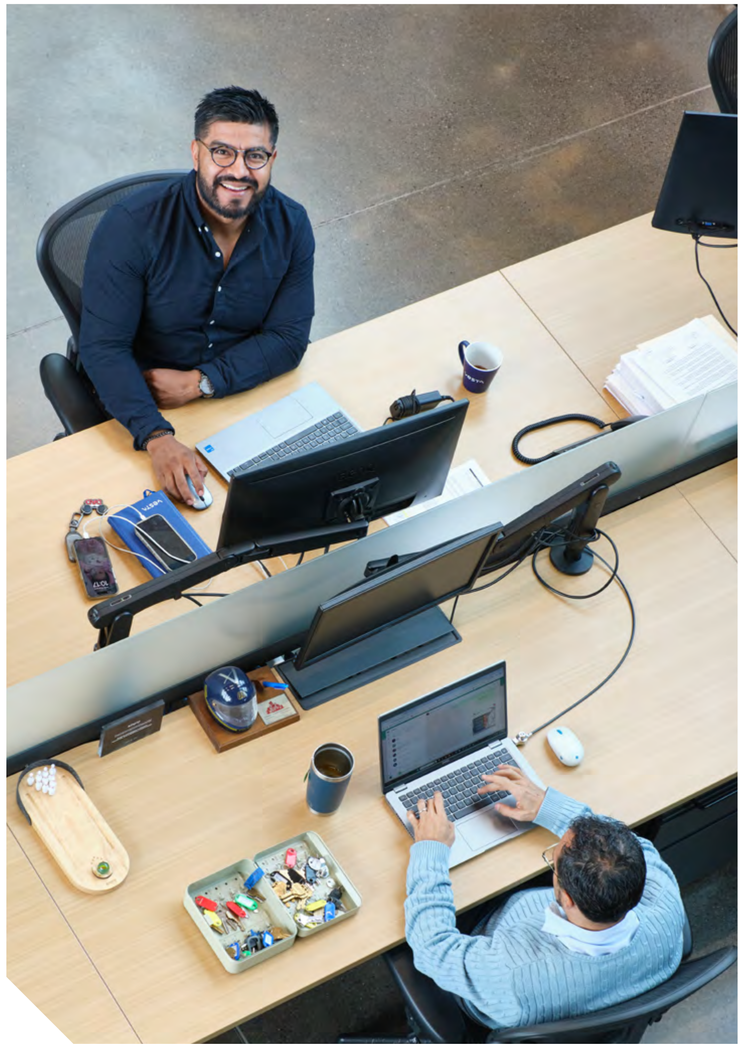
- Sueldo fijo
- Sueldo variable[38]
- Indemnizaciones por despido
- Reembolsos
- Beneficios por jubilación

Algunos colaboradores[39] son elegibles al plan de compensación de largo plazo denominado en acciones, la métrica que se utiliza para medir el desempeño es el retorno relativo total de los últimos tres años de la acción de Vesta, comparada contra un grupo de competidores. Este incentivo se paga durante febrero y no está relacionado con objetivos ASG.

[37] Son 84 días pagados por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) al 100%.

[38] El sueldo variable se determina según los logros individuales de cada colaborador y el cumplimiento de objetivos relacionados con temas ASG. Este sistema se aplica de manera uniforme para todos nuestros colaboradores, independientemente de su nivel o área. Además, para el Director General, se utilizan métricas financieras como ganancias, tasa de ocupación y retorno relativo total de un año.

[39] Los colaboradores elegibles a este plan de compensación son: Chiefs, VPs, Directores, Gerentes Sr. y Gerentes, quienes actualmente representan el 25% de la plantilla de Vesta.



Ratio de la compensación total anual

En Vesta, la estructura de compensación se basa en los principios de equidad y transparencia. Realizamos una evaluación salarial con consultores externos especializados, en la cual se evalúan las posiciones de la organización comparadas con empresas del mismo sector, se determinan los grados salariales y, una vez que se cuenta con esta información, se determina la remuneración que le corresponde a cada colaborador.

Durante 2024, la compensación anual de la persona mejor pagada en Vesta fue 12 veces la mediana de toda nuestra plantilla, con un incremento del 5% en comparación con el incremento medio de compensación de la totalidad de nuestro personal.

Ratio del salario base por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio del salario base mujeres frente a hombres
Dirección	0.77
Gerencia	0.25
Administración	0.07

Ratio de la remuneración por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio de la remuneración mujeres frente a hombres
Dirección	0.78
Gerencia	0.25
Administración	0.07

En cuanto a la brecha salarial promedio de género, durante este año fue de 35%. Estos datos nos impulsan a seguir trabajando para lograr la igualdad salarial y promover un entorno laboral equitativo entre mujeres y hombres.

Brecha salarial

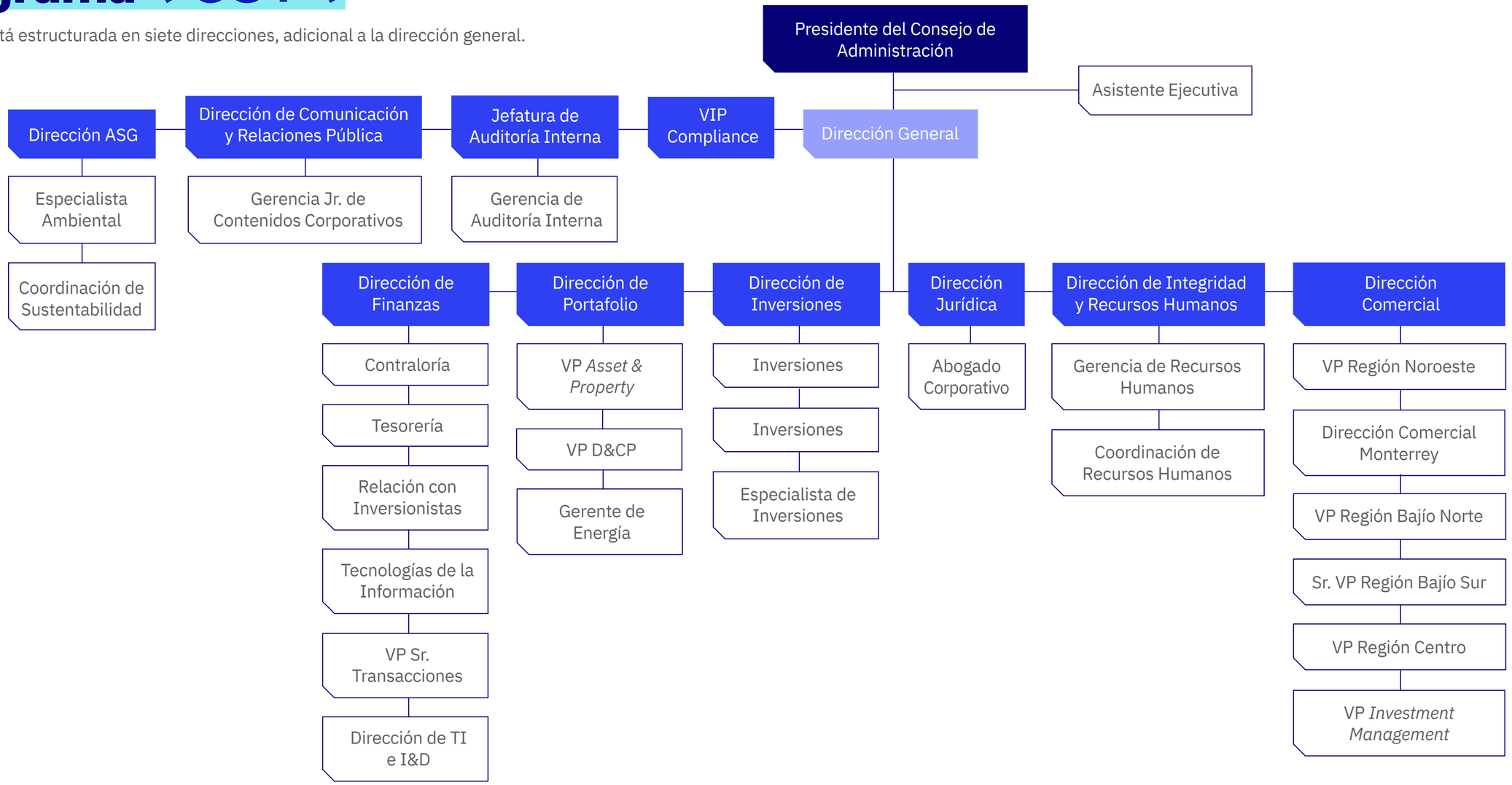
Categoría laboral	Brecha salarial
Brecha salarial promedio	35%
Brecha salarial mediana	34%
Brecha promedio de bonos	12%
Brecha mediana de bonos	20%

Categoría laboral	Salario promedio mujeres (MXN)	Salario promedio hombre (MXN)
Dirección (salario base)	$1,666,331	$3,735,712
Dirección (salario base y otros incentivos)	$1,826,124	$4,117,569
Gerencia (salario base)	$815,470	$1,018,152
Gerencia (salario base y otros incentivos)	$892,121	$1,117,835
Administración (salario base)	$491,107	$546,882

Nota. Esta tabla considera los salarios brutos anuales de Dirección (Chief, VP y Directores), Gerencia (Gerentes, Gerentes Sr. y Gerentes Jr.) y Administración (staff).

Organigrama VESTA

Nuestra organización está estructurada en siete direcciones, adicional a la dirección general.



En Vesta buscamos colaboradores apasionados por brindar un servicio excepcional y que quieran contribuir al desarrollo de bienes industriales sustentables. Este año, 15 personas se incorporaron a nuestra plantilla.

El costo promedio **de contratación durante 2024 fue de $45,000.**

Nuevas contrataciones por género y rango de edad

Rango de edad	Mujeres	Hombres	Total
Menos de 30 años	2	0	**2**
31 a 50 años	10	3	**13**
Mayores de 50 años	0	0	**0**

Nuevas contrataciones por género y región

Región	Mujeres	Hombres
Norte	0	1
Centro	0	0
Bajío	2	1
Corporativo	10	1
Total	**12**	**3**

Nuevas contrataciones por género y categoría laboral

Categoría laboral	Mujeres	Hombres
Directores	1	2
Gerentes	4	0
Administrativos	7	1
Total	**12**	**3**

Las vacantes que existieron este año **no fueron ocupadas de manera interna.**

Como nuestra actividad se centra en el desarrollo, compra, venta, administración y renta de edificios industriales, colaboramos con contratistas independientes que operan bajo sus propios contratos colectivos para la construcción de estas naves industriales[40]. Con base en nuestro compromiso por el respeto de los derechos de las personas y colaboradores que forman parte de nuestra cadena de valor, corroboramos que se alineen con nuestros valores y compromisos, al realizar la firma de nuestro Código de Ética para Proveedores.

Por otro lado, acompañamos a los colaboradores que por distintos motivos dejan de formar parte de nuestro equipo con un proceso de salida. Durante este año, tres personas dejaron de formar parte de nuestro equipo por distintas razones, el 100% lo hicieron de manera voluntaria.

[40] Conoce más sobre nuestros contratistas y proveedores en la sección: Cadena de valor.

Altas y rotación de personal

	2020	2021	2022	2023	2024
Altas de personal	8	4	8	15	15
Bajas de personal	10	5	10	7	3
Plantilla total	90	89	87	95	107
Índice de rotación	11.04%	5.68%	11.36%	7.69%	3.00%

La fórmula que utilizamos para calcular la rotación es T = 0/((S+E)/2)*100, donde 'T' es el índice de rotación de colaboradores, 'O' es el número de colaboradores salientes, 'S' es el número de colaboradores al principio del periodo y 'E' es el número de colaboradores al final del periodo.

Bajas de personal por género y rango de edad

Rango de edad	Bajas involuntarias			Bajas voluntarias		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Menores de 30 años	0	0	**0**	0	0	**0**
31 a 50 años	0	0	**0**	1	2	**3**
Mayores de 50 años	0	0	**0**	0	0	**0**

Bajas de personal por género y región

Región	Bajas involuntarias		Bajas voluntarias	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Norte	0	0	0	0
Centro	0	0	0	0
Bajío	0	0	1	0
Corporativo	0	0	0	2
Total	**0**	**0**	**1**	**2**

Bajas de personal por género y categoría laboral

Categoría laboral	Bajas involuntarias		Bajas voluntarias	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	0	0	0	0
Gerencia	0	0	0	0
Administración	0	0	1	2
Total	**0**	**0**	**1**	**2**

Salud y seguridad

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

Por la naturaleza de las actividades que desempeña nuestra plantilla, la prioridad está en promover y mantener su bienestar físico y emocional, tanto en casa, como en nuestras instalaciones.

Implementamos un **Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo**, bajo el cual opera el total de nuestra plantilla, así como una **Política de Prevención de Riesgos Psicosociales**, ambos están alineados con los requisitos para cumplir con la NOM-035 Factores de Riesgo Psicosocial en el Trabajo. Estamos trabajando en una política con un alcance más amplio hacia contratistas y proveedores que estará basada en la Normativa Mexicana y en la norma internacional OHSAS[41].

Estamos comprometidos a garantizar un entorno laboral seguro y saludable para todos nuestros colaboradores.

Contamos con una **Política de Bienestar** que establece subsidios para fomentar el bienestar físico y mental de nuestra plantilla con el objetivo de mejorar la productividad, la motivación y el entorno laboral de forma continua. En esta línea, proporcionamos un subsidio de $10,440 pesos enfocado en promover el autocuidado, salud, gestión emocional e integración en nuestra plantilla.

Usos de subsidio de bienestar

- **Actividades deportivas:** carreras, gimnasio, clases de yoga, pilates, box, spinning, funcional.
- **Accesorios y/o equipos deportivos:** calzado y ropa deportiva, aparatos para ejercicio *inhouse* y *outdoor*, *smartwatch*, 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, conciertos.
- **Lectura:** tableta Kindle, libros, audiolibros.
- **Accesorios para mascota:** correas, adaptaciones para deporte.
- **Actividades recreativas y turísticas:** parques de diversiones y acuáticos, tours, snorkel, glamping, camping.
- **Equipos y accesorios para trabajo en casa:** sillas, escritorios, impresoras, monitores, adaptadores, audífonos, diademas para llamadas, routers, disco duro, mouse, enfriadores para laptops.

[41] *Occupational Health and Safety Assessment Series* (OHSAS).

Asimismo, mantenemos el **Programa de Flexibilidad** que busca equilibrar la vida profesional y familiar a través de esquemas híbridos de trabajo en dos modalidades:

Modalidad 1	**80-20 (80% presencial – 20% remoto)** para roles de liderazgo, toma de decisiones y gestión de proyectos, entre otros.
Modalidad 2	**60-40 (60% presencial – 40% remoto)** para posiciones de apoyo administrativo y especialización.

Programas para el bienestar y flexibilidad Vesta

- 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.

Como parte de los programas de bienestar, llevamos a cabo actividades como eventos de integración, momentos de desconexión del trabajo y la disposición de permisos especiales para asuntos personales, graduaciones, celebraciones académicas, matrimonios, así como licencias por fallecimiento de familiares directos.

Activamos una campaña de vacunación **contra la influenza a nuestra plantilla, extensible a sus familiares.**

Seguimos ofreciendo sesiones especializadas de salud, abarcando temáticas como la salud del intestino, alimentación saludable, estrés, meditación en acción y *vision board*. Por otro lado, para fomentar la participación y colaboración del equipo, a principios de año organizamos el *Challenge eat*, *think*, *do*, un reto de cuatro semanas en el que participaron todos los colaboradores de Vesta con actividades de nutrición *(eat)*, mindfulness *(think)* y yoga *(do)*.

Brindamos sesiones de coaching en temas laborales, familiares, financieros y de jubilación. Desde 2023 contamos con un **programa de coaching para el retiro**, cuyo propósito es ayudar a nuestros colaboradores a evaluar su situación financiera y emocional actual, de forma que puedan planificar su retiro de una manera que se alinee con sus metas personales, profesionales y familiares. Este programa lo activamos cuando contamos con colaboradores que se encuentran próximos al retiro, por lo que en 2024 no se llevó a cabo.

WELL Building Standard

Mantenemos nuestras dos certificaciones otorgadas por *International WELL Building Institute™*.

La oficina corporativa en Ciudad de México cuenta con la certificación *WELL Building Standard®*, mientras que las oficinas del Vesta Park Querétaro cuentan con la certificación *Health & Safety Rating®*.

En nuestras oficinas en Tijuana estamos trabajando en un modelo de certificación que integra aspectos de LEED y WELL. En 2024 completamos al 100% los procesos de documentación LEED y de WELL.

Estas certificaciones nos permiten combinar las mejores prácticas de diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en siete ámbitos, además de reconocer las estrategias que hemos implementado para proteger la salud y seguridad de nuestros colaboradores e inquilinos.

- Calidad del aire
- Nutrición
- Promoción de la actividad física
- Preservación del agua
- Iluminación
- Comodidad
- Bienestar de la mente

Conscientes de los riesgos a los que estamos expuestos, contamos con un **Plan de Emergencias Antidesastres**, una herramienta que contiene medidas preventivas y de respuesta para que nuestra plantilla pueda responder de manera técnica y responsable ante una emergencia o desastres.

El objetivo de este plan es reducir riesgos, salvaguardar la integridad física de nuestro personal, garantizar la continuidad de las operaciones, proteger nuestros bienes y fortalecer la resiliencia de la organización. Con el mismo interés, cada año lanzamos una convocatoria para que nuestros colaboradores participen en brigadas de salud y seguridad en el corporativo y en las oficinas regionales.

Además, nuestra póliza de gastos médicos mayores está disponible las 24 horas, los 7 días de la semana, a través de nuestra página web para atender cualquier siniestro o malestar de nuestros colaboradores. Esto nos permite brindar atención médica de manera oportuna y efectiva para garantizar el bienestar integral de nuestra plantilla.

Como resultado de nuestros esfuerzos por cuidar y procurar la salud y seguridad de nuestra plantilla, en 2024 no registramos accidentes, lesiones o fatalidades.

Indicadores de salud y seguridad colaboradores

	2022	2023	2024
Tasa de absentismo	0	0	0
Fatalidades – colaboradores	0	0	0
Tasa de días laborales perdidos (LWR) – colaboradores	0	0	0

Por primera vez, reportamos la información sobre seguridad y lesiones de contratistas, la cual es recopilada por nuestros proveedores. Desde Vesta, les pedimos que manejen ciertas medidas de salud y seguridad, pero quienes se encargan de llevar a cabo estas actividades y recopilar los datos son directamente los contratistas, quienes entregan un reporte semanal por cada uno de los proyectos en los que se encuentran trabajando.

Algunas de las prácticas que nuestros contratistas llevan a cabo son:

- Platicas de seguridad
- Uso de equipo de protección personal (EPP)
- Delimitación de áreas de trabajo
- Señalética
- Activación y estiramientos
- Toma de signos vitales
- Orden y limpieza en las áreas de trabajo

Indicadores de salud y seguridad de nuestros contratistas

	2024
Fatalidades – contratistas	1
Índice de frecuencia de lesiones con pérdida de tiempo laboral (LTIFR) – contratistas	0

Nota. La LTIFR considera un aproximado de 2,280,000 horas y más de 3,000 empleados de contratistas.

Capacitación y desarrollo

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

Proporcionamos a nuestra plantilla las habilidades y conocimientos necesarios para su desarrollo profesional a partir de programas de capacitación que abarcan una amplia gama de temas, desde clases de inglés, hasta aspectos específicos relacionados con sus funciones, así como temas de interés general, actualizaciones fiscales, inversiones inmobiliarias, derechos humanos, cambio climático, biodiversidad, diversidad e inclusión, y desarrollo de habilidades blandas, como liderazgo y gestión de proyectos, entre otros.

A continuación, presentamos los programas más significativos de formación que ofrecimos a nuestra plantilla.

	Programa 1	Programa 2
Nombre del programa de formación	VestaOnline	Capacitación ASG
Descripción y beneficios	Es una plataforma interna que se ajusta a los tiempos, necesidades e intereses de nuestro personal. A través de ella, pueden continuar su aprendizaje desde cualquier lugar, permitiéndoles acceder a contenido formativo de manera conveniente y flexible.	Capacitamos sobre la ISO 14001-2015 en parques y oficinas con el fin de estandarizar la trazabilidad de los datos de energía, agua y residuos que actualmente se recopilan. A raíz de esto, desarrollamos los procedimientos de: uso eficiente de agua, uso eficiente de energía y manejo adecuado de residuos, así como las bitácoras de residuos.
Impacto positivo cuantitativo en Vesta	276 horas de formación	142 horas de formación
% de la plantilla que participó	52% 56 personas	66% 71 personas

Capacitación por género y categoría laboral

Categoría laboral	Horas de capacitación		Media de capacitación	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	411	951	51.37	47.52
Gerencia	1,335	1,018	53.38	56.55
Administración	673	467	32.04	31.10
Total	**2,419**	**2,436**	**44.78**	**45.94**

Brindamos 4,854 horas de capacitación durante el año, lo que representa un promedio de 45 horas por colaboradora y 46 horas por colaborador.

Capacitación por curso y género

Curso	No. de mujeres	Horas totales mujeres	No. de hombres	Horas totales hombres
VestaOnline	33	191	23	85
Cursos	6	54	9	130
Diplomados	24	910	28	1,120
Protección Civil	9	54	7	42
Procore	1	10	2	19
ASG	37	74	34	68
Comunicación	16	32	16	32
Vive Compliance	48	96	51	102
Inducción	13	117	3	27
Bienestar[42]	51	888	42	810

Personas capacitadas por curso y categoría laboral

Curso	Dirección	Gerencia	Administración
VestaOnline	0	25	31
Cursos	5	4	6
Diplomados	21	28	3
Protección Civil	0	4	12
Procore	1	1	1
ASG	14	34	22
Comunicación	8	18	9
Vive Compliance	24	37	38
Inducción	1	4	11
Bienestar	16	40	34

Debido al impacto positivo en el desarrollo de nuestra plantilla, este año continuamos brindando formación en materia ASG, con la intención de que conozcan los temas y los hagan parte de su día a día. Al respecto, ofrecimos tres cursos dirigidos a colaboradores, miembros del Consejo de Administración, Comité ASG, *C-Suite, Property Managers, Park Managers* y colaboradores.

[42] Incluye: *Food for the brain, Heal your gut, Smart snacking, Removing toxins, Holistic detox program, Mindfulness, Stress management, Meditation in action, Vision board, Yoga, Supplements, Weight training, Nutritional deficiencies, Sleep, Gluten, Ayurveda, Oxidative stress y Hydration.*

Cambio Climático (Módulo 1)	Formato en línea, con evaluación de conocimientos, dirigido a miembros del Comité ASG.
Plan de Manejo de Residuos	Formato presencial en oficinas corporativas y oficinas regionales.
Taxonomía Sostenible Mexicana y Europea	Se realizaron dos capacitaciones, una dirigida al Comité ASG y otra a las áreas que estarían involucradas en el proceso de implementación.

Además, en noviembre iniciamos la implementación del Programa Interno de Protección Civil (PIPC) en parques y en oficinas. El objetivo del PIPC es establecer acciones preventivas de auxilio y recuperación destinadas a salvaguardar la integridad física de los colaboradores y de las personas que concurren a nuestras instalaciones, protegiendo de esta manera los bienes, patrimonio e información vital ante la ocurrencia de un fenómeno perturbador.

Como parte de los PIPC, peritos de Protección Civil de cada región brindaron capacitación a los brigadistas y se les entregaron constancias DC-3 en los siguientes rubros.

- Primeros auxilios
- Combate a incendios
- Evacuación
- Búsqueda y rescate

Cerramos 2024 con los parques en operación y las oficinas de 13 ubicaciones capacitados y con planes de acción para implementar los PIPCs al 100%.

Retorno a la inversión en capital humano

Concepto	2022	2023	2024
Ingresos antes de deducciones*	$178,025,461	$214,467,612	$252,327,122
Gastos operativos*	$27,723,415	$40,379,713	$48,372,162
Gastos de salarios y beneficios en colaboradores*	$13,501,686	$14,751,539	$15,243,386
Total de colaboradores	87	95	107
ROI en capital humano	12.13	12.80	14.38

*Montos en dólares

Como parte de nuestros esfuerzos continuos para el desarrollo profesional, realizamos un monitoreo de las habilidades y competencias de nuestros equipos de trabajo mediante dos ejercicios de evaluación. Estos ejercicios nos permiten diseñar planes personales de desarrollo y determinar las rutas a seguir para potenciar su crecimiento. Cada dos años, llevamos a cabo evaluaciones de desempeño 360° que involucran el análisis realizado por un tercero intermediario y una autoevaluación.

Asimismo, fomentamos el desarrollo de nuestros colaboradores por medio de un diálogo con su superior directo para evaluar el cumplimiento de los objetivos individuales y organizacionales, el cual puede suceder en cualquier momento del año.

Evaluación de desempeño por género y categoría laboral

Evaluación laboral	Personal evaluado		% sobre el total de la plantilla	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	8	20	100%	100%
Gerencia	25	18	100%	100%
Administración	21	15	100%	100%
Total	**54**	**53**	**100%**	**100%**

Para poder garantizar que cumplimos con los objetivos de capacitación y formación, durante 2024 evaluamos a toda nuestra plantilla.

Cada año llevamos a cabo una **encuesta de bienestar** para conocer las áreas de mejora en los eventos y programas que realizamos dentro de Vesta, mientras que cada tres años aplicamos una **encuesta de clima laboral** que nos permite entender el nivel de satisfacción de nuestros colaboradores al trabajar en la empresa y si se sienten motivados.

En 2024 obtuvimos 86% de compromiso en la encuesta de clima laboral, considerando la participación del 90% de la plantilla. Otras dimensiones evaluadas fueron: 83% confianza, 81% satisfacción, experiencia del empleado y diversidad e inclusión, 78% efectividad del líder inmediato y enfoque estratégico, 75% compensación y beneficios, entre otras.

Afirmaciones obtenidas de la encuesta:

95% me enorgullece trabajar para Vesta.

93% en Vesta tenemos productos y servicios adecuados para el mercado.

93% los altos directivos toman decisiones acertadas con respecto a la dirección del negocio.

Compromiso social

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

En Vesta buscamos impactar positivamente a las comunidades donde tenemos presencia, asumiendo la responsabilidad con la sociedad como uno de nuestros principios clave[43].

A través de alianzas estratégicas, respaldamos proyectos de transferencia de conocimiento, tecnología e innovación, oportunidades de empleo y alternativas de conectividad para promover el crecimiento económico de las comunidades. Además, impulsamos proyectos de inversión social para garantizar un desarrollo continuo de estas iniciativas.

Realizamos procesos de consulta, participación y evaluaciones de impacto social y ambiental para asegurar que las necesidades de comunidades y personas sean atendidas de manera efectiva.

Con base en los resultados de estos acercamientos, desarrollamos nuestros proyectos. Además, mantenemos una comunicación abierta y asertiva con las comunidades cercanas a los inmuebles para asegurarnos de la pertinencia y adecuación de nuestras iniciativas. Este enfoque colaborativo nos permite contribuir significativamente al desarrollo sostenible de las comunidades en las que operamos.

Como lo estipula nuestra **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza**[44], el Consejo de Administración determina el presupuesto anual destinado a los proyectos de inversión social. En 2024, se destinaron US$ 610,071 a iniciativas de responsabilidad social y ambiental, lo que incluye el monto de US$ 113,587 correspondiente a lo recaudado en el Vesta Challenge 2023.

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

2021	2022	2023	2024
$588,170	$435,432	$546,254	$610,071

[43] Durante 2024, ninguna persona o comunidad fueron desplazadas y/o reubicadas voluntaria o involuntariamente por el desarrollo de nuestros inmuebles.

[44] Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/asg-politicas/politica-de-responsabilidad-social-medio-ambiente-y-gobernanza.pdf**

Promovemos la inclusión de género y buscamos beneficiar a los grupos vulnerables a través de nuestras dos líneas de acción.

Proyectos de **inversión social**

GRI 3-3

En 2024 el área de inversión social se reestructuró; como consecuencia, nuestros proyectos de inversión social atienden dos líneas de acción:

- **Educación STEAM[45].** Buscamos fomentar la innovación, valorar su aplicación en el mundo real, crear conocimiento y brindar oportunidades de aprendizaje práctico para los estudiantes. Este enfoque tiene por objetivo promover la educación y formación científico-técnica en todas las etapas educativas, con el fin de empoderar al alumnado para enfrentarse de manera responsable a los retos de nuestra sociedad.

- **Emprendimiento social y productivo:**

Social	Entendiéndose como la creación de una oportunidad de negocio que genere impacto y se enfoque en solucionar problemas sociales y ambientales. Busca transformar una realidad injusta y que reciba el reconocimiento debido, además de dejar una huella positiva.
Productivo	Es aquel que se enfoca en la creación y desarrollo de nuevos negocios o empresas que generen bienes y servicios de alta calidad, así como valor agregado para la sociedad. Son emprendimientos que buscan ofrecer productos o servicios innovadores y de alta demanda, y que al mismo tiempo contribuyan al desarrollo económico del país.

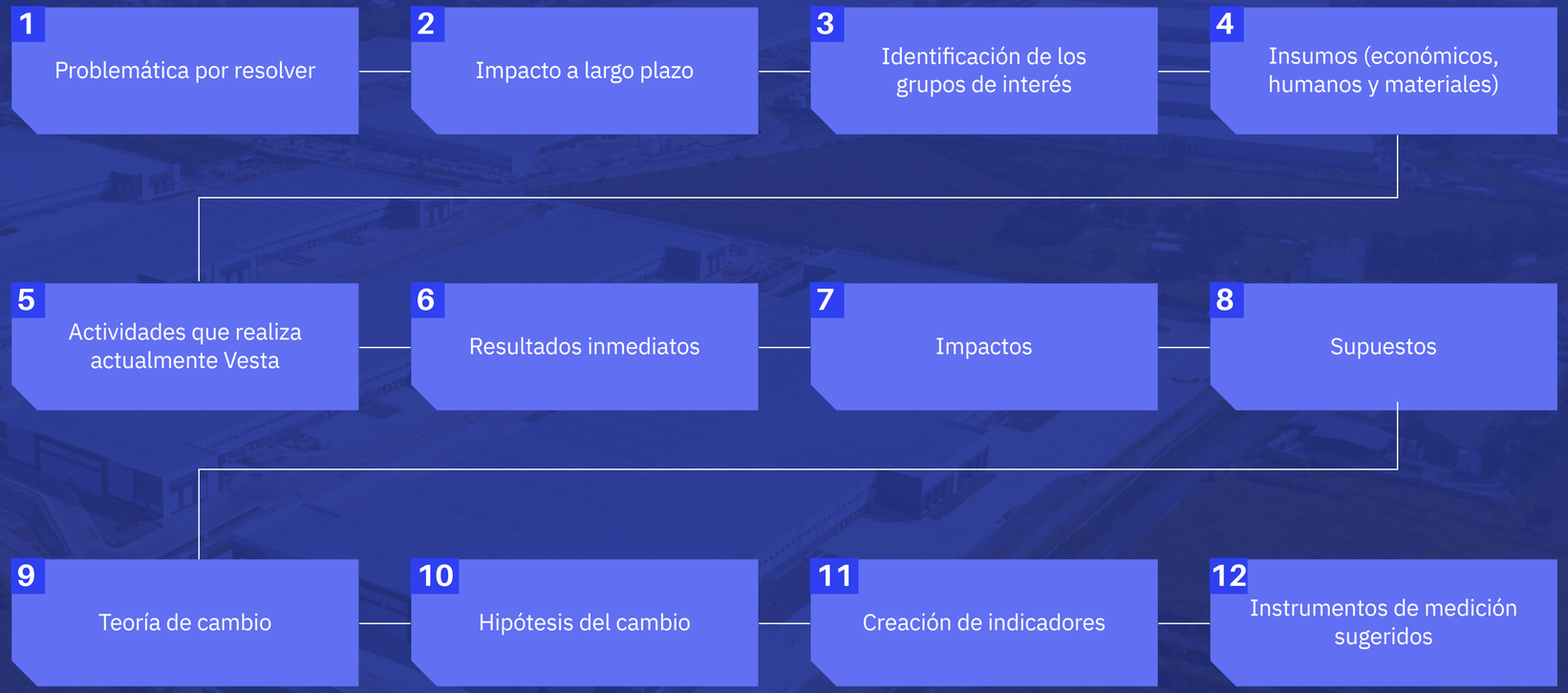
[45] Ciencia, Tecnología, Ingeniería, Arte y Matemáticas, STEAM por sus siglas en inglés.

Buscando garantizar prácticas equitativas en la selección de los proyectos, nos apegamos a nuestra **Política de Inversión Social**[46], la cual fue actualizada durante 2024 con el objetivo de incluir definiciones y conclusiones de la teoría de cambio.

Incorporar la **teoría de cambio** permite generar cambios significativos y a largo plazo para atender las problemáticas, generar cambios estructurales en las comunidades donde operamos, además de crear indicadores específicos que demostrarán el verdadero impacto y/o cambio en las comunidades por las iniciativas sociales de Vesta.

Realizamos ocho evaluaciones de impacto social de nuestros proyectos de inversión social con el objetivo de conocer el impacto real de nuestras acciones.

Proceso de construcción de teoría de cambio



[46] Consulta nuestra Política de Inversión Social en: **https://vesta.com.mx/storage/app/media/asg-politicas/PO-ASG-09%20Pol%C3%ADtica%20de%20Inversi%C3%B3n%20Social.pdf**

Antes de intervenir en una comunidad, llevamos a cabo un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural para asegurar que nuestros proyectos sean, de manera contextual, relevantes y efectivos.

Asimismo, todos los proyectos son sujetos a evaluaciones y aprobaciones por parte de instancias clave como el Comité ASG, el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y el Director General de Vesta. Este enfoque garantiza que nuestros esfuerzos de inversión social tengan el mayor impacto posible en las comunidades en las que operamos.

100% de las regiones donde opera Vesta con proyectos sociales

4,658 personas beneficiadas

10 proyectos de inversión social + Vesta Challenge

51 comunidades positivamente impactadas

8 estados de la República Mexicana

78 escuelas beneficiadas

Con el propósito de examinar el nivel de madurez en transparencia, sustentabilidad y confiabilidad de las organizaciones de la sociedad civil (OSC) con las que colaboramos, durante 2024 realizamos un ejercicio de evaluación más profundo y robusto que los que se realizaron en 2022 y 2023, ahora mediante un **Proceso de Auditoría.**

Este proceso consistió en la revisión exhaustiva del cumplimiento de cada organización basado en tres ejes principales: contabilidad, fiscal y legal. Esto se realizó con el fin de contar con aliados de la sociedad civil que puedan afrontar los retos actuales, poder tener acceso a más fuentes de financiamiento, pero, sobre todo, no representar un riesgo para la reputación de Vesta.

A raíz de la auditoría que se realizó a siete OSC, decidimos llevar a cabo la capacitación “Retos a los cuáles se enfrenta una Donataria Autorizada”, contando con la participación del 100% de estas organizaciones, además de que comenzamos con el Programa de Fortalecimiento de dos de las organizaciones que se encuentran en riesgo medio y alto para que en 2025 pasen a riesgo bajo.

Durante el próximo año, trabajaremos en la creación de un Programa de Fortalecimiento de las OSC en las área contable, fiscal y legal.

Educación

Proyecto	Continuidad del proyecto	Inversión Vesta 2024
Programa Adopte un Talento (PAUTA)	Desde 2018	MXN $518,088
Sueño Mexa	Desde 2017	MXN $292,500
Mujeres inventoras	Desde 2020	MXN $390,000

Programa Adopte un Talento (PAUTA) 7° año del proyecto

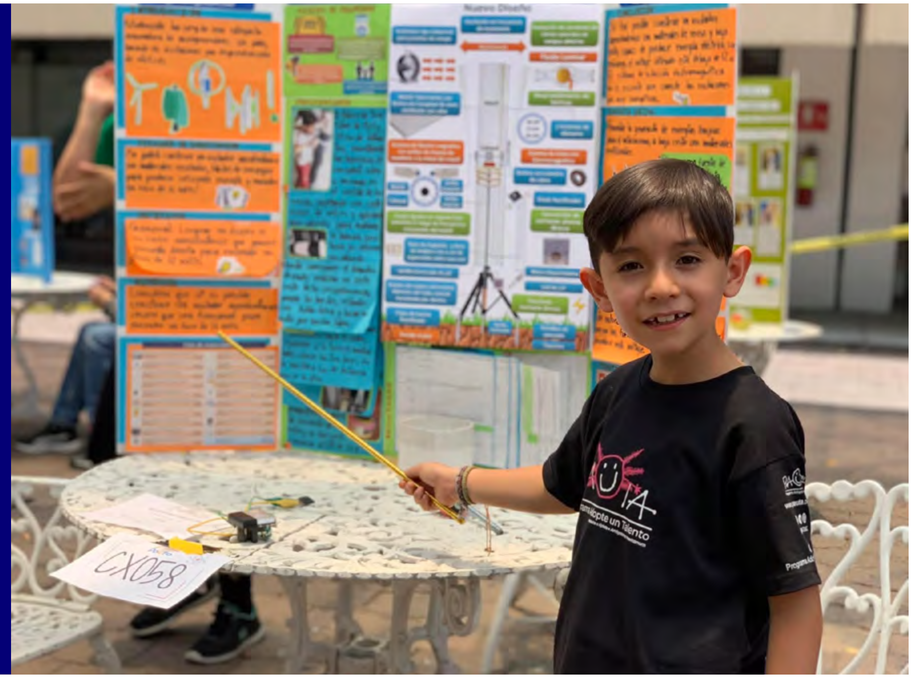
Somos aliados de este programa reconocido por el Centro de Innovación Intercultural del Grupo UNAOC-BMW como una de las diez principales iniciativas globales. Nuestro enfoque radica en estimular el interés por la ciencia en niñas, niños y jóvenes a través de talleres, cursos y actividades que les permiten construir conocimiento mediante la indagación, experimentación y análisis.

Asimismo, brindamos capacitaciones a docentes, promovemos el establecimiento de clubes de ciencia y ofrecemos escuelas de seguimiento no intensivo. Todas estas actividades se llevan a cabo en la UNAM campus Querétaro, involucrando activamente a padres de familia.

Con este programa se han beneficiado a 73 escuelas, facilitado 43 clubes de ciencia y se han formado 60 docentes sobr**e introducción a la indagación científica y estrategias para su implementación en el aula.**

Durante 2024 realizamos proyectos relacionados con la promoción de la ciencia y tecnología, entre los que se incluyen:

- Una feria de Ciencias Estatal en Querétaro, presentando 45 proyectos.
- Una feria de Ciencias Nacional en Ciudad de México, presentando 28 proyectos.
- Seis talleres de ciencia durante el ciclo escolar.
- Veinte talleres sobre micromachismos en 20 escuelas, en los cuales se presentó material a los docentes sobre el tema para avanzar en la erradicación de micromachismos al interior de las aulas.



Impacto

- **1,017** niños, niñas y adolescentes niños y niñas
- **1,160** docentes

Inversión alianzas

MXN $707,048
US $5,000
MXN $85,486 en especie

Inversión Vesta

MXN $518,088

Ubicación

Querétaro, Querétaro

Alianzas

Roofmaster , Merck, Fundación Coppel, Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ), Fundación Robert Bosch México, FUNO, Fundación FEMSA

Sueño Mexa 7° año del proyecto

Nos hemos centrado en desarrollar un proyecto integral de asistencia en el aprendizaje dirigido a jóvenes en zonas conflictivas de la ciudad. Nuestro objetivo es apoyarlos en la construcción de un plan de vida a mediano plazo, brindando orientación a través de intervenciones individuales y grupales, así como la aplicación de pruebas de interés vocacional y profesional.

Los servicios incluyen atención psicológica, orientación psicopedagógica y talleres grupales para facilitar el inicio de sus proyectos profesionales a corto plazo. Nos enfocamos en conectarlos con sus áreas de interés específicas y en fortalecer sus habilidades para mejorar su calidad de vida, la de sus familias y sus comunidades.

Durante 2024 logramos algunos hitos significativos por la educación de calidad y la reducción de las desigualdades en las juventudes. Asimismo, nos enfocamos en el proyecto Podcast Radio Mexa, por medio del cual 15 jóvenes participaron en la grabación de este formato usado como herramienta alterna para realizar sesiones educativas y formativas para un mejor aprendizaje y motivación de la creatividad de los jóvenes.

Se realizaron un total de 44 talleres grupales de atención en 1er, 2o y 3er grado de secundaria, mientras que 98 jóvenes en tercer año de secundaria recibieron regularización matemática para el examen de ingreso a preparatoria.

Impacto

- **1,022 jóvenes** de 12 a 17 años
- **21** comunidades
- **70 madres y padres** de familia
- **35 jóvenes** con atención psicológica especializada, gratuita, que fueron también evaluados

Inversión alianzas

MXN $83,931
MXN $24,839 en especie

Inversión Vesta

MXN $292,500

Ubicación

Tijuana, Baja California

Alianzas

CETYS Universidad Psicología, BAM Centro Comunitario el Florido 4ta sección Tijuana Baja California, DIF Estatal Baja California, Plurales Proyectos Creativos A.C., INMUJER BC Tijuana

Se realizaron ocho talleres de inclusión y **sensibilización en lenguaje de señas mexicano.**

Mujeres inventoras

4° año del proyecto

Nuestra labor se centra en impulsar la inclusión de niñas, jóvenes y mujeres en las áreas de ciencia, tecnología, ingeniería y matemáticas (STEM, por sus siglas en inglés), promoviendo el desarrollo de habilidades creativas y colaborativas para abordar los desafíos de sus comunidades.

Además, para asegurar que el programa se ajuste a las características y necesidades específicas de cada comunidad, implementamos herramientas de diagnóstico y evaluación que nos permiten comprender mejor el contexto particular de cada lugar, así como desarrollar competencias para enfrentar los desafíos tecnológicos actuales.

Dentro de esta iniciativa, llevamos a cabo talleres tanto para docentes como para estudiantes, abordando temas de STEM como ingeniería mecánica, ingeniería aeroespacial, educación financiera y emprendimiento.

Además, se impartieron 40 horas de capacitación docente y otra cantidad igual de horas en talleres de desarrollo de páginas web y comunicación en medios digitales para proyectos de emprendimiento. También impartimos talleres, cursos y capacitaciones realizados con un enfoque en equidad de género.

Impacto	• **15** docentes • **120** niñas • **2** escuelas
Inversión Vesta	**MXN $390,000**
Ubicación	**Guadalupe, Nuevo León**

Se impartieron 60 horas de talleres para Niñas Inventoras, **logrando empoderar a niñas para que se conviertan en agentes de cambio.**

Desarrollo comunitario

Proyecto	Continuidad del proyecto	Inversión Vesta 2024
Desarrollo comunitario (Huejotzingo Resiliente)	Desde 2018	MXN $956,000
El Salto Resiliente	Desde 2020	MXN $585,000
Educación, capacitación y empleabilidad	Desde 2018	MXN $400,000
Un mejor futuro posible	Desde 2018	MXN $572,000

Desarrollo comunitario (Huejotzingo Resiliente) 7° año del proyecto

Seguimos adelante con la implementación de nuestra iniciativa de empoderamiento para las comunidades de Huejotzingo, mediante acompañamiento para emprendedores locales con enfoque en turismo, agroecología, cultura y medio ambiente.

El objetivo es estimular la economía local al generar empleo y aumentar la demanda de productos y servicios regionales, a la par de preservar la identidad cultural, fomentar la diversificación económica y promover la innovación. Esto genera oportunidades de negocio, la promoción del turismo sostenible y la colaboración comunitaria, sabiendo que, al impulsar el emprendimiento local, mejora la calidad de vida de las personas a través del crecimiento económico y la creación de redes.

Se impartieron 55 horas de capacitación por medio de 17 talleres de formación en ocho localidades del municipio. Además, se beneficiaron a 129 mujeres de proyectos impulsados a través de capacitación, redes de contacto, espacios de ventas y *networking*, así como 180 créditos otorgados a mujeres impulsando la inclusión financiera.

Durante nuestra colaboración con el proyecto, hemos ampliado el respaldo de Vesta, **logrando un impacto positivo y fortaleciendo nuestra relación con la comunidad.**

Impacto

- **165 personas** emprendedoras
- **8 líderes de cambio**
- **80 emprendedores** en la feria de emprendimiento locales

Inversión Vesta

MXN $956,000

Inversión alianzas

MXN $5,300,000
MXN $240,000 en especie

Ubicación

Huejotzingo, Puebla

Alianzas

Alianza Microwd, H. Ayuntamiento de Huejotzingo, Puebla, Secretaría de Desarrollo Rural del Estado de Puebla, ITESM Puebla, Universidad Popular del Estado de Puebla

El Salto Resiliente 4° año del proyecto

Tras completar el diagnóstico de la comunidad de El Salto, se identificaron los servicios, productos, necesidades de mejora y canales de comercialización de los negocios locales. También, hemos mantenido un programa anual de formación y capacitación en línea para emprendedores.

Este proyecto tiene como meta proporcionar herramientas digitales y de cobro, además de impartir capacitaciones en temas financieros y modelos de negocio a través de videos y tutoriales, fomentando así el desarrollo sustentable de los emprendimientos locales.

Durante 2024 se realizaron los siguientes programas:

- **90 mujeres beneficiadas** con proyectos impulsados a través de capacitación, redes de contacto, espacios de ventas y *networking*.
- **17 talleres de formación** en 6 localidades del municipio logrando un total de 55 horas.

110 emprendedores participaron en el programa, recibiendo 55 horas de formación metodológica.

Impacto	• **110 personas** emprendedoras • **6 líderes** de cambio • **6 comunidades**
Inversión Vesta	**MXN $585,000**
Inversión alianzas	**MXN $580,000** en especie
Ubicación	**El Salto, Jalisco**
Alianzas	H. Ayuntamiento de El Salto, Jalisco, Secretaría de Innovación y Tecnología del Estado de Jalisco, ITESM Jalisco, Un Salto con Destino, A.C.

Este programa se llevó a cabo en seis comunidades, **beneficiando a un gran número de emprendedores locales.**

Educación, capacitación y empleabilidad

6° año del proyecto

Con el propósito de contribuir al desarrollo de las comunidades locales mediante una mejor educación, formación y desarrollo de habilidades técnicas, este programa se enfoca en promover la adquisición de habilidades en entornos familiares, liderazgo y la reconstrucción del tejido social.

En 2024 se llevaron a cabo programas enfocados en el desarrollo comunitario y la rehabilitación de espacios públicos, así como en actividades de concientización, prevención de adicciones, y el fomento de actividades culturales y deportivas. Algunos de los principales resultados obtenidos incluyen:

- Participación de la población en las comunidades: se conformaron un grupo de habitantes de la comunidad de Chichimequillas que orientan, avalan y supervisan los recursos aplicados por Fundación Comunitaria Bajío en la comunidad y validan su buen uso.
- Capacitación en habilidades para el trabajo: se impartieron 20 capacitaciones en oficios alienados a las necesidades de la comunidad y con ello promover el trabajo digno en los habitantes de la población más vulnerables.
- Programa Tejiendo Liderazgos: se llevaron a cabo talleres parentales logrando la sensibilización en la importancia del fortalecimiento del tejido social en la comunidad y la unión de sus habitantes.
- Mejoramiento de espacios públicos: rehabilitación del centro de cómputo y reequipamiento de computadoras de la comunidad de Chichimequillas.

- Capacitación Enseña por México: fortalecimiento a la educación básica con el programa “Enseña por México” y con la habilitación del centro de cómputo como “Salón de estudio INAEBA”.
- Taller prevención de adicciones: capacitación en prevención de adicciones en las escuelas de la comunidad a nivel secundaria y preparatoria. Con base en este programa, profesionales de la salud acudieron a las escuelas de la comunidad a impartir talleres de concienciación sobre los riesgos de las sustancias adictivas y se desarrolló un plan de acción para reducirlos.

Impacto	• **473 habitantes** de Chichimequillas • **172 niñas y niños** • **186 docentes** • **50 jóvenes** • **29 adultos** mayores • **2 escuelas**
Inversión Vesta	**MXN $400,000**
Inversión alianzas	**MXN $65,400** en especie **MXN $1,128,330**
Ubicación	**Silao, Guanajuato**
Alianzas	Soriana, Pirelli, Secretaría de Desarrollo Social y humano, Instituto Tecnológico Superior de Irapuato, Ford, American Axle

Un mejor futuro posible

6° año del proyecto

El programa utiliza una metodología teórica-práctica y expositiva-participativa con el objetivo de desarrollar habilidades y capacidades empresariales en la población local, garantizando la igualdad de oportunidades y mejorando la calidad de vida de los participantes. A través de la práctica con ejemplos y situaciones reales, los participantes adquieren y refuerzan conceptos básicos para iniciar o mejorar su microempresa, al tiempo que se reduce la desigualdad de oportunidades y se fortalece su posición en el sector formal, favoreciendo así la prosperidad económica.

Además, la iniciativa ofrece consultoría especializada y personalizada en finanzas, impuestos, administración, mercadotecnia y diseño gráfico, brindando un total de 20 horas de acompañamiento a 75 proyectos en 2024.

Impacto

- **37 mujeres**
- **22 hombres**

Inversión Vesta

MXN $572,000

Inversión alianzas

MXN $150,000

Ubicación

San Luis Potosí, Aguascalientes, Ciudad Juárez y Silao

Alianzas

Comité Ciudadano Unificador de Esfuerzos (CCUE), San Luis Potosí, Caritas, San Luis Potosí, Ejido Santa Martha, San Luis Potosí, Universidad Intercultural de San Luis Potosí, Unidad Académica Ciudad Valles, Kichaj, A.C. Comunidad de Tzinejá

Voluntariado **Vesta**

Proyecto	Continuidad del proyecto	Inversión Vesta 2024
Baja Challenge	Desde 2016	US $7,000
Construyendo	Desde 2016	MXN $230,000
PAUTA	Desde 2018	-
Vesta Challenge	Desde 2019	-

Programa de voluntariado Vesta

Buscando despertar en nuestra plantilla el interés de ayudar a los demás, desde 2023 implementamos una oferta de voluntariado en dos modalidades:

- **Profesional**
- **Físico o *in-situ***

Independientemente de la modalidad que nuestros colaboradores elijan, las actividades de voluntariado las llevamos a cabo en estrecha colaboración con las fundaciones con las que ya tenemos alguna alianza o proyecto en conjunto. También estamos abiertos a considerar iniciativas propuestas por nuestros colaboradores en función de sus intereses.

Con la plataforma de voluntariado podremos evaluar el nivel de participación, compromiso y satisfacción **de los colaboradores con respecto a los proyectos de inversión social que Vesta apoya.**

Baja Challenge 9° año del proyecto

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de una familia, voluntarios de Vesta Tijuana apoyaron en la construcción de una vivienda para seis integrantes en situación vulnerable.

Impacto
- **6** personas
- **8** voluntarios

Inversión Vesta
US $7,000

Ubicación
Tijuana, Baja California

Alianzas
Waremalcomb

Construyendo 9° año del proyecto

A fin de fomentar el voluntariado y contribuir de forma positiva a la educación en México, participamos en la construcción de la primera etapa del Centro Comunitario para actividades recreativas, culturales y educativas, garantizando accesibilidad para todas las personas, incluidas aquellas con discapacidades.

Contamos con la valiosa colaboración de padres y madres de familia, personal docente, miembros de la comunidad y **33 colaboradores de Vesta de las oficinas del corporativo, Toluca, Puebla y Querétaro.**

Impacto	• **100 estudiantes** de 2 a 12 años • **160 adolescentes** de 13 a 24 **años** • **130 adultos** de 25 a 60 años • **87 adultos mayores**
Inversión Vesta	**MXN $230,000**
Inversión alianzas	**MXN $460,000**
Alianzas	Qualitas, Colegio Irlandés
Ubicación	**Almoloya de Alquisiras, Estado de México**

Programa Adopte un Talento (PAUTA)

7° año del proyecto

En este programa de educación participaron dos colaboradoras como jueces en los proyectos de ciencias 2024, además de que hicieron entrega del Premio Especial Vesta, reconociendo la excelencia académica de una de las participantes.

Vesta Challenge 2024

6° año del proyecto

Llevamos a cabo nuestra sexta edición del Vesta Challenge, un evento ciclista con causa destinado a recaudar fondos para nuestros proyectos de inversión social. Con entusiasmo participaron 400 ciclistas, quienes tuvieron tres opciones de distancias: Gran Fondo (100 km), Medio Fondo (66 km) y Piccolo (3.7 km).

Impacto

- **400** ciclistas
- **53** voluntarios

Monto por Patrocinios

MXN $1,940,000 en patrocinio económico
MXN $962,410 patrocinio en especie

Alianzas

16 patrocinadores

Ubicación

Vesta Park Querétaro, Querétaro

Relacionamiento **comunitario**

GRI 413-2

En Vesta somos conscientes del impacto que las operaciones de la empresa generan en las comunidades locales y en el entorno natural circundante. Como actores destacados en el sector inmobiliario en México, mantenemos un sólido compromiso con la promoción y protección de los derechos humanos en todas nuestras actividades. En 2024, desarrollamos y establecimos protocolos que nos permitirán continuar e innovar en beneficio de las comunidades y el desarrollo social.

Fomentamos una relación activa con las comunidades locales a través de la valoración de su diversidad cultural, respetando sus costumbres, tradiciones y formas de vida. Con este fin, hemos desarrollado nuestro **Protocolo de Relacionamiento Comunitario** que busca impulsar el desarrollo económico y social de las regiones donde llevamos a cabo nuestras operaciones, prestando especial atención a las comunidades en situación de vulnerabilidad.

Buscamos tener una comunicación y colaboración efectiva con las comunidades a las que impactan nuestras actividades.

Bajo el compromiso de promover el derecho a la participación efectiva de las comunidades indígenas y **la consulta previa, libre, informada y con enfoque intercultural**, Vesta se compromete a facilitar procesos de consulta previa, respetando la libertad de elección y expresión, garantizando una información completa y oportuna, y adoptando un enfoque intercultural que respete las costumbres y tradiciones de dichas comunidades. En casos donde impactos adversos sean inevitables, la empresa implementará medidas para minimizar, reparar y restaurarlos, considerando la naturaleza y vulnerabilidad de las comunidades afectadas. Estas acciones serán culturalmente pertinentes y revisadas por expertos en derechos humanos, gestionadas mediante procesos de consulta y participación informada con las comunidades impactadas.

Desarrollamos un proceso de comunicación y divulgación para que nuestros grupos de interés, así como las personas líderes comunitarias, conozcan el contenido de nuestro protocolo y los compromisos por el desarrollo y relacionamiento comunitario.

Asimismo, establecimos un **Protocolo de Adquisición de Tierras** con la finalidad de definir los principios fundamentales y los procedimientos esenciales que garanticen que cada una de nuestras transacciones de adquisición de terrenos se realicen con **honradez, transparencia y respeto** a los derechos humanos, buscando evitar también cualquier desplazamiento de las comunidades. Para ello, nos basamos en las normas de desempeño de Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), las cuales nos ofrecen la orientación necesaria para asegurar que nuestras acciones se rijan por los valores de sustentabilidad, cuidado del medio ambiente y respeto a las personas.

De igual forma, instauramos un proceso para finalizar un proyecto o intervención con la comunidad que contempla a sus beneficiarios y aliados, tareas pendientes, así como el nivel de logros alcanzados, aprendizajes y las áreas de oportunidad en las que se puede mejorar en intervenciones futuras. En nuestro **Protocolo de Salida de la Comunidad**, lo más importante es el involucramiento y la participación activa de la comunidad durante el proceso de salida, lo cual está directamente relacionado con nuestro compromiso con las comunidades, nuestra estrategia ASG y con el desarrollo de las comunidades al alcance de nuestras operaciones.

En el siguiente gráfico se describe el protocolo de salida de Vesta:

Los principios rectores para el correcto desarrollo de este protocolo **están basados en la estrategia social de Vesta.**

Este año llevamos a cabo el Protocolo de Salida en las comunidades donde operaba el proyecto de Yo Quiero Yo Puedo (Vesta Caminando Juntos) en Tlaxcala, Estado de México y Ciudad Juárez, considerando las siguientes fases:

- Visita a las escuelas.
- Entrevistas con las personas beneficiadas y actores clave del proyecto.
- Explicación del motivo de término de actividades, siguiendo una línea de respeto y empatía hacia el sentir de la comunidad escolar y padres de familia.
- Escucha activa a la comunidad para saber su opinión y poder conocer los resultados obtenidos a lo largo de los años con el proyecto.
- Entrega de un reconocimiento por el esfuerzo realizado durante el tiempo de implementación del proyecto.

Recibimos el agradecimiento de parte de la comunidad hacia Vesta por el apoyo otorgado a sus hijos, sobre todo en temas como la violencia de género y habilidades para la vida, que normalmente no se enseñan en los programas de educación de otras escuelas.

Por otro lado, conscientes de la vulnerabilidad por el desencadenamiento de cualquier desastre en las poblaciones donde tenemos operaciones, establecimos un **Protocolo de Responsabilidad Social ante Desastres Naturales** que tiene como objetivo definir las estrategias para una adecuada disposición de recursos que tengan un impacto positivo sobre las poblaciones afectadas por un desastre natural para que puedan recuperarse y rehabilitarse.

La suma de estas acciones nos permite reconocer la importancia del relacionamiento comunitario para la sustentabilidad y el respeto a los derechos humanos de todas las personas y de las comunidades que las conforman. A través de protocolos transparentes y participativos, desde Vesta buscamos promover el desarrollo social y el respeto a las comunidades impactadas. Además, nos comprometemos a gestionar nuestras operaciones de manera ética y responsable, brindando una respuesta efectiva ante posibles desastres naturales.

En Vesta, trabajamos en colaboración con las comunidades para generar un impacto positivo y promover una sociedad más justa y equitativa.

Compromiso ambiental

Transparencia **compartida**

SASB IF-RE-130a.4, IF-RE-410a.2, IF-RE-410a.3

Debido a la naturaleza de nuestro negocio, compartimos con nuestros inquilinos el impacto ambiental que generan las actividades que suceden dentro de nuestros parques industriales. Una parte corresponde a nuestras actividades, pero otra muy significativa, aunque sucede dentro de nuestras instalaciones, Vesta no la controla directamente.

En este sentido, continuamos sumando esfuerzos por medio de la **cláusula verde** para recabar y divulgar no solo los datos ambientales relacionados con nuestras operaciones, sino también con las de nuestros inquilinos. A través de esta cláusula buscamos que nuestros inquilinos, de manera voluntaria, nos apoyen en la recopilación de datos de energía, emisiones, agua y residuos que nos permiten medir el progreso en materia de sustentabilidad de nuestro portafolio.

La recolección de esta información la hacemos de la siguiente forma:

- 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 son compartidos por nuestros inquilinos, por lo que Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida.

Por su parte, los datos ambientales de nuestras áreas comunes y oficinas cubren el 100% del espacio que poseen estas características.

Con esta información proporcionada por nuestros inquilinos, hacemos uso de la herramienta ***ENERGY STAR Portfolio Manager®*** para supervisar la eficiencia en el uso de agua y energía de nuestros edificios y parques.

Tenemos claro que esta transparencia compartida se construye con el compromiso de Vesta y nuestros inquilinos con la gestión responsable de los temas ambientales. Al respecto, durante el año organizamos reuniones con nuestros inquilinos para mantenerlos al tanto sobre asuntos generales, relativos a seguridad, mantenimiento, proyectos de renovación, gestión ambiental y otros temas de los parques. Adicionalmente, con la **Guía ASG para Inquilinos** les proporcionamos información importante sobre sustentabilidad con el objetivo de que puedan adoptar prácticas que les ayuden a desarrollar su propia estrategia ASG.

En la misma línea, ofrecemos formación continua a nuestros colaboradores en temas ASG, con un enfoque especial al equipo de *Asset Management* considerando su labor con nuestros inquilinos. Impartimos tres capacitaciones específicas a nuestros colaboradores sobre cambio climático, plan de manejo de residuos y taxonomía sostenible[47].

[47] Consulta más información sobre estas capacitaciones en el capítulo de Colaboración.

Certificaciones **ambientales**

GRI 3-3
TCFD Métricas y objetivos c)

Al cierre de este año, 1,471,157 m², que representan 39% de nuestra SBA, cuenta con algún tipo de certificación verde, en línea con el KPI del bono público vinculado a sustentabilidad que colocamos en 2021 y con nuestro objetivo de la Ruta 2030.

Nos esforzamos para que los edificios de Vesta cuenten con elementos sustentables bajo los estándares requeridos por certificaciones como LEED, EDGE y BOMA, ofreciendo de este modo beneficios ambientales y sociales a nuestros inquilinos.

Activos certificados LEED[48]

Edificio	Región	SBA m²	Nivel de certificación	Año de certificación
VPGI BLDG 08	Bajío Norte	62,705	LEED v4 BD+C: CS *(Gold)*	2024
Oxxo Exp	Bajío Sur	10,311	LEED v4 BD+C: CS *(Silver)*	2024
San Luis Potosí 04	Bajío Norte	24,005	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2024
Las Torres 04	Noreste	10,578	LEED v4 BD+C: CS *(Gold)*	2024
Apodaca 01	Noreste	27,631	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2024
Apodaca 04	Noreste	20,212	LEED v4 BD+C: CS *(Silver)*)	2024
Mega Región I-01	Noroeste	18,171	LEED v4 BD+C: CS *(Silver)*	2024
Mega Región I-02	Noroeste	12,931	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2024
Mega Región I-03	Noroeste	14,152	LEED v4 BD+C: CS *(Gold)*	2024
Mega Región I-04	Noroeste	20,215	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2024
Mega Región I-05	Noroeste	32,914	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2024
Guadalajara 4	Bajío Norte	34,482	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2023
Guadalajara 3	Bajío Norte	20,516	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2023
Las Torres II (Exp)	Noreste	9,005	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2023
Guadalupe 2	Noreste	18,714	LEED v4 BD+C: CS *(Silver)*	2023
Guadalajara 5	Bajío Norte	32,222	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2023
Querétaro 4	Bajío Sur	15,454	LEED v4 BD+C: WDC *(Certified)*	2023
Querétaro 5	Bajío Sur	15,454	LEED v4 BD+C: WDC *(Certified)*	2023

[48] 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 m²	Nivel de certificación	Año de certificación
VPMGI-01	Noreste	26,295	LEED v4 BD+C: CS *(Silver)*	2022
Q-4	Noreste	7,285	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2022
BTS PepsiCo	Centro	26,829	LEED v4 BD+C: WDC *(Gold)*	2022
Alamar II	Noroeste	29,748	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2022
BTS Mercado Libre (F1+F2+F3)	Bajío Norte	81,467	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2022
Las Torres V	Noreste	23,789	LEED v4 BD+C: CS *(Gold)*	2022
PUE-03	Centro	12,465	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2021
Q-1exp	Noreste	13,341	LEED v4 BD+C: CS *(Silver)*	2021
SLP-VPSLPI-03	Bajío Norte	21,631	LEED v4 BD+C:CS *(Silver)*	2020
TIJ-VPALI-01	Noroeste	18,431	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2020
TPI Matamoros	Noreste	49,446	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2019
Pacífico II	Noroeste	17,812	LEED v4 BD+C: CS *(Certified)*	2019
TPI Edif 03 Juárez	Noreste	30,811	LEED v2009 BD+C: CS *(Certified)*	2018
Safran Albany Querétaro	Bajío Sur	31,146	LEED v2009 BD+C: CS *(Silver)*	2018
TPI Juárez	Noreste	32,776	LEED v2009 BD+C: CS *(Silver)*	2017
Bombardier MA2	Bajío Sur	21,207	LEED v2009 BD+C: CS *(Silver)*	2014
Bombardier J85	Bajío Sur	17,064	LEED v2009 BD+C: CS *(Certified)*	2013
Total		**861,215**		

Activos certificados EDGE

Edificio	Región	SBA m²	Año de certificación
PBQU10006	Bajío Sur	20,639.95	2024
VSP160179	Centro	11,172.98	2024
VPPU10125	Centro	16,854.38	2024
VPME10066	Noroeste	3,173.48	2024
PBQU10008	Bajío Sur	9,738.30	2024
PIQU10024	Bajío Sur	13,040.00	2024
PPIN10147	Bajío Sur	20,307.34	2024
PTNA10055	Bajío Norte	5,219.00	2024
PTNA10054	Bajío Norte	8,435.01	2024
PTDO10037	Centro	22,876.65	2024
VPAE10155	Bajío Sur	26,386.00	2024
PESA10176	Bajío Sur	12,245.47	2024
PIQU10026	Bajío Sur	8,621.34	2024
PIQU10027	Bajío Sur	17,874.47	2024
VPTO10040	Centro	1,676.42	2024
VPTL10121	Centro	11,633.92	2024
VPAG10173	Bajío Norte	11,608.40	2024
VPAE10153	Bajío Sur	6,290.31	2024
VPPO10083	Noroeste	15,854.66	2024
VSP620236	Centro	6,270.58	2024
PBQU10003	Bajío Sur	12,068.23	2023
PESA10174	Bajío Sur	15,822.00	2023
PESA10177	Bajío Sur	19,718.39	2023
PESA10178	Bajío Sur	26,367.00	2023
PIQU10015	Bajío Sur	23,979.95	2023
PLCO10144	Bajío Sur	34,098.95	2023
PPIN10146	Bajío Sur	20,912.74	2023
VPFL10085	Noroeste	13,990.05	2023
VPFL10086	Noroeste	28,121.01	2023
VPFL10087	Noroeste	15,539.27	2023
VPME10072	Noroeste	5,597.59	2023
VPME10078	Noroeste	17,144.52	2023
VPPU10124	Centro	17,363.49	2023
VPTO20052	Centro	25,926.61	2023
VPTO20053	Centro	19,672.95	2023
Total		**546,241.40**	

En Vesta, continuaremos obteniendo certificaciones para nuestro portafolio, con el fin de optimizar la eficiencia operativa y mantenernos a la delantera en el mercado de edificios verdes en México.

Activos certificados BOMA

Edificio	Nivel de certificación	Ciudad	SBA m²
VPAG10172	BOMA Best Bronce	Bajío Norte	17,058.68
PESA10175	BOMA Best Bronce	Bajío Sur	19,862.25
VPLE10112	BOMA Best Bronce	Noroeste	26,779.30
Total			**63,700.23**

Además, con el objetivo de detectar mejoras en la eficiencia energética y la gestión de recursos, así como la reutilización y el reciclaje de materiales, este año llevamos a cabo 27 *Green PCAs* en nuestras propiedades, representando 271,731 m² de nuestra SBA.

Green PCAs

Región	Número de edificios	SBA m²
Bajío Sur	9	107,388
Bajío Norte	2	28,400
Centro	5	39,848
Noroeste	11	96,095
Noreste	0	0
Total	**27**	**271,731**

A partir de los Diagnósticos de Nivel 1 y 2 que aplicamos en años pasados en nuestras operaciones, estamos trabajando en regularizar a los parques en materia legal, crear diversos procedimientos y protocolos de operación para estandarizar sus operaciones, implementar planes de manejo de residuos que van desde la capacitación de proveedores hasta el alta de nuestros parques como generadores ante las autoridades, así como en implementar planes de protección civil y capacitar a los colaboradores. Con estos esfuerzos buscamos acercarnos a poder certificar nuestros parques en ISO 14001.

Gestión de **materiales**

GRI 2-27, 302-5, CRE5, CRE8

Nuestro **Manual de Construcción Sustentable**[49] establece las características y estrategias básicas que definimos para que sean seguidas por nuestros contratistas en la transformación hacia la sustentabilidad de los activos de Vesta.

- **Planes de construcción**
- **Proceso integrativo**
- **Estándares de seguridad y salud en el trabajo**
- **Ubicación y transporte**
- **Biodiversidad**
- ***Sites***
- **Participación y compromiso con la comunidad**
- **Sitios sustentables**
- **Energía y energías renovables**
- **Eficiencia de agua**
- **Materiales y recursos**
- **Manejo de residuos**
- **Calidad del ambiente interior**
- **Innovación**
- **Prioridad regional**
- **Carbono incorporado**
- **Resiliencia y cambio climático**

Además, para garantizar el cumplimiento de estas directrices y medir simultáneamente el impacto ambiental y social antes, durante y después de la construcción de nuestras propiedades, verificamos la adhesión a nuestro manual mediante un *checklist*. En este contexto, en 2024 no fue necesario realizar actividades de remediación del suelo.

Trabajamos para cumplir con todas las regulaciones aplicables en cada fase de nuestras operaciones, a pesar de esto, recibimos una multa por $161,834 en Vesta Park Puebla debido a que en las muestras de descargas de agua se encontró la presencia elevada de nitrógeno total. La multa fue pagada y la problemática atendida, fuera de eso no recibimos otro tipo de sanciones.

[49] Consulta nuestro Manual de Construcción Sustentable en: **manual-de-construccion-sustentable-vf.pdf**

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

En Vesta utilizamos energía eléctrica en áreas comunes, oficinas en parques y en nuestro corporativo. Adicionalmente, utilizamos combustibles fósiles como el diésel que se emplea en sistemas de extinción de incendios y en menor grado la gasolina, que es utilizada para abastecer fuentes móviles.

La Comisión Federal de Electricidad (CFE) es nuestro principal proveedor de energía eléctrica, no obstante, seguimos promoviendo la generación y consumo de energía renovable. En este sentido, tenemos instalados 218 paneles solares en tres de nuestros parques (Toluca, Tlaxcala y Aguascalientes), que produjeron 64 GJ de electricidad, misma que fue consumida para nuestras operaciones de oficinas y áreas comunes.

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

Tipo	Litros	GJ	MWh
Diésel	32,413	1,237	343
Gasolina	20,593	727	202
Total	**53,006**	**1,964**	**545**

Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes 2022-2024
(Alcance 1)

Año	GJ	MWh
2022	924	257
2023	1,874	520
2024	1,964	545

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

Tipo	kWh	GJ	MWh
Convencional	2,717,564	9,783	2,718
Solar	17,684	64	18
Total	**2,735,248**	**9,847**	**2,735**

Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes 2022-2024
(Alcance 2)

Año	GJ	MWh
2022*	10,669	2,964
2023*	11,915	3,310
2024**	9,847	2,735

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

Intensidad de energía eléctrica para oficinas y áreas comunes 2022-2024

Año	kWh/m²
2022*	1.69
2023*	1.74
2024**	1.48

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

**Nota. Esta intensidad considera la energía proveniente de los paneles solares.

Durante 2024, la intensidad del consumo de energía eléctrica en nuestras operaciones fue de 1.48 kWh por cada m², cubriendo 1,850,808 m² de áreas comunes y oficinas.

Por su parte, nuestros inquilinos utilizan energía eléctrica y combustibles para sus propias operaciones.

Consumo indirecto de electricidad por las operaciones de inquilinos[50]

(Alcance 3)

Tipo	kWh	GJ	MWh
Convencional	600,224,274	2,160,807	600,224
Renovable	23,058,489	83,011	23,058
Total	**623,282,763**	**2,243,818**	**623,282**

Nota. Este año obtuvimos el 64% de los datos de electricidad a partir de recibos de la CFE, el 7% a través de Vortex y el 29% fueron estimados.

Intensidad de energía eléctrica por las operaciones de inquilinos

Año	kWh/m²
2023	153.32
2024	160.32

De acuerdo con los reportes de nuestros inquilinos, sus operaciones reflejaron un consumo de 600,224,274 kWh de energía eléctrica, lo cual equivale a 2,160,807 GJ. Este consumo se distribuye en el total de nuestra SBA que es de 3,743,988 m², resultando en una intensidad energética de 160.32 kWh/m² para nuestros inquilinos.

Consumo indirecto de electricidad por las operaciones de inquilinos 2022-2024

(Alcance 3)

Año	GJ	MWh	% de SBA reportado
2022	967,466	268,741	42%
2023	2,063,144	573,095	100%
2024	**2,243,818**	**623,283**	**100%**

[50] El consumo de energía eléctrica del 5.5% de nuestros inquilinos se mide por separado.

Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos

(Alcance 3)

Tipo	Litros	GJ	MWh
Diésel	1,294,187	49,373	13,715
Gasolina	22,858	807	224
Gas LP	119,650	3,126	868
Gas Natural	2,142,398	72	20
Total	**3,579,093**	**53,378**	**14,827**

Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos 2022-2024

(Alcance 3)

Año	GJ	MWh	% de SBA] reportado
2022	5,165,989	1,434,997	26%
2023	802,528	222,924	10%
2024	753,377	14,827	6%

Nota. El consumo de combustibles por las operaciones de inquilinos para 2024 es significativamente menor al de 2023 debido a que menos inquilinos reportaron su consumo de combustible.

Consumo total de electricidad Vesta e inquilinos (GJ)

Vesta: **9,847 (0.4%)** Inquilinos: **2,173,769 (99.6%)**

Consumo total de combustibles Vesta e inquilinos (GJ)

Vesta: **1,964 (2.5%)** Inquilinos: **53,377 (97.5%)**

Consumo energético por subsector inmobiliario (MWh)

Subsector inmobiliario	Consumo de electricidad	Consumo de combustibles	Uso de energía renovable
Industrial consumo total 2023	434,526	224,063	138,559
Industrial consumo total 2024	600,224	14,827	23,058
Industrial *like for like* 2024	-165,698	*	115,501
Porcentaje	**38%**	*****	**-83%**

Nota. El incremento de consumo de energía eléctrica se debió principalmente a que el portafolio 2024 fue mayor al del 2023, y se obtuvo el 100% de la energía eléctrica del portafolio. El decremento en el uso de energía renovable se debe a que para 2024 contamos con datos reales, comparado con 2023 que se usaron datos estimados.

*El consumo de combustibles no es comparable bajo este indicador debido a que no se cuenta con la información de los mismos inquilinos que reportaron en 2023 para 2024.

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 (m²)	Superficie oficinas y áreas comunes (m²)	Intensidad energética (GJ/m²)
9,847	2,243,818	1,964	53,377	3,743,988	1,850,808	**0.41**
			2,309,006	**5,594,796**		

Consumo de electricidad Vesta (MWh)	Consumo de electricidad inquilinos (MWh)	Consumo de combustibles Vesta (MWh)	Consumo de combustibles inquilinos (MWh)	Superficie áreas rentadas (m²)	Superficie oficinas y áreas comunes (m²)	Intensidad energética (MWh/m²)
2,735	623,283	545	14,827	3,743,988	1,850,808	**0.11**
			641,390	**5,594,796**		

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

Conscientes de la crisis hídrica que prevalece en México, nos aseguramos de que las descargas de agua cumplan con los límites máximos permisibles de contaminantes, tal y como se especifica en la normativa y la legislación correspondiente[51], que definen los límites máximos permitidos de contaminantes en las descargas de aguas residuales y tratadas. Asimismo, alentamos a nuestros inquilinos a minimizar los principales impactos asociados con su uso del agua.

El agua suministrada para nuestras operaciones se compone en su totalidad de agua dulce, que proviene principalmente de la red municipal y de pozos subterráneos, y está destinada a servicios sanitarios y al riego de áreas verdes. En nuestros parques situados en Aguascalientes, Puebla y Toluca contamos con plantas de tratamiento de agua residual (PTARs) que nos permiten reutilizar volúmenes de agua tratada en actividades como el riego de áreas verdes.

Durante 2024 se sustituyó la PTAR de Vesta *Park* Toluca I. Dicha planta consta de un tratamiento secundario de lodos activados, el cual permite seguir cumpliendo con la NOM-001-SEMARNAT-2021.

El agua tratada que descargamos en la red municipal cumple con las Normas Oficiales Mexicanas pertinentes. En 2024 procesamos 24,239 m^3 de aguas residuales.

[51] Ejemplos de estas regulaciones son las Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-003-SEMARNAT-1997.

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

Fuente	Megalitros
Aguas superficiales	0
Aguas subterráneas*	60.41
Suministro de agua municipal*	16.57
Aguas de terceros (pipa)*	20.22
Consumo de inquilinos[52]	261.95
Total	**359.15**

*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.

[52] La extracción de agua del 67% de nuestros inquilinos se mide por separado.

Volumen de agua extraída por subsector inmobiliario (Megalitros)

Subsector inmobiliario	2022	2023	2024	Porcentaje de variación
Industrial	95.80	436.74	261.95	40%

Consumo de agua 2022-2024

Año	Oficinas y áreas comunes	Inquilinos	
	m^3		% de SBA
2022	100,402	4,081,889	41%
2023	143,875	436,740	33%
2024	97,196	261,947	26%

Continuamos llevando a cabo evaluaciones en 20 de nuestros parques para identificar elementos clave en el uso del agua como infraestructura, equipos que la utilizan y volumen que se consume.

En 2024, no tuvimos quejas o reclamos relacionados con el agua, lo que incluye no tener derrames significativos o afectaciones por nuestras operaciones.

Gestión de **emisiones**

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4
TCFD Métricas y objetivo b)
IFRS S2

Calculamos nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) utilizando las especificaciones del Protocolo de GEI, bajo un enfoque de **control operacional**. Estas emisiones proceden principalmente de la quema de combustibles fósiles en fuentes fijas y móviles, así como del uso de energía eléctrica en nuestras oficinas y áreas comunes.

También estimamos las emisiones vinculadas a nuestra cadena de suministro, estas incluyen las resultantes de los productos y servicios adquiridos, la generación y transmisión de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles, la gestión de residuos que producimos, los viajes de negocios llevados a cabo, los trayectos diarios de nuestros empleados a sus centros de trabajo y nuestros activos arrendados.

Nuestras emisiones directas (Alcance 1) e indirectas (Alcance 2) las calculamos utilizando factores de emisión y datos de actividad provenientes de fuentes oficiales. Por otro lado, nuestras emisiones indirectas de Alcance 3 fueron estimadas en 71% mediante datos procedentes de fuentes rastreables y 9% mediante datos estimados.

[53] Nuestras emisiones desagregadas por tipo de GEI se presentan en el siguiente orden.
Emisiones directas en equivalencia (Alcance 1): 142 tCO_2, 0.61 tCH_4, 1.73 tN_2O.
Emisiones indirectas (Alcance 2): 1,206.6 tCO_2e.

Emisiones de GEI[53]

Alcance 1
Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes
144.36 tCO_2e

Alcance 2
Consumo de energía eléctrica para oficinas y áreas comunes
1,206.60 tCO_2e

Total:
340,900.43 tCO_2e

Nota. Para las emisiones de Alcance 3 se consideraron: vales de gasolina por el consumo de 48,477.46 litros de combustible, equivalentes a 941,432.2 kilómetros recorridos; 577 viajes nacionales en avión, equivalentes a 656,742.01 kilómetros; 97 viajes internacionales en avión, equivalentes a 333,134.99 kilómetros; y 177 viajes en autobús.

Alcance 3

Artículos y servicios comprados
66,937.21 tCO_2e

Combustibles y energía (no incluidas en el alcance 1 o 2)
345.02 tCO_2e

Bienes de capital
49.85 tCO_2e

Residuos generados en las operaciones
284.49 tCO_2e

Viajes de negocios
121.59 tCO_2e

Desplazamiento de los empleados al trabajo
243.99 tCO_2e

Activos arrendados (corrientes abajo)
271,567.31 tCO_2e

Emisiones de GEI 2022-2024

Año	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3
	tCO_2e		
2022	68	1,289	497,979
2023	137	1,416	361,468
2024	144	1,206.6	339,549

Intensidad de las emisiones Alcance 2 2022-2024

Año	tCO_2e/m^2
2022	0.00044
2023	0.00076
2024	0.00065

Intensidad de emisiones

0.00065 tCO_2e/m^2

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

- Para la elaboración de la estimación de emisiones de GEI de Vesta, se utilizó el Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte; y la Guía de Orientación Técnica para el cálculo de emisiones de Alcance 3 del Protocolo de GEI. Para ello, también se utilizaron los factores de emisión vigentes, considerando la información disponible de datos de actividades dentro de la operación normal de Vesta (Alcance 1 y 2), así como de sus proveedores y clientes (Alcance 3) en el año 2024.
- *Department for Energy Security and Net Zero*, Gob.UK, *Greenhouse gas reporting: conversion factors* 2024. *Conversion factors* 2024: *full set (for advanced users) - updated 06 July 2024.*
- *U.S. Environmental Protection Agency. (2023). Supply Chain GHG Emission Factors* v1.3.0 (NAICS, CO_2e, USD2022) [Data set]. EPA Pasteur.
- Registro Nacional de Emisiones (RENE): 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.
- Fichas ambientales de productos: Apple, Dell y Samsung.

En 2024 concluimos nuestra **Política sobre las Declaraciones, Ajuste y Recálculo de Emisiones de GEI**[54] con el fin de establecer principios y contexto claro para realizar cualquier recálculo de emisiones que necesitemos ejecutar, de esta manera complementamos el proceso sistemático y estandarizado implementado en el cálculo del inventario realizado en 2023.

Adicionalmente, mantenemos el **análisis de nuestro inventario de emisiones GEI**[55] para los Alcances 1, 2 y 3, así como el monitoreo de riesgos climáticos, tanto físicos como de transición, con el propósito de trazar la estrategia *Net Zero* de Vesta.

[54] Consulta nuestra Política sobre las Declaraciones, Ajuste y Recálculo de Emisiones de GEI en: **Política de Recálculo de GEI.pdf**

[55] Para mayor información, consulta el Informe de Inventario de Emisiones GEI 2024 **AQUÍ.**

Gestión del **residuos**

GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5

Asumimos un papel proactivo en la gestión responsable de nuestros residuos como parte de nuestra estrategia de sostenibilidad. Actualmente, estamos registrados como pequeños generadores de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) y estamos colocando almacenes preventivos de Residuos Peligrosos (RP) en todos nuestros parques. Estas medidas nos permiten mantener un control efectivo sobre cualquier incidente vinculado a nuestros proveedores o a nuestras operaciones.

Además, pusimos en marcha programas de capacitación en nuestras oficinas para promover las mejores prácticas en la gestión de residuos, e instalamos islas de separación de RSU en todos nuestros parques y oficinas.

A finales de 2024, iniciamos la recolección de residuos con un proveedor autorizado en los parques de Aguascalientes, Toluca, Puebla, Tlaxcala, Querétaro y nuestras oficinas en la Ciudad de México. Simultáneamente, estamos desarrollando colaboraciones con proveedores en los parques de Norte, Guadalajara y San Luis Potosí para garantizar una correcta recolección y disposición de los residuos.

Los residuos que generamos, en su mayoría son no peligrosos y su disposición final es en vertederos. En menor cantidad generamos residuos peligrosos, los cuales procuramos sean tratados por terceros autorizados.

En relación con nuestros inquilinos, la mayor parte de los residuos que generan son peligrosos, lo cual se debe a la naturaleza de sus operaciones. No obstante, también producen una cantidad significativa de residuos no peligrosos.

A pesar de los retos que enfrentamos debido a la falta de proveedores autorizados en algunos de nuestros lugares de operación para la recolección completa y disposición de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, seguimos esforzándonos en establecer colaboraciones con proveedores de estas capacidades, incluso si se encuentran en regiones distintas a las nuestras.

En Vesta, la recolección de los residuos es efectuada por proveedores que cuentan con autorizaciones **correspondientes al estado donde se ubican nuestros parques y oficinas.**

Nos enfocamos en principios de economía circular respaldados por nuestra **Política de Compras Responsables**, que define pautas para la adquisición de materiales. Damos prioridad a criterios que promueven el reciclaje y/o la reutilización para minimizar la generación de residuos enviados a rellenos sanitarios. En concreto, buscamos materiales que cumplan con las siguientes características:

Reutilizables

Fabricados con un cierto porcentaje de material reciclado

Con mínimo o inexistente embalaje para reducir la generación de residuos, o con embalaje hecho de materiales reciclables

Que contribuyan a la conservación de recursos

Libres de elementos o sustancias tóxicas

Biodegradables

Que minimicen las emisiones liberadas a la atmósfera.

A partir de la ejecución del Diagnóstico de Nivel 1 y 2, integramos la gestión de residuos de parques y oficinas a través de un **Plan de Manejo de Residuos.** Este plan se enfoca en establecer procesos de gestión eficaces que permitan la minimización, reutilización y/o valorización de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, generados en las instalaciones de Vesta, integrando en el proceso las etapas de generación, recolección interna, almacenamiento, recolección externa, reúso, reciclaje y disposición final y de esta manera tener un manejo integral de los residuos.

En Ciudad de México, Toluca, Tlaxcala, Puebla, Querétaro, Aguascalientes y Silao brindamos entrenamiento a nuestros proveedores para el buen manejo de los planes de residuos en parques y oficinas. También capacitamos al 100% de nuestro personal en estos planes.

Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo

Tipo	Toneladas
Peligrosos	1.03
No peligrosos	547.3
Total	**548.3**

Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo

Tipo	Toneladas
Peligrosos	1,968.00
No peligrosos	15,743.00
Total	**17,711.00**

Nota. Esta información representa el 7% de nuestra SBA para los residuos peligrosos y el 12% de nuestra SBA para los residuos no peligrosos.

Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo 2022-2024

Año	Peligrosos	No peligrosos
	Toneladas	
2022	1	185
2023	1	453
2024	1	548.3

Residuos generados por las operaciones de inquilinos 2022-2024

Año	Toneladas
2022	12,067,322
2023	18,355
2024	17,711

Biodiversidad

GRI 3-3, 201-2

Desde 2023 emprendimos nuestro primer análisis de la biodiversidad en las zonas aledañas a las instalaciones de Vesta, tomando como referencia la metodología *LEAP del Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). De esta forma, pudimos comprender las posibles dependencias, impactos, riesgos y oportunidades vinculados a la disminución de la biodiversidad y el efecto en los ecosistemas a partir de nuestras actividades como empresa.

Metodología LEAP

Locate (Localizar)
Interfaz con la naturaleza

Evaluate (Evaluar)
Dependencia e impactos

Assess (Valorar)
Riesgos y oportunidades

Prepare (Preparar)
Responder y reportar

El análisis consideró la evaluación de 25 parques industriales de Vesta en 12 estados de la República Mexicana, identificando también los posibles impactos y dependencias al capital natural y servicios ecosistémicos de los principales sectores a los que arrendamos nuestras naves.

Estado	Parque industrial
Aguascalientes	• Vesta Park DSP Aguascalientes • Vesta Park VSP Aguascalientes
Baja California	• Baja California Vesta Park La Mesa • Vesta Park El Potrero • Vesta Park Rosarito • Vesta Park El Florido • Vesta Park Lagoeste • Vesta Park Alamar • Vesta Park Megaregión
Ciudad de México	• LD La Villa
Chihuahua	• Vesta Park Juárez II • Vesta Park Juárez Sur • Vesta Park Las Torres
Estado de México	• Vesta Park Toluca II • Vesta Park Toluca II • San Martín Obispo – Vesta Punto Norte
Guanajuato	• Vesta Park Puerto Interior Silao
Jalisco	• Vesta Park Guadalajara
Nuevo León	• Vesta Park Guadalupe MTY • Vesta Park Apodaca
Puebla	• Vesta Park Puebla I
Querétaro	• Vesta Park Querétaro • Vesta Park Aeroespacial PAEQro
San Luis Potosí	• Vesta Park San Luis Potosí
Tlaxcala	• Vesta Park Tlaxcala I

A partir del análisis, identificamos los principales riesgos relacionados con la naturaleza para Vesta.

Resultados TNFD

Factor de riesgo	Descripción	Clasificación	Tipo de riesgo	Temporalidad	Impacto	Medidas de mitigación
Impacto: cambio de uso de suelo	Aumento de la regulación sobre el diseño de edificios, ubicación y otros aspectos para cumplir con objetivos, lo que restringe la capacidad de despejar terrenos para nuevos proyectos.	Transición	Regulatorio	Mediano plazo (MP)	Aumento de los costos de cumplimiento regulatorio y mayor inversión en tecnologías y procesos para adaptar el diseño de los proyectos. Esto puede generar retrasos en la ejecución de proyectos y aumentar los costos operativos debido a la adaptación a nuevas normativas.	Monitorear las tendencias regulatorias a nivel local, nacional e internacional. Implementar una planificación flexible en los proyectos de desarrollo que permita adaptarse rápidamente a los cambios regulatorios. Invertir en tecnologías sostenibles para el diseño y la construcción que favorezcan la eficiencia de los recursos y cumplan con las nuevas normativas. Colaborar con autoridades y expertos en sostenibilidad para garantizar el cumplimiento proactivo de las regulaciones.
Impacto: cambio de uso de suelo	Las asociaciones negativas de la empresa debido a un alto grado de conversión de tierras y degradación del hábitat limitan el acceso a nuevos terrenos.	Transición	Reputacional	Mediano plazo (MP)	Pérdida de oportunidades de expansión y aumento de los costos de adquisición de terrenos. La afectación a la reputación puede resultar en una reducción en la inversión de socios o accionistas y una posible disminución en la demanda de productos debido a la percepción negativa de la empresa.	Realizar auditorías internas periódicas para asegurar que las actividades de la empresa cumplen con la normativa ambiental. Promover proyectos de rehabilitación de ecosistemas en las áreas donde se haya producido un impacto.
Impacto: suelo y agua contaminados por derrames y acumulación de residuos	Las asociaciones negativas de la empresa con una gestión deficiente de sustancias contaminantes limitan el acceso a nuevos sitios.	Transición	Reputacional	Mediano plazo (MP)	Costos adicionales para remediar la contaminación y sanciones regulatorias por incumplir las normas medioambientales. Además, puede haber una disminución de ingresos por la pérdida de confianza de clientes, inversores y socios comerciales.	Implementar un sistema robusto de gestión de residuos y sustancias peligrosas que minimice el riesgo de derrames y contaminación. Capacitar al personal en prácticas de manejo seguro de materiales contaminantes y realizar simulacros de emergencia. Establecer protocolos de respuesta rápida para manejar cualquier incidente de contaminación y mitigar su impacto.

Factor de riesgo	Descripción	Clasificación	Tipo de riesgo	Temporalidad	Impacto	Medidas de mitigación
Impacto: agotamiento de los recursos hídricos	Agotamiento del recurso hídrico, lo que puede llevar a no cumplir con la demanda requerida para operaciones clave.	Transición	Mercado	Mediano plazo (MP)	Aumento de los costos operativos debido a la necesidad de invertir en soluciones de eficiencia hídrica y en la compra de agua a precios más altos. La escasez de agua también podría afectar la producción y, por ende, generar una reducción en los márgenes de ganancia.	Implementar tecnologías de eficiencia hídrica en todas las operaciones para reducir el consumo de agua. Reciclar y reutilizar el agua en los procesos industriales para minimizar la dependencia de fuentes externas. Desarrollar alternativas de captación de agua, como la recolección de aguas pluviales, para diversificar las fuentes de agua.
Dependencia: disponibilidad de suelo	Los terrenos previamente destinados para futuros desarrollos pueden contener ahora especies protegidas o amenazadas debido a cambios en el estado de la naturaleza o reclasificación de especies, lo que interrumpe los proyectos de construcción.	Transición	Regulatorio	Mediano plazo (MP)	Costos adicionales para realizar estudios y compensaciones por la protección de especies. Los retrasos en los proyectos de construcción también pueden generar un impacto en los plazos de entrega y en la rentabilidad de los proyectos.	Realizar estudios de impacto ambiental exhaustivos antes de comenzar cualquier desarrollo para identificar la presencia de especies protegidas. Implementar planes de acción para mitigar los impactos sobre la biodiversidad, como la creación de áreas protegidas o la reubicación de especies cuando sea necesario. Promover el uso de terrenos ya desarrollados o alterados para nuevos proyectos, evitando la expansión sobre terrenos naturales.
Dependencia: disponibilidad de suelo	El establecimiento de normativas urbanísticas más estrictas para terrenos cercanos a especies en peligro o de alto valor ecológico limita las áreas disponibles para la urbanización.	Transición	Regulatorio	Corto plazo (CP)	Pérdida de terrenos previamente identificados para proyectos de urbanización, lo que puede aumentar los costos de adquisición de terrenos alternativos o generar pérdidas por la imposibilidad de desarrollar nuevos proyectos. También puede haber un impacto directo en la rentabilidad de los proyectos en curso.	Monitorear activamente los cambios en las normativas urbanísticas y de conservación de especies para anticiparse a futuros ajustes regulatorios. Diseñar proyectos urbanos que respeten las áreas de alta biodiversidad y se adapten a las nuevas regulaciones. Explorar alternativas de desarrollo en áreas menos sensibles desde el punto de vista ecológico. Fomentar la creación de corredores ecológicos que permitan la integración del desarrollo urbano con la conservación de especies.

Factor de riesgo	Descripción	Clasificación	Tipo de riesgo	Temporalidad	Impacto	Medidas de mitigación
Impacto: superficies selladas que aumentan las temperaturas y el riesgo de inundaciones, y reducen la recarga de los recursos hídricos	Aumento de las temperaturas locales; mayor frecuencia y gravedad de inundaciones, daños por tormentas y deslizamientos de tierra; interrupción en el acceso a los recursos hídricos para proyectos de construcción e inquilinos.	Físico	Agudo	-	Daños a infraestructuras, aumento de costos de seguros.	Implementar diseños urbanos con infraestructuras verdes (techos verdes, pavimentos permeables). Integrar sistemas de drenaje sostenible (SDI) para mitigar las inundaciones y aumentar la recarga de aguas subterráneas. Promover el uso de materiales de construcción que contribuyan a la reducción del calor y la mejora de la eficiencia energética. Crear zonas de absorción de agua para reducir la impermeabilidad del suelo.
Dependencia: suministro de agua	Riesgo de interrupción del acceso al agua debido a la alteración del ciclo del agua por el cambio climático y las extracciones de otros agentes, afectando tanto a los proyectos de construcción como a los residentes.	Físico	Crónico	-	Escasez de agua que puede afectar la construcción y operación de los inmuebles, generando costes adicionales para la adquisición de fuentes alternativas.	Desarrollar soluciones de captación y almacenamiento de agua de lluvia. Implementar tecnologías de reciclaje y reutilización de agua en los edificios. Promover el uso eficiente del agua en la construcción y la operación de los edificios.
Impacto: protección contra inundaciones, tormentas, deslizamientos de tierra y erosión del suelo	Deslizamientos de tierra, daños por tormentas e inundaciones debido a la pérdida de ecosistemas protectores, tanto como resultado de la degradación generalizada como de las acciones de la empresa (por ejemplo, conversión de hábitats, sellado del suelo).	Físico	Agudo	-	Mayor vulnerabilidad a fenómenos climáticos extremos, incremento de costos de reparación de infraestructuras, aumento de seguros.	Realizar evaluaciones de riesgo de desastres naturales y adaptar las infraestructuras a dichos riesgos. Reforestar y restaurar ecosistemas naturales (bosques, humedales) para proteger las áreas de desarrollo inmobiliario. Implementar barreras físicas (muros de contención, drenajes) en las zonas de alto riesgo. Desarrollar planes de respuesta ante emergencias en caso de inundaciones y otros fenómenos.

A principios de 2025 actualizamos nuestra Política de Biodiversidad para alinearla con los lineamientos sobre **conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de recursos naturales vivos del IFC.**

Los estándares y lineamientos que Vesta debe seguir para proteger y minimizar los impactos en la biodiversidad durante todo nuestro ciclo de vida están establecidos en la **Política de Biodiversidad**, la cual incorpora 10 de las 20 metas AICHI acordadas en la COP 10 en Japón, ocho metas del ODS 15 Vida de Ecosistemas Terrestres, tres de los cinco principios del TNFD, cinco estrategias del documento *"The Future of Nature and Business" del World Economic Forum* y los lineamientos sobre conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de recursos naturales vivos de la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés).

Por medio 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.
- Garantizamos la no pérdida neta de biodiversidad en hábitats naturales a través de la aplicación de la jerarquía de mitigación, priorizando la evitación, minimización, restauración y compensación de impactos ambientales.
- En hábitats críticos nos comprometemos a lograr una ganancia neta de biodiversidad, implementando medidas que no solo compensen los impactos, sino que fortalezcan la funcionalidad de los ecosistemas y los servicios ecosistémicos que estos proveen.
- Nos aseguramos de no desarrollar nuevos activos en sitios del Patrimonio Mundial Natural y Mixto de la UNESCO, así como en áreas identificadas por la Alianza para la Extinción Cero (AZE), salvo en circunstancias excepcionales permitidas por la norma de desempeño y siempre garantizando los más altos estándares de conservación.

Con nuestra Política de Biodiversidad establecimos el **compromiso público de combatir la deforestación.**

Adicionalmente, disponemos de un Protocolo de Biodiversidad que nos facilita implementar acciones, alineadas a estándares internacionales y a las mejores prácticas de la industria.

Del mismo modo, tenemos un **compromiso de no deforestación**, a través del cual procuramos incentivar la gestión sostenible de los diversos tipos de bosques, poner fin a la deforestación, recuperar bosques degradados y aumentar la forestación y reforestación a nivel mundial.

Acerca del informe

GRI 2-1, 2-3, 2-4, 2-5, 2-14
IFRS S1

Dirigido a nuestros grupos de interés, el Informe Anual Vesta 2024 comunica el desempeño de la compañía durante el año en los ámbitos financiero, ambiental, laboral, social y de gobierno corporativo.

Vesta ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo de 1° de enero al 31 de diciembre de 2024.

Este informe se alinea con el suplemento sectorial de *Construction and Real Estate* de GRI e incluye indicadores pertinentes del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), que son aplicables al sector inmobiliario y de servicios inmobiliarios.

Adicionalmente, considera las recomendaciones del *Task-Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) y del *Task-Force on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) para comunicar nuestra eficacia en la gestión de riesgos y oportunidades asociados al cambio climático, naturaleza y biodiversidad.

Este documento también incluye elementos para dar respuesta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) S1 y S2.

Nuestro informe considera las operaciones de Vesta en 16 estados de la República Mexicana, incluyendo información interna y, en los casos donde se indica, datos de inquilinos, proveedores y contratistas, excluyendo información de otras entidades externas. Cualquier variación en la presentación de los datos en comparación con informes de años anteriores se indica en cada caso.

Para la elaboración del Informe Anual contamos con la colaboración de nuestros directores, quienes proporcionaron su perspectiva sobre los aspectos más críticos y los éxitos más notables del año. Las áreas de ASG, Comunicación y Legal estuvieron a cargo de su revisión y aprobación.

El Informe Anual Vesta 2024 fue verificado por Valora Consultores, un tercero independiente.

Adhesiones, reconocimientos y certificaciones

Sustainability Yearbook Member
S&P Global Sustainable1

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

GRESB

- Damos respuesta desde 2014.
- Obtuvimos de calificación 71 y 2 *Green Star*.

ecovadis

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

"EMPRESA SUSTENTABLE"

- Adheridos desde 2020.
- Formamos parte del Índice 2024.

CDP
DISCLOSURE INSIGHT ACTION

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

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

- Adheridos desde 2020.
- Somos signatarios de esta iniciativa.
- En las tres categorías evaluadas tuvimos un incremento promedio de 7 puntos en cada una.

MSCI

- Calificación AA.

WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES

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

United Nations Global Compact — Adheridos desde 2011.

TARGET GENDER EQUALITY — Adheridos desde 2021.

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE — Adheridos desde 2017.

TCFD — Adheridos formalmente en 2022.

Alliance for Integrity — Adheridos desde 2017.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B de C.V. [1]

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 2024 de Vesta incorporamos detalles referentes al desempeño ASG de estas empresas, que son las mismas que reportamos en nuestro informe financiero.

[1] 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” y cuenta con valores colocados de modo privado entre inversionistas institucionales bajo la regla 144ª y Regulación “S” de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

Carta de Verificación

VALORA
SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN
www.valoraconsultores.com

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 2024" (en adelante el "Informe Anual") y mencionados dentro del **"Anexo A"** para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024.

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, junto con indicadores de desempeño propios.

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, junto con indicadores de desempeño propios.

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 2024" 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 Gobernanza ASG México
Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 28 de abril de 2025

vesta

Anexo A.

Detalle de los criterios revisados para los estándares GRI y SASB dentro de la organización:

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
2-12	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
2-30	Convenios de negociación colectiva	a, b
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	a, b
3-2	Listado de temas materiales	a, b
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	a, b
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo[i]	a
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes[ii]	a
404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	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
2-7	Empleados	Todas las operaciones	a, b, c, d, e	107	Total de empleados
				8	Total de empleados región Noroeste
				6	Total de empleados región Noreste
				7	Total de empleados región Centro
				6	Total de empleados región Bajío Norte
				17	Total de empleados región Bajío Sur
				63	Total de empleados corporativo
				53	Total de empleados hombres
				54	Total de empleados mujeres
				100	Porcentaje de empleados fijos
2-21	Ratio de compensación total anual	Colaboradores propios	a, b, c	12	Ratio de compensación total anual[iii]
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Todas las operaciones	a, b, c	4,079,588.0	Millones de pesos mexicanos
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e, f, g	1,963.50	Total de energía en GJ
				545.42	Total de energía en MWh
302-3	Intensidad energética	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d	1.48	kWh/m^2
303-5	Consumo de agua	Áreas comunes y oficinas	a, b, c	97,196	Total de agua consumida de área comunes y oficinas en m^3
		Inquilinos		261,947	Total de agua consumida de inquilinos en m^3
306-4	Residuos no destinados a eliminación	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e	548.3	Total de residuos en toneladas
				1.03	Total de residuos peligrosos en toneladas

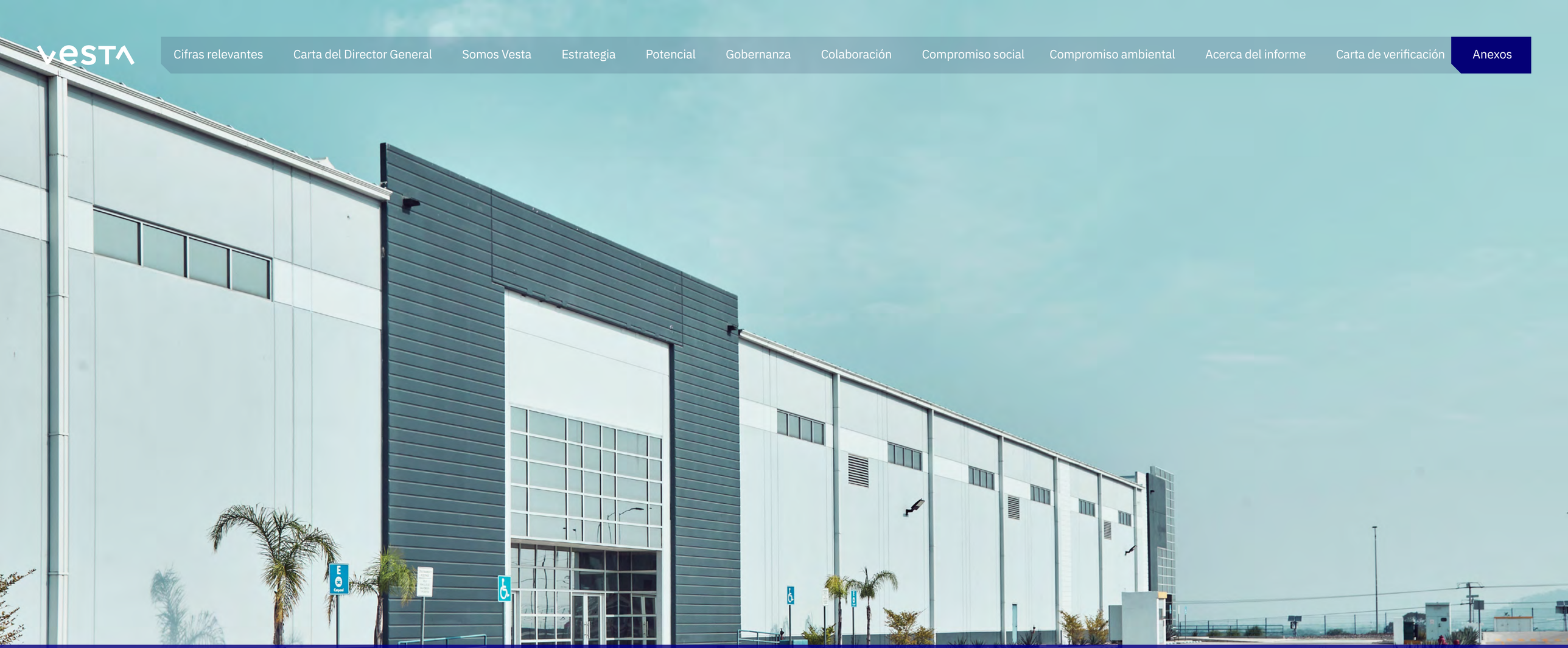
				547.27	Total de residuos no peligrosos en toneladas
		Inquilinos		17,711.44	Total de residuos en toneladas
				1,968.34	Total de residuos peligrosos en toneladas
				15,743.10	Total de residuos no peligrosos en toneladas
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	Todas las operaciones	a	100	Porcentaje de nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales.
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Colaboradores propios	a, b	15	Número de nuevas contrataciones
				12	Nuevas contrataciones mujeres
				3	Contrataciones hombres
				2	Nuevas contrataciones mujeres <30 años
				10	Contrataciones mujeres entre 31-50 años
				3	Contrataciones hombres entre 31-50 años
				3	Nuevas contrataciones en Región Bajío
				11	Nuevas contrataciones en Corporativo
				1	Nuevas contrataciones en Región Norte
				1	Bajas mujeres entre 31-50 años Bajío
				2	Bajas hombres entre 31-50 años Corporativo
				3	Tasa rotación general
403-9	Lesiones por accidente laboral	Colaboradores propios	a	0	Número de accidentes
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Colaboradores propios	a	44.7	Promedio de horas capacitación mujeres
				51.4	Promedio de horas capacitación mujeres directoras
				53.4	Promedio de horas capacitación mujeres gerentes
				32.0	Promedio de horas capacitación mujeres administrativas
				45.9	Promedio de horas capacitación hombres
				47.5	Promedio de horas capacitación hombres directores
				56.5	Promedio de horas capacitación hombres gerentes
				31.1	Promedio de horas capacitación hombres administrativos
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	Colaboradores propios	a	100	Porcentaje de empleados
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Colaboradores propios	a, b	6.54	Porcentaje de hombres directores > 50 años
				1.86	Porcentaje de mujeres directoras > 50 años
				11.21	Porcentaje de hombres directores entre 31 -50 años
				5.60	Porcentaje de Mujeres directoras entre 31-50 años
				2.80	Porcentaje de hombres gerentes > 50 años
				0	Porcentaje de mujeres gerentes > 50 años

				11.21	Porcentaje de hombres gerentes entre 31 -50 años
				20.56	Porcentaje de mujeres gerentes entre 31 -50 años
				0	Porcentaje de hombres gerentes menores de 30 años
				1.86	Porcentaje de mujeres gerentes menores de 30 años
				1.86	Porcentaje de hombres administrativos > 50 años
				1.86	Porcentaje de mujeres administrativas > 50 años
				7.47	Porcentaje de hombres administrativos entre 31 y 50 años
				11.21	Porcentaje de mujeres administrativas entre 31 y 50 años
				3.73	Porcentaje de hombres administrativos menores de 30 años
				4.67	Porcentaje de mujeres administrativas menores de 30 años
				2.8	Porcentaje de mujeres Ingeniería IT entre 31 y 50 años
				1.86	Porcentaje de hombres Ingeniería IT entre 31 y 50 años
				2.8	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	0.77	Ratio del salario base de directores mujeres frente a hombres
				0.25	Ratio del salario base de gerentes mujeres frente a hombres
				0.07	Ratio del salario base de administrativos mujeres frente a hombres
				0.78	Ratio de remuneración de directores mujeres frente a hombres
				0.25	Ratio de remuneración de gerentes mujeres frente a hombres
				0.07	Ratio de remuneración de administrativos mujeres frente a hombres
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Todas las operaciones	a, b	0	Casos de discriminación
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	Todas las operaciones	a	100	Porcentaje de nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales
CRE-1	Intensidad de la energía en inmuebles	Áreas comunes y oficinas	a, b	1.48	kWh/m²
CRE-8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	Todas las operaciones	a, b	11	Nuevas instalaciones con certificación LEED
				20	Nuevas certificaciones EDGE
				3	Nuevas certificaciones BOMA

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	224	Edificios industriales en operación
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Todas las operaciones	3,496,966	Superficie ocupada en pies cuadrados
			247,023.19	Superficie vacante en pies cuadrados
			3,743,992.77	Superficie total en pies cuadrado

IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario	Todas las operaciones	0	Edificios controlados por VESTA[iv]
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[v]
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	600,224.27	Energía convencional en MWh
			23,058.49	Energía renovable en MWh
			623,282.76	Total de energía en 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	Áreas comunes y oficinas	100	Porcentaje de consumo de agua que corresponde a zonas con estrés hídrico
			0	Consumo de agua superficial en Ml
			60.41	Consumo de agua subterránea en Ml
			16.57	Consumo de agua municipal en Ml
			20.22	Consumo de agua de terceros en Ml
		Inquilinos	261.95	Consumo de agua de inquilinos en Ml
Certificaciones verdes	Superficie Bruta Arrendable (SBA) que cuenta con certificación VERDE (LEED, EDGE, etc.)	Todas las operaciones	503,744	Superficie Bruta Arrendable en metros cuadrados

[i] VESTA no tiene un Sistema de Gestión como tal, pero se reporta la información de los Contratistas y lo que realizan en los Planes de Emergencia.
[ii] VESTA ha comenzado a trabajar en la implementación de este enfoque en 2025, por lo que actualmente se encuentra en una etapa inicial de desarrollo.
[iii] De la persona mejor pagada con respecto a la mediana de la compensación total anual de todos los empleados.
[iv] Cada inquilino gestiona la operación de sus edificios.
[v] El 100% de los contratos de arrendamiento son con inquilinos.



Anexos

Índice de **contenidos GRI**

Estándares Universales

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 1 Fundamentos 2021			
GRI 2 Contenidos Generales 2021			
1. La organización y sus prácticas de presentación de informes			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-1	Detalles organizacionales.	11, 115
	2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad.	157
	2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto.	155, 214
	2-4	Actualización de la información.	155
	2-5	Verificación externa.	155
2. Actividades y trabajadores			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales.	8, 10, 11, 13, 17, 50
	2-7	Empleados.	95
	2-8	Trabajadores que no son empleados.	95
3. Gobernanza			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-9	Estructura de gobernanza y su composición.	54
	2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno.	54
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno.	54
	2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos.	54
	2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos.	28, 54
	2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad.	155

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-15	Conflictos de interés.	85
	2-16	Comunicación de inquietudes críticas.	54
	2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno.	54
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	54
	2-19	Políticas de remuneración.	54, 95
	2-20	Proceso para determinar la remuneración.	54, 95
	2-21	Ratio de compensación total anual.	95
4. Estrategia, políticas y prácticas			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible.	5
	2-23	Compromisos de políticas.	28, 85, 113
	2-24	Incorporación de los compromisos y políticas.	28, 85, 113
	2-25	Procesos para remediar los impactos negativos.	85, 113
	2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes.	85
	2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas.	138
	2-28	Afiliación a asociaciones.	46
5. Participación de los grupos de interés			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	13, 43
	2-30	Convenios de negociación colectiva.	No aplica. Aunque en Vesta hay libertad de asociación, nuestros colaboradores no están asociados en sindicatos.
GRI 3 Temas Materiales 2021			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-1	Proceso de determinación de los temas materiales.	37
	3-2	Lista de temas materiales.	37

Estándares Temáticos

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
Tema material 1: Gestión energética			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	139
GRI 302 Energía 2016	302-1	Consumo de energía dentro de la organización.	139
	302-2	Consumo de energía fuera de la organización.	139
	302-3	Intensidad energética.	139
	CRE 1	Intensidad de la energía en inmuebles.	139
Tema material 2: Adaptación al cambio climático			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	76, 83, 149
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático.	76, 83, 149
Tema material 3: Desarrollo y construcción sustentable			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	134
Tema material 4: Inversión social			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	114
Tema material 5: Gestión de recursos hídricos			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	143
GRI 303 Agua y efluentes 2018	302-1	Interacción con el agua como recurso compartido.	143
	302-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua.	143
	302-3	Extracción de agua.	143
	302-4	Vertido de agua.	143
	302-5	Consumo de agua.	143
Tema material 6: Talento humano			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	95, 108

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 401 Empleo 2016	401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal.	95
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado.	108
	404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición.	108
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y del desarrollo de su carrera.	108
Tema material 7: Respeto y promoción de los derechos humanos			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	85
GRI 200: Estándares económicos			
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	52
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016	203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados.	50, 113
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	85
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	85
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	85
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia.	85
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-1	Enfoque fiscal.	Vesta no tiene estrategia de impuestos, los impuestos se causan y pagan de acuerdo a la regulación fiscal vigente. El Comité de Auditoría se encarga de revisarlos y aprobarlos.
GRI 207 Fiscalidad 2019	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. Para reportar preocupaciones sobre comportamientos no éticos relacionados con la integridad de Vesta en cuando a impuestos, el departamento de contabilidad se acerca al Director de Finanzas para plantear el caso, o al Director General y en su caso, se puede utilizar la línea de denuncia para que siga el proceso correspondiente.

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 207 Fiscalidad 2019	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 Auditoria 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.
GRI 300: Estándares ambientales			
GRI 305 Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	145
	305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2).	145
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	145
	305-4	Intensidad de las emisiones de GEI.	145
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.	138
	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos.	147
	306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos.	147
	306-3	Residuos generados.	147
	306-4	Residuos no destinados a eliminación.	147
	306-5	Residuos destinados a eliminación.	147
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales.	17 El 100% de los nuevos proveedores de Vesta pasaron los filtros de selección de acuerdo con criterios ASG.
	308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	17

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 400: Estándares sociales			
GRI 401 Empleo 2016	401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	95
	401-3	Permiso parental.	95
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.	104
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.	104
	CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	104
	403-3	Servicios de salud en el trabajo.	104
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.	104
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo.	104
	403-6	Promoción de la salud de los trabajadores.	104
	403-7	Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales.	104
	403-9	Lesiones por accidente laboral.	104
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados.	95
	405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres.	95
GRI 406 No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	85
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.	85
GRI 408 Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	85
GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	85
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.

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 413 Comunidades locales 2016	CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	113
	413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo.	113
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales o potenciales- en las comunidades locales.	113, 129
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales.	17 El 100% de los nuevos proveedores de Vesta pasaron los filtros de selección de acuerdo con criterios ASG.
	414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	17
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.	138
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	Durante 2024 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.	92

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 construida, por sector inmobiliario.	139
	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 sector inmobiliario.	139
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por sector inmobiliario.	139
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera elegible que (1) tenga una calificación energética y (2) esté certificada como ENERGY STAR, por sector inmobiliario.	133
	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.	139
Bienes Inmuebles: Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos de extracción de agua como porcentaje de (1) la superficie construida total y (2) la superficie en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario.	143
	IF-RE-140a.2	(1) Agua total extraída por área de cartera con cobertura de datos y (2) porcentaje en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario.	143
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por sector inmobiliario.	143
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	143

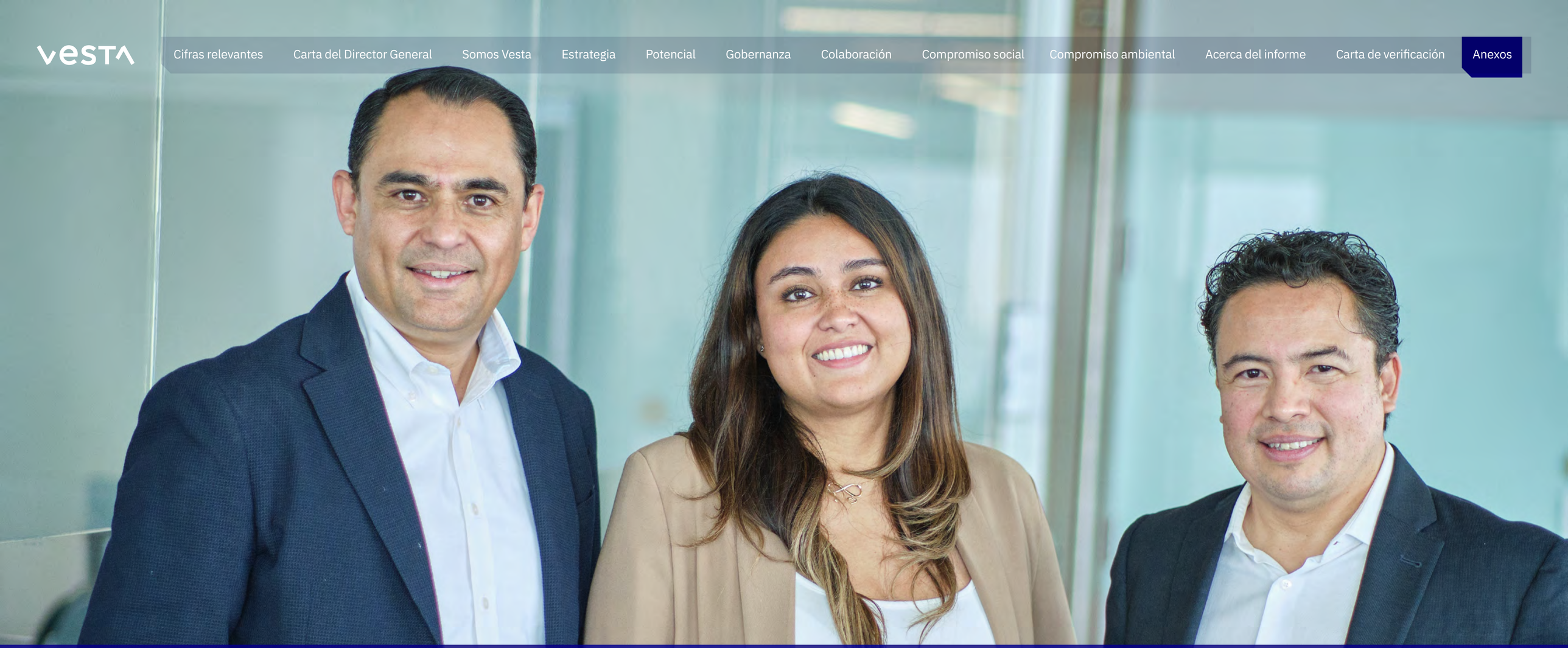
Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Gestión de los efectos de los inquilinos sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	(1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de costos para mejoras de capital relacionadas con la eficiencia de los recursos y (2) superficie arrendada asociada, por sector inmobiliario.	En 2024 no se celebraron contratos de arrendamiento con dicha cláusula de recuperación de costos.
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de inquilinos que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por sector inmobiliario.	133, 139, 143
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los impactos de la sostenibilidad de los inquilinos.	13, 133
Bienes Inmuebles: Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por sector inmobiliario.	66
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de 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 sector inmobiliario.	11
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por sector inmobiliario.	13
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por sector inmobiliario.	100% de los inmuebles propiedad de Vesta son administrados indirectamente.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por sector inmobiliario.	51

Servicios inmobiliarios

Estándard GRI		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 construida y (2) número de edificios administrados provistos de servicios de energía y sostenibilidad.	No se reporta.
	IF-RS-410a.3	(1) Superficie construida y (2) número de edificios administrados que obtuvieron una calificación energética.	3,743,989 m^2 224 edificios
Servicios Inmobiliarios: Información y gestión transparente de los conflictos de intereses	IF-RS-510a.1	Ingresos por corretaje por las transacciones de agencia dual.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.2	Ingresos por transacciones relacionadas a 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 2024 no incurrimos en este tipo de pérdidas.
SASB Servicios Inmobiliarios: Parámetros de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, clasificados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros clientes son inquilinos.
	IF-RS-000.B	Superficie construida gestionada con control operativo del propietario.	11
	IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	8, 11
	IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento efectuados, clasificados 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.

Índice **TCFD**

Categoría TCFD		Recomendación	Página o respuesta
TCFD - Gobernanza	a)	Función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	70
	b)	Control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	70
TCFD - Estrategia	a)	Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que se han identificado a corto, mediano y largo plazo.	72, 74
	b)	Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y a la planificación financiera de la organización.	74
	c)	Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos.	72
TCFD - Gestión de riesgos	a)	Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	71
	b)	Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	71
	c)	Cómo se integran los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima en la gestión general de riesgos de la organización.	71
TCFD - Métricas y objetivos	a)	Métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su estrategia y sus procesos de gestión de riesgo.	28, 74
	b)	Alcances 1 y 2, y si es necesario, el Alcance 3 de las emisiones de gas de efecto invernadero (GEI), y sus riesgos relacionados.	145
	c)	Objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos.	28, 134



Análisis bursátil y financiero

Resumen de la información financiera

Resultados de la operación 2024, comparado con el ejercicio concluido en 2023

Ingresos

Ingresos por rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2024 fueron de US $252.0 millones, comparado con US $213.4 millones al cierre del 31 diciembre de 2023, lo cual representa un incremento de US $38.5 millones, o 18.0%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- **Un aumento de US $32.4 millones, o 15.1%,** en los ingresos por rentas provenientes del arrendamiento de espacios nuevos o espacios que quedaron vacantes durante 2023;
- **Un aumento de US $7.5 millones, o 3.5%,** en los ingresos resultantes de aumentos en la renta por ajustes por inflación de acuerdo con nuestros arrendamientos;
- **Un aumento de US $5.6 millones, o 290%,** en los ingresos resultantes de aumentos en la energía de nuestros arrendamientos;
- **Un aumento de US $1.9 millones, o 0.9%,** resultante del reembolso de gastos pagados por nosotros en nombre de nuestros clientes y contabilizados como ingresos por renta; y

Este aumento fue parcialmente compensado por:

- **Una disminución de US $7.8 millones, o 3.7%,** en ingresos por rentas provenientes de arrendamientos que vencieron durante 2023 y no fueron renovados para 2024;
- **Una disminución de US $0.5 millón, o 0.2%,** en ingresos como resultado de las reducciones en renta acordadas al renovar nuestros contratos de arrendamiento para retener clientes; y
- **Una disminución de US $0.7 millones, o 0.3%,** debido a los efectos de conversión de moneda de los arrendamientos denominados en pesos mexicanos.
- **Los honorarios de administración** derivados del apoyo a las mejoras de los inquilinos disminuyeron US $0.6 millones, o 63.1%, de US $1.0 millones para el año finalizado el 31 de diciembre de 2023. Esto se debió principalmente a una menor actividad de mejoras realizada por los inquilinos que nos contrataron para administrar y supervisar dichas mejoras en comparación con 2023.

Costos de operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2024 fue de US $24.6 millones, comparado con US $18.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023, el cual representa un incremento de US $6.4 millones o del 34.8%.

De este cambio, el costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento incrementó US $7.8 millones. Durante 2024 este costo fue de US $21.2 millones, mientras que en el 2023 ascendió a US $13.5 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- **Un aumento de US $0.5 millones, o 20.5%,** en impuestos inmobiliarios debido al aumento en las tasas de valor de las propiedades por parte de las autoridades fiscales y al aumento en el número de propiedades, a US $3.2 millones para 2024 de US $2.7 millones para 2023;
- **Un aumento de US $5.9 millones, o 280.8%,** en costos de energía, a US $8.0 millones para 2024 de US $2.1 millones para 2023, relacionado con un mayor número de propiedades, un aumento en la actividad de construcción y aumento en las operaciones de los inquilinos.
- **Un aumento de US $0.4 millones, o 21.0%,** en los costos de mantenimiento, a US $2.5 millones para 2024 de US $2.1 millones para 2023;
- **Un aumento de US $2.7 millones o 49.8%** en otros gastos relacionados con propiedades, considerando un mayor número de propiedades.
- **Un aumento de US $0.3 millones o 24.6%,** en seguros, a US $1.3 millones para 2024 de US $1.1 millones para 2023.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron en US $1.4 millones, a US $3.3 millones en 2024 de US $4.8 millones en 2023. Este decremento se explica principalmente debido a una disminución en la tasa de vacantes durante el último trimestre de 2024 en comparación con el año pasado, resultando en menores costos, principalmente:

- **Una disminución de US $0.1 millones en impuestos inmobiliarios,** a US $0.5 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 de US $0.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2023;
- **Una disminución de US $1.3 millones** en otros gastos relacionados con la propiedad relacionado con una disminución en la tasa de vacantes durante el último trimestre de 2024 en comparación con el año pasado.

Gastos de administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2024 fueron de US $32.8 millones, comparados con US $30.1 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023, lo cual representan un incremento de US $2.6 millones, o el 8.7%.

Este aumento fue principalmente atribuible a un aumento en los salarios y la correspondiente apreciación del peso de US $0.5 millones o 3.3%, y pagos bajo nuestro Plan de Incentivos a Largo Plazo (como se define a continuación), que aumentó en US $1.0 millones o 12.3% a US $9.0 millones para 2024 de US $8.0 millones para 2023.

Reconocimos un gasto de compensación basada en acciones de US $9.0 millones en relación con las acciones otorgadas a nuestros funcionarios ejecutivos con base en el desempeño del precio de mercado de nuestras acciones para 2024, en comparación con US $8.0 millones para 2023. 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 un 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 2024 fueron de US $1.4 millones, comparado con US $1.6 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023.

Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de US $232.6 millones en 2024, en comparación con un ingreso de US $217.1 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por US $27.3 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en US $270.7 millones en comparación con US $243.5 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2023 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha.

Estados consolidados intermedios de resultados y otros resultados integrales	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Otros ingresos y gastos	*(Cifras en Dólares E.U$)*			*(Pesos MX$)*		
Ingreso por intereses	15,185,565	9,414,027	2,640,687	277,931,621	167,211,950	53,143,507
Otros ingresos	4,307,956	5,138,158	1,330,853	78,845,746	91,263,964	26,783,256
Otros gastos	(5,152,385)	(3,037,113)	(373,991)	(94,300,786)	(53,945,202)	(7,526,524)
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(44,261,390)	(46,306,975)	(46,396,156)	(810,087,729)	(822,504,503)	(933,717,034)
Pérdida cambiaria	(10,837,867)	8,906,782	1,939,848	(198,358,503)	158,202,264	39,039,207
Ganancia por venta de propiedades	2,617,233	(461,600)	5,027,826	47,901,531	(8,198,939)	101,184,391
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	270,747,661	243,459,821	185,491,518	4,955,320,155	4,324,333,407	3,732,994,388
Total otros (gastos) ingresos	**232,606,773**	**217,113,100**	**149,660,585**	**4,257,252,034**	**3,856,362,942**	**3,011,901,191**

Los ingresos por intereses aumentaron US $5.8 millones, a US $15.2 millones en 2024 de U S$9.4 millones en 2023. Este aumento fue atribuible a una mayor posición de efectivo durante el primer semestre de 2024 como resultado de la recaudación de capital de la Compañía y su seguimiento, y aproximadamente US $0.2 millones debido a tasas de interés más altas.

En 2024, nuestro costo financiero disminuyó en US $2.0 millones como resultado de un determinado pago anticipado de deuda.

Otros ingresos disminuyeron US $0.8 millones principalmente relacionados con un incremento por US $1.5 millones en cargos de electricidad a no inquilinos y una disminución por US 2.3 millones relacionados con recuperaciones de seguros durante 2024.

Otros gastos aumentaron US $2.1 millones principalmente relacionados con US $1.5 millones en costos de electricidad para no inquilinos y US $0.6 millones en otras comisiones y cargos.

En 2024, registramos una pérdida cambiaria de US $10.8 millones, en comparación con una ganancia cambiaria de US $8.9 millones en 2023. La 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 2024, vendimos una reserva de terrenos ubicada en Querétaro y una reserva de terreno ubicada en Aguascalientes lo que resultó en una ganancia de US $2.6 millones, mientras que en 2023, vendimos un terreno que resultó en una pérdida de US $0.5 millones. Vendimos aproximadamente 764,237 pies cuadrados de reservas de terreno en 2024 en comparación con 1,228,342 en 2023; nuestras ventas en 2024 tienen un margen menor que nuestras ventas durante 2023, resultando en una reducción de aproximadamente US $0.4 millones. Además, obtuvimos 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 $27.2 millones en la ganancia por revaluación de propiedades de inversión a US $270.7 millones en 2024, de US $243.5 millones en 2023. La valuación se realizó al 31 de diciembre de 2024 y refleja las condiciones observadas del mercado inmobiliario a la 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 2024 en comparación con los de finales de 2023.

Utilidad antes de impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2024 fue de US $426.2 millones, que se compara con una ganancia de US $381.6 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023.

Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2024 resultó en un gasto de US $202.8 millones comparado con un gasto de US $65.0 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023. Esto se explica principalmente por una disminución en el impuesto causado, que al 31 de diciembre de 2024 fue un gasto de US $31.9 millones, mientras que los efectos del impuesto diferido fue una pérdida de US $170.9 millones.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: US $208.7 millones relacionados a un gasto por (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) a 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) a 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 2024 fue de US $223.3 millones, que se compara con una ganancia de US $316.6 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023.

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 2024, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de US $13.2 millones que se compara con una ganancia de US $7.9 millones al cierre del 31 de diciembre de 2023.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2024 fue de US $210.2 millones comparada con una ganancia de US $324.5 millones en el 2023.

Estados Financieros Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, e Informe de los auditores independientes del 14 de febrero de 2025

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 2024, 2023 y 2022, los estados consolidados de resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los 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 un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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 NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos 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 de la Entidad 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 periodo 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.

Valor razonable de propiedades de inversión

La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación, incluyendo el método de flujos de efectivo descontados, el método de costo de reposición y el método de tasa de capitalización de rentas. Al determinar el valor razonable, los valuadores externos también consideran factores y supuestos como tasas de descuento, ingresos netos operativos a largo plazo, tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado. Cualquier ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable se reconoce en resultados en el periodo en que ocurren.

Identificamos el valor razonable de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a los juicios significativos y estimaciones involucrados en el proceso de valuación. Cambios menores en los supuestos claves utilizados podrían impactar materialmente el valor razonable reportado. Abordar este asunto requirió un alto grado de juicio por parte del auditor y un esfuerzo de auditoría significativo, incluyendo la participación de especialistas internos en valor razonable.

Nuestros procedimientos de auditoría para evaluar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad incluyeron, entre otros, los siguientes:

Obtuvimos una comprensión de la metodología utilizada por la Entidad para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión, incluyendo una comprensión y evaluación de los controles internos relacionados. Para una muestra de propiedades de inversión, realizamos procedimientos detallados sobre la valuación, que incluyeron, entre otros, el involucramiento de especialistas internos en valor razonable para revisar las metodologías utilizadas por los valuadores externos, factores y supuestos claves contenidos en los avalúos de las propiedades de inversión, con especial énfasis en la evaluación de las rentas de mercado, tasas de descuento y tasas de capitalización terminal. Con base en esta información, nuestros especialistas calcularon rangos de valor razonable independientes y los compararon con los valores determinados por los valuadores externos de la Entidad. Finalmente, realizamos visitas a los sitios para comprobar la existencia de las propiedades de inversión. Los resultados de nuestros procedimientos indican que las valuaciones de las propiedades de inversión son razonables en el contexto de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá 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 las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad 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 Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, 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 empresa 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 de 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, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido 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 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 la Entidad 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.

- Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. 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 planificados 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 comunicado con ellos 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 periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de 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.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Alexis Hernández Almanza
Ciudad de México, México
14 de febrero de 2025

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 184,120,894	$ 501,166,136	$ 139,147,085
Impuestos por recuperar	6	52,832,645	33,864,821	30,088,473
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	4,681,020	10,100,832	7,690,195
Pagos anticipados y otros activos corrientes	7.vi	2,119,545	21,299,392	25,308,351
Total del activo circulante		243,754,104	566,431,181	202,234,104
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	3,696,768,269	3,212,164,164	2,738,465,276
Equipo de oficina – Neto		2,386,285	2,541,990	1,437,981
Activos por derecho de uso – Neto	9	533,792	834,199	1,417,945
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		14,504,984	10,244,759	9,601,094
Total del activo no circulante		3,714,193,330	3,225,785,112	2,750,922,296
Total activos		$ 3,957,947,434	$ 3,792,216,293	$ 2,953,156,400
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	$ 49,856,047	$ 69,613,002	$ 4,627,154
Pasivo por arrendamiento – corto plazo	9	408,373	607,481	606,281
Intereses por pagar		2,911,864	3,148,767	3,847,752
Cuentas por pagar	3.f	14,194,300	13,188,966	16,628,788
Impuesto sobre la renta por pagar		646,812	38,773,726	14,824,658
Gastos acumulados e impuestos		6,637,354	7,078,988	5,154,626
Dividendos por pagar	12.4	16,171,622	15,155,311	14,358,194
Total del pasivo circulante		90,826,372	147,566,241	60,047,453

	Notas	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	10	797,194,627	845,573,752	925,872,432
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	9	149,743	290,170	897,658
Depósitos en garantía recibidos		27,409,380	25,680,958	18,333,119
Cuentas por pagar- largo plazo		-	7,706,450	7,889,937
Beneficio a los empleados	11	2,240,425	1,519,790	348,280
Impuestos a la utilidad diferidos	18.3	442,842,704	276,910,507	299,979,693
Total del pasivo a largo plazo		1,269,836,879	1,157,681,627	1,253,321,119
Total del pasivo		1,360,663,251	1,305,247,868	1,313,368,572
Litigios y compromisos	22			
Capital contable:				
Capital social	12	585,487,257	591,600,113	480,623,919
Prima en suscripción de acciones	12.3	905,722,252	934,944,456	460,677,234
Utilidades retenidas		1,148,396,077	989,736,218	733,405,749
Reserva de pagos basados en acciones		3,884,108	3,732,350	5,984,051
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(46,205,511)	(33,044,712)	(40,903,125)
Total del capital contable		2,597,284,183	2,486,968,425	1,639,787,828
Total pasivo y capital contable		$ 3,957,947,434	$ 3,792,216,293	$ 2,953,156,400

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 2024, 2023 y 2022
(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	13	$ 251,950,504	$ 213,448,296	$ 178,025,461
Cuota administrativa		376,618	1,019,316	-
		252,327,122	214,467,612	178,025,461
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(21,244,160)	(13,476,324)	(8,940,789)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(3,348,273)	(4,763,398)	(2,482,605)
Gastos generales y de administración	14.2	(34,178,243)	(31,719,895)	(24,414,428)
Ingresos por intereses		15,185,565	9,414,027	2,640,687
Otros ingresos	15	4,307,956	5,138,158	1,330,853
Otros gastos	16	(5,152,385)	(3,037,113)	(373,991)
Gastos Financieros	17	(44,261,390)	(46,306,975)	(46,396,156)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta		(10,837,867)	8,906,782	1,939,848
Ganancia (pérdida) en venta de propiedades de inversión		2,617,233	(461,600)	5,027,826
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	270,747,661	243,459,821	185,491,518
Utilidad antes de impuestos		426,163,219	381,621,095	291,848,224
Impuesto a la utilidad causado	18.1	(31,892,785)	(91,953,099)	(41,981,391)
Impuesto a la utilidad diferido (gasto) beneficio	18.1	(170,924,088)	26,969,516	(6,242,079)
Gasto total por impuestos a la utilidad		(202,816,873)	(64,983,583)	(48,223,470)
Utilidad del año		223,346,346	316,637,512	243,624,754
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		(13,160,799)	7,858,413	8,923,264
Total de otros resultados integrales		(13,160,799)	7,858,413	8,923,264
Utilidad integral del año		$ 210,185,547	$ 324,495,925	$ 252,548,018
Utilidad básica por acción	12.5	$ 0.2563	$ 0.4183	$ 0.3569
Utilidad diluida por acción	12.5	$ 0.2529	$ 0.4118	$ 0.3509

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 2024, 2023 y 2022
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2022	$ 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 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 integral del año	-	-	316,637,512	-	7,858,413	324,495,925
Saldos al 31 de diciembre de 2023	591,600,113	934,944,456	989,736,218	3,732,350	(33,044,712)	2,486,968,425
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,982,488	-	8,982,488
Acciones adjudicadas	2,475,270	6,355,460	-	(8,830,730)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(64,686,487)	-	-	(64,686,487)
Recompra de acciones	(8,588,126)	(35,577,664)	-	-	-	(44,165,790)
Utilidad integral del año	-	-	223,346,346	-	(13,160,799)	210,185,547
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 585,487,257	$ 905,722,252	$ 1,148,396,077	$ 3,884,108	$ (46,205,511)	$ 2,597,284,183

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 2024, 2023 y 2022
(En dólares americanos)

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	$ 426,163,219	$ 381,621,095	$ 291,848,224
Ajustes por:			
Depreciación	753,034	974,291	901,492
Depreciación de derecho de uso	662,992	603,782	562,428
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(270,747,661)	(243,459,821)	(185,491,518)
Efectos de conversión	(2,322,932)	(1,048,369)	(1,939,848)
Ingreso por intereses	(15,185,565)	(9,414,027)	(2,640,687)
Gasto por intereses	41,939,489	44,335,420	44,852,043
Amortización de gastos de emisión de deuda	2,321,901	1,971,555	1,544,113
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	8,982,488	8,001,830	6,650,487
(Ganancia) pérdida por venta de propiedades de inversión	(2,617,233)	461,600	(5,027,826)
Beneficio a los empleados	720,635	1,171,510	348,280
Beneficio impuesto sobre emisión de capital	-	8,307,906	-
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	5,419,812	(2,410,637)	1,348,952
Impuestos por recuperar	(18,967,824)	(3,776,348)	(10,710,911)
Depósitos en garantía pagados, y otros	457,961	(1,138,296)	1,909,607
Pagos anticipados y otros activos circulantes	19,179,847	4,008,959	(17,338,623)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(8,512,107)	3,258	(1,619,312)
Gastos acumulados e impuestos	(441,625)	1,924,362	(10,091,530)
Depósitos en garantía recibidos	1,728,422	7,347,839	2,464,415
Intereses cobrados	15,185,565	9,414,027	2,640,687
Impuestos a la utilidad pagados	(75,011,590)	(64,103,701)	(54,995,605)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	129,708,828	144,796,235	65,214,868

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(231,137,856)	(263,051,665)	(269,222,961)
Venta de propiedades de inversión	5,070,000	42,057,500	7,285,242
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(597,329)	(2,078,300)	(219,884)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(226,665,185)	(223,072,465)	(262,157,603)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(42,087,710)	(45,034,414)	(44,844,370)
Pago de deuda	(69,613,005)	(16,789,756)	-
Costos de emisión de deuda	(5,563,162)	-	(1,667,278)
Dividendos pagados	(63,670,176)	(59,509,926)	(57,018,815)
Recompra de acciones	(44,165,790)	-	(15,603,308)
Emisión de capital	-	594,375,000	-
Costos por emisión de capital pagados	-	(27,693,021)	-
Pagos de arrendamientos financieros	(790,811)	(606,279)	(647,961)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(225,890,654)	444,741,604	(119,781,732)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	5,801,769	(4,446,323)	3,050,420
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(317,045,242)	362,019,051	(313,674,047)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	501,901,448	139,882,397	453,556,444
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	$ 184,856,206	$ 501,901,448	$ 139,882,397

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(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*

Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global
El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó una Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global de $545,000,000 (la "Línea") compuesta por un préstamo de $345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un periodo de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Renovable de 200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Renovable Ligada a Sustentabilidad no utilizada de 200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales conjuntos de la transacción. La Línea de Crédito está sujeta a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables. Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de $5,563,162. Al 31 de diciembre de 2024 aún no se ha dispuesto ningún monto.

Oferta de seguimiento
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 ("ADS - American Depositary Shares") cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta ("acciones ordinarias"), a un precio de Oferta de Seguimiento de $35.00 dólares 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.

Las Ofertas
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 ADS, cada ADS 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 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 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 sobre adjudicación 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.

Línea de crédito renovable vinculada a sostenibilidad
El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a 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. La línea de crédito revolvente fue sustituida el 18 de diciembre de 2024 por la mencionada *Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global.*

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

Modificaciones a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y a la IFRS 7 *Instrumentos Financieros*: Información a revelar titulada Acuerdos de Financiación con Proveedores

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la NIC 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y a la NIIF 7 *Instrumentos Financieros*: revelaciones sobre *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores* por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiamiento con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que la Entidad aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de cualquier periodo sobre el que se informa presentada antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

En el año, la Entidad ha aplicado una serie de enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. 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 *Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la NIC 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, ni a la información revelada sobre esas partidas.

Vesta ha adoptado las modificaciones de la NIC 1 por primera vez a partir del 1 de enero de 2024. Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

Las enmiendas aclaran que la clasificación de las obligaciones como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir el pago de una obligación, explican que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del periodo de reporte e introducen una definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Enmiendas a la IAS 1 *Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la NIC 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre el que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre el que se informa).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa, una entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Enmiendas a la IFRS 16 *Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la NIIF 16 por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes* que se contabilizarán como una venta. Las enmiendas exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos revisados de arrendamiento" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

Normas IFRS nuevas y emitidas pero aún no vigentes para el año en curso

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 IAS 21 [1]	*Falta de intercambiabilidad*
Enmiendas a IFRS 18 [2]	*Presentación y Revelación en los Estados Financieros*
Enmiendas a IFRS 19 [2]	*Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

[1] Efectivo para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2025.
[2] Efectivo para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero, 2027.

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.

Modificaciones a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable a otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario en el que una transacción cambiaria crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable a otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra moneda depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable a otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio al contado en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio al contado es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de cambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

1. Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
2. El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable —incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable a otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a la otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las modificaciones añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la NIC 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las modificaciones también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIC 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requerimientos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la NIIF 1 para alinearse con la NIC 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los periodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. A una entidad no se le permite aplicar las modificaciones retroactivamente. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la Entidad anticipan que la aplicación de estas modificaciones no tendrán un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Además, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 *Beneficio por Acción.*

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:
- Presentar categorías especificadas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anterior. Las modificaciones a la NIC 7 y a la NIC 33, así como a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

Los administradores de la Entidad anticipan que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Revelación

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible proporcionar información reducida al aplicar las Normas de Contabilidad NIIF en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de revelaciones si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad IFRS.

La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:
- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia).
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz última o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:
- Sus instrumentos de deuda o de capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a él como una de sus actividades principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las entidades de seguros, los corredores/agentes de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permita su aplicación anterior.

Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la NIIF 18, se le exige aplicar un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la NIIF 19. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la NIC 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la NIIF 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

Los directores de la Entidad no anticipan que la NIIF 19 no aplicará en la preparación y propósito de los estados financieros consolidados de la Entidad.

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 ("NIIF" 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.

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 2024	2023	2022	Actividad
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
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados
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

(1) 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

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en cuentas en función de la fecha de negociación. Las compras o ventas de forma regular son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por regulación o convención en el mercado. Todos los activos financieros reconocidos se valoran posteriormente en su totalidad al coste amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los 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; 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.

(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 periodo 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 periodo 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 método 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 ingresos (pérdidas) integrales y se incluyen en la partida mensual de ingresos por intereses.

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 periodo 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 periodo 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 costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias
En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada periodo sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida “Ganancia (pérdida) cambiaria - neta” en el resultado del pasivo financiero.

Modificación de los flujos de caja contractuales
Cuando los flujos de efectivo contractuales de un instrumento financiero se modifican y no dan lugar a la baja en cuentas, las diferencias entre el importe en libros bruto recalculado y el importe en libros antes de la modificación se reconocen en el resultado como ganancia o pérdida por modificación, en la fecha de la modificación.

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad
Para los bonos o facilidades crediticias vinculados a la sostenibilidad, donde el cumplimiento de un factor de sostenibilidad resulta en una disminución de la tasa de interés contractual, la Entidad evalúa si la vinculación contractual del monto del interés a dicho factor de sostenibilidad cumple con la definición de un derivado implícito que necesita ser separado del contrato principal y contabilizado por separado. Para realizar esta evaluación, la Entidad analiza si el factor de sostenibilidad es una variable financiera o no financiera, lo cual se determina por el impacto de dicha variable en el riesgo crediticio propio de la Entidad.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable financiera, la Entidad ha determinado que se cumple con la definición de un derivado implícito. Sin embargo, se considera que las características económicas y los riesgos del derivado implícito están estrechamente relacionados con el contrato principal y, por lo tanto, no se separa. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y ajusta la tasa de interés efectiva en consecuencia, sin tener impacto en el resultado.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable no financiera, la Entidad ha determinado que no se cumple con la definición de un derivado implícito. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y los descuenta utilizando la tasa de interés efectiva original. La diferencia entre el importe en libros antes del cambio y el importe en libros revaluado se reconoce inmediatamente en el resultado.

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 2024, 2023 y 2022 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Construcción en progreso [1]	$ 1,622,188	$ 6,421,225	$ 13,369,927
Tierra [2]	7,431,219	275,230	366,975
Propiedades existentes	4,217,995	5,107,983	2,239,163
Otras cuentas por pagar	922,898	1,384,528	652,723
	$ 14,194,300	$ 13,188,966	$ 16,628,788

(1) Al cierre del ejercicio 2024, 2023 y 2022, la Entidad inició la construcción de doce, 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.

(2) 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 $7,431,219 en junio de 2025; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de $7,706,450 y $7,889,937, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 el monto restante de $7,431,219 se clasifica como un pasivo a corto plazo.

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 10). 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.

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.

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 (US$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN"), que considera al peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y se considerada 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 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 periodo sobre el que se informa. Todos los efectos de remedición 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 2024, 2023 y 2022, 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 relacionados 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.

A los efectos de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, se presume que los importes en libros de dichas propiedades se recuperan en su totalidad a través de la venta, a menos que se refute la presunción. La presunción se refuta cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en la propiedad de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de a través de la venta. Los directores revisaron las carteras de propiedades de inversión del grupo y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión del grupo se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en las propiedades de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, los administradores han determinado que la presunción de “venta” establecida en las modificaciones a la NIC 12 no se refuta. Como resultado, el grupo no ha reconocido ningún impuesto diferido sobre los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, ya que el grupo no está sujeto a ningún impuesto sobre las ganancias sobre los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión en el momento de la enajenación.

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 2024, 2023 y 2022, 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 los ingresos por alquiler de arrendamientos operativos de la Entidad; 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.

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. A continuación, se detallan los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, que la dirección ha realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

– *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, equivalentes de efectivo y efectivo restringido 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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 183,993,091	$ 501,093,921	$ 139,056,863
Efectivo restringido circulante	127,803	72,215	90,222
	184,120,894	501,166,136	139,147,085
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
Total	$ 184,856,206	$ 501,901,448	$ 139,882,397

El efectivo restringido se íntegra 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

Las adiciones a los activos por derecho de uso durante 2024 de $362,585. 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 de $635,956 y 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 $2,321,901, $1,971,555 y $1,544,113 en 2024, 2023 y 2022 respectivamente y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por $362,585 y $635,956 en 2024 y 2022 respectivamente.

Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 12.4.

6. Impuestos por recuperar

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	$ 32,763,309	$ 33,733,662	$ 18,440,884
ISR por recuperar	20,014,044	-	9,531,645
ISR de dividendos por recuperar	-	-	1,818,971
Otros impuestos recuperables	55,292	131,159	296,973
	$ 52,832,645	$ 33,864,821	$ 30,088,473

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto

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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
0-30 días	$ 3,926,519	$ 9,338,540	$ 6,732,985
30-60 días	12,684	335,498	260,832
60-90 días	109,356	146,708	610,770
Más de 90 días	632,461	280,086	85,608
Total	$ 4,681,020	$ 10,100,832	$ 7,690,195

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 84%, el 92% y el 88% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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 0.3%, el 3% y el 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo pendientes de más de 60 y menos de 90 días representan el 2%, 1% y 8% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 14%, 3% y 1% al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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:

	2024	2023	2022
Saldos al 1 de enero	$ 2,536,893	$ 1,916,124	$ 1,957,935
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,652,716	1,615,852	760,072
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	(2,147,421)	(995,083)	(801,883)
Saldos al 31 de diciembre	$ 2,042,188	$ 2,536,893	$ 1,916,124

iii. *Concentración de riesgo de crédito*
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, uno de los clientes de la Entidad representa el 63% o $2,970,380, 45% o $4,525,100, y 42% o $3,249,692, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 5%, 5% y 6% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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 2024, 2023 y 2022.

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 recisión, 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:

	2024	2023	2022
Antes de un año	$ 245,419,836	$ 204,723,974	$ 155,267,112
Después de un año y antes de 3 años	408,682,758	344,644,619	250,043,235
Después de 3 años y antes de 5 años	389,084,863	329,579,421	209,592,871
Después de 5 años	222,656,368	185,044,052	154,909,895
	$ 1,265,843,825	$ 1,063,992,066	$ 769,813,113

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

Al 31 de diciembre	2024	2023	2022
Anticipos [1]	$ -	$ 19,308,297	$ 17,201,933
Otras cuentas por cobrar [2]	814,508	328,082	7,486,147
Gastos de propiedad	498,874	1,638,607	543,804
Gastos anticipados	806,163	24,406	76,467
	$ 2,119,545	$ 21,299,392	$ 25,308,351

[1] Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad celebró un acuerdo para la contratación y la concesión de permisos bajo ciertas condiciones para adquirir varios terrenos; si las condiciones se hubieran cumplido dentro de un periodo de 18 meses, o una prórroga adicional de 18 meses, el pago anticipado se consideraría parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente un millón se perdería y se contabilizaría como gasto. Al 31 de diciembre de 2024 se recuperó el monto.

[2] Como se indica en Nota 8 en 2022 la Entidad vendió una reserva de terrenos ubicados en Querétaro, y al 31 de 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	2024: 7.25% a 12.26% 2023: 7.00% a 12.21% 2022: 7.50% a 12.24%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2024: 6.50% a 9.25% 2023: 6.50% a 8.99% 2022: 6.50% a 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: 3.64% a 4.0%, en 2024 3.6% a 4.25%, en 2023 3.4% a 5.0%, en 2022 U.S.: 2.3% a 3.0%, en2024 2.1% a 3.0%, en 2023, 2.1% a 3.5% en 2022	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	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre $173,772 en 2024, $195,196 en 2023 y $239,266 en 2022.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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. Un aumento/disminución de las tasas de descuento y de la tasa de tope de salida disminuirá/incrementará la valoración de la edificación y del suelo a 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022:

	31 de diciembre, 2024		
	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	$ 24,274,027	$ 25,108,166	$ 49,480,971

	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

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2024	2023	2022
Terreno y construcción	$ 3,686,540,000	$ 3,167,770,000	$ 2,657,513,766
Mejoras en terrenos	769,567	16,277,544	7,562,174
Reserva territorial	114,321,825	138,380,000	208,910,000
	3,801,631,392	3,322,427,544	2,873,985,940
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(104,863,123)	(110,263,380)	(135,520,664)
Saldo al final del año	$ 3,696,768,269	$ 3,212,164,164	$ 2,738,465,276

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2024	2023	2022
Saldo al inicio del año	$ 3,212,164,164	$ 2,738,465,276	$ 2,263,170,941
Adiciones	232,948,847	259,757,058	292,349,582
Efecto de conversión de moneda extranjera	(16,639,636)	13,001,109	7,196,797
Bajas por venta de propiedades de inversión	(2,452,767)	(42,519,100)	(9,743,562)
Ganancia por revaluación	270,747,661	243,459,821	185,491,518
Saldo al final del año	$ 3,696,768,269	$ 3,212,164,164	$ 2,738,465,276

Un total de $13,271,401, $19,510,889, y $23,866,003 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 2024, 2023 y 2022, respectivamente, y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años.

Las adiciones de $11,460,410, $15,884,322 y $739,381 de 2023, 2022 y 2021 se pagaron durante 2024, 2023 y 2022 y se incluyeron en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2024, 2023 y 2022.

En 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 la venta fue de $530,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de $250,000, la Entidad vendió una reserva de tierra localizada en Aguascalientes por un total de 699,654 pies cuadrados por $4,290,000, el costo asociado a la venta fue de $1,922,767, generando una perdida en venta de propiedades de inversión de $2,367,233.

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. Adicionalmente, la Entidad 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 de $461,600 en venta de propiedades de inversión.

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 de $5,027,826 en venta de propiedad de inversión.

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 40 años al 31 de diciembre de 2024.

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 33 años al 31 de diciembre de 2024). 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 tiempo equivalente al plazo restante de la concesión (aproximadamente 39 años al 31 de diciembre de 2024). 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 valor presente de $671,200,000 al 31 de diciembre de 2024.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	$ 2,552,121	$ -	$ -	$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	791,773	362,585	$ -	1,154,358
Costo por derecho de uso	$ 3,343,894	$ 362,585	$ -	$ 3,706,479

Depreciación por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	$ (1,961,025)	$ (434,040)	$ -	$ (2,395,065)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(548,670)	(228,952)	-	(777,622)
Depreciación acumulada	(2,509,695)	(662,992)	-	(3,172,687)
Total	$ 834,199	$ (300,407)	$ -	$ 533,792

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
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
Depreciación por derecho de uso				
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)
Total	$ 1,417,945	$ (583,746)	$ -	$ 834,199

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2022
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
Depreciación por derecho de uso				
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)
Total	$ 1,344,417	$ 73,528	$ -	$ 1,417,945

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivo por arrendamiento	$ 897,651	$ 362,585	$ -	$ 88,691	$ (790,811)	$ 558,116

	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

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Al 31 de Diciembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023	Al 31 de Diciembre 2022
Menor a un año	$ 445,054	$ 662,388	$ 709,901
De un año a 5 años	161,166	301,099	963,487
	606,220	963,487	1,673,388
Menos: Costo de financiamientos futuros	(48,104)	(65,836)	(169,449)
Total pasivo por arrendamiento	$ 558,116	$ 897,651	$ 1,503,939
Arrendamiento financiero - a corto plazo	408,373	607,481	606,281
Arrendamiento financiero - a largo plazo	149,743	290,170	897,658
Total pasivo por arrendamiento	$ 558,116	$ 897,651	$ 1,503,939

10. Deuda a largo plazo

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó una Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global de $545,000,000 (la “Línea”) compuesta por un préstamo a plazo de $345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un periodo de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Renovable de $200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Renovable Ligada a Sustentabilidad no utilizada de $200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales conjuntos de la transacción. Tramo I - Préstamo a plazo de $172,500,000 a tres años, al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 130 puntos básicos. Tramo II - Préstamo a plazo de $172,500,000 a cinco años con el cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos básicos. Línea de crédito revolvente: línea de crédito a cuatro años por $200,000,000 al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos base. Los tres tramos de la Línea de Crédito están sujetos a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables, equivalente a una reducción de cinco puntos básicos, que está sujeto al cumplimiento por parte de Vesta de su objetivo anual de KPI relacionado con el área bruta alquilable total certificada de los edificios con certificación de sostenibilidad de la Entidad. Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de $5,563,162. Al 31 de diciembre de 2024 aún no se ha dispuesto ningún monto.

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a sostenibilidad no garantizada a tres años por $200,000,000. 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 2024 el crédito revolvente fue sustituido por la Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global mencionado en el párrafo anterior.

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 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.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	$ 141,711,651	$ 144,266,224	$ 146,723,915
Nota Senior de la Serie A	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	-	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	102,334,454	103,955,374	117,867,109
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	25,183,482	25,620,991	26,041,321
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
					854,229,587	923,842,589	940,632,345
Menos: Proción circulante					(49,856,047)	(69,613,002)	(4,627,154)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					(7,178,913)	(8,655,835)	(10,132,759)
Total deuda a largo plazo					$ 797,194,627	$ 845,573,752	$ 925,872,432

(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 a la porción circulante de la deuda a largo plazo y posteriormente se liquidó en agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el segundo tramo, que asciende a $45.000.000 vence en mayo de 2025, y se incluye en la porción circulante de la deuda a largo plazo.

(4) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RC de 10 años para varias 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 solidariamente responsables de pagar estos pagarés en virtud de estas Senior Notes.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a varias 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 2024.

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:

2026	$	165,520,823
2027		158,852,717
2028		45,000,000
2029		70,000,000
2030		-
En adelante		365,000,000
Menos: Costo de emisión directa		(7,178,913)
Total de la deuda a largo plazo	$	797,194,627

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,	2024	2023	2022
Financiero:			
Tasa de descuento	11.40%	9.8%	10.30%
Incremento de salario	5.00%	5.00%	5.00%
Incremento de salario mínimo	5.00%	5.00%	5.00%
Tasa de Inflación	4.00%	4.00%	4.00%

Al 31 de Diciembre,	2024	2023	2022
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,	2024	2023	2022
Prima de Antigüedad:			
Pasivo por beneficios definidos netos	$ 58,160	$ 40,453	$ 9,270
Plan de retiro:			
Pasivo por beneficios definidos netos	$ 2,182,265	$ 1,479,337	$ 339,010
Beneficios a empleados	2,240,425	1,519,790	348,280

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
2025	14,047	1,375,735
2026	6,137	108,597
2027	5,968	147,447
2028	4,568	80,195
2029	3,741	77,202
2030 en delante	23,699	393,090

12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 es como sigue:

	2024		2023		2022	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo:						
Series A	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696
Variable capital						
Series B	857,129,276	585,483,561	870,104,128	591,596,417	679,697,740	480,620,223
Total	857,134,276	$ 585,487,257	870,109,128	$ 591,600,113	679,702,740	$ 480,623,919

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 las acciones en tesorería son como sigue:

	2024	2023	2022
Acciones en tesorería [1]	18,937,036	5,721,638	10,077,405
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo [2]	8,415,124	8,655,670	8,456,290
Total de acciones en tesorería	27,352,160	14,377,308	18,533,695

(1) 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.

(2) 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 2022	684,252,628	482,858,389	466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,111	2,014,895	5,800,994
Recompra de acciones	(8,710,999)	(4,249,365)	(11,353,943)
Saldos 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
Emisión de capital	186,250,000	108,771,608	466,218,277
Saldo al 31 de diciembre de 2023	870,109,128	591,600,113	934,944,456
Acciones adjudicadas	4,257,018	2,475,270	6,355,460
Recompra de acciones	(17,231,870)	(8,588,126)	(35,577,664)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	857,134,276	$ 585,487,257	$ 905,722,252

4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2024, la Entidad declaró dividendos por un total de $64,686,487, aproximadamente $0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de $16,171,622 cada una. Las tres primeras cuotas se pagaron el 16 de abril de 2024, el 15 de julio de 2024 y el 15 de octubre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el dividendo restante no pagado asciende a $16,171,622.

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, 15 de julio de 2023, 15 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los dividendos no pagados ascienden a $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 primer cuota de los dividendos decretados para 2022, se realizó 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, se realizó 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, se realizó 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, se realizó el 15 de enero de 2023, fue de aproximadamente $0.02086 por acción, para un dividendo total de $14,358,194. 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.

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal, La Ley General de Sociedades Anónimas exige que al menos el 5% de la utilidad neta del año se transfiera a la reserva legal hasta que la reserva equivalga al 20% de las acciones ordinarias a valor nominal. La reserva legal puede ser capitalizada, pero no puede distribuirse a menos que la entidad se disuelva. La reserva legal debe reponerse si se reduce por cualquier motivo.

El capital contable, excepto las acciones ordinarias reexpresadas y las utilidades retenidas por impuestos, incurrirá en el impuesto sobre la renta pagadero por la Entidad a la tasa vigente en el momento de su distribución. Cualquier impuesto pagado sobre dicha distribución puede acreditarse contra los ingresos del año en que se paga el impuesto sobre dividendos y, en los dos años siguientes, contra el impuesto del año y los pagos estimados relacionados.

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 (1)	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	87,227,972	5,832,358	-
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	-
2024	190,404,505	190,404,505	-	190,404,505	-

(1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron 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. Los dividendos pagados en 2023 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2018.

5. *Utilidad por acción*

Los importes utilizados para determinar el beneficio por acción son los siguientes:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	$ 223,346,346	$ 316,637,512	$ 243,624,754
Número de acciones promedio ponderado	871,369,551	756,961,868	682,642,927
Utilidad básica por acción	0.2563	0.4183	0.3569
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	$ 223,346,346	$ 316,637,512	$ 243,624,754
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	883,292,759	768,845,264	694,253,758
Utilidad diluida por acción	0.2529	0.4118	0.3509

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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Rentas	$ 231,222,791	$ 200,267,401	$ 166,875,957
Reembolsables	13,155,755	11,240,202	9,318,367
Ingreso por energía	7,571,958	1,940,693	1,831,137
	$ 251,950,504	$ 213,448,296	$ 178,025,461

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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto predial	$ 3,202,144	$ 2,658,183	$ 1,831,436
Seguros	1,323,142	1,062,027	691,462
Mantenimiento	2,521,060	2,083,252	1,624,366
Mantenimiento estructural	115,727	111,851	110,403
Honorarios de fideicomiso	117,953	114,062	110,439
Otros gastos relacionados con las propiedades	5,959,809	5,344,889	3,227,095
Costos de energía	8,004,325	2,102,060	1,345,588
	$ 21,244,160	$ 13,476,324	$ 8,940,789

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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impuesto predial	$ 551,697	$ 683,843	$ 328,919
Seguros	49,521	33,298	42,973
Mantenimiento	637,403	625,648	458,178
Otros gastos relacionados con las propiedades	2,109,652	3,420,609	1,652,535
	3,348,273	4,763,398	2,482,605
Total de los gastos de propiedades de inversión	$ 24,592,433	$ 18,239,722	$ 11,423,394

2. Los gastos generales y de administración se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 15,243,386	$ 14,751,539	$ 11,237,633
Otros gastos administrativos	4,528,998	3,131,556	2,264,053
Gastos legales, de auditoría y consultoría	2,341,323	2,357,281	971,629
Honorarios de adquisición de propiedades	599,347	572,207	682,905
Gastos de mercadotecnia	998,198	948,211	1,026,804
Otros	68,477	379,198	116,997
	23,779,729	22,139,992	16,300,021
Depreciación	1,416,026	1,578,073	1,463,920
Incentivo a largo plazo - Nota 21.3	8,982,488	8,001,830	6,650,487
Total	$ 34,178,243	$ 31,719,895	$ 24,414,428

15. Otros ingresos

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Ingresos por electricidad de terceros	$ 3,669,456	$ 2,191,789	$ -
Recuperación de seguros	139,412	2,447,112	1,153,350
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	328,128	188,750	122,855
Otros	170,960	310,507	54,648
Total	$ 4,307,956	$ 5,138,158	$ 1,330,853

16. Otros gastos

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Gastos de electricidad de terceros	$ 3,266,224	$ 1,834,479	$ -
Commisiones pagadas	228,050	127,513	104,680
Otros	1,658,111	1,075,121	269,311
Total	$ 5,152,385	$ 3,037,113	$ 373,991

17. Gastos Financieros

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Intereses de los préstamos	$ 41,939,489	$ 44,335,420	$ 44,852,043
Comisión por prepago de préstamos	2,321,901	1,971,555	1,544,113
Total	$ 44,261,390	$ 46,306,975	$ 46,396,156

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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Gasto por ISR:			
Causado	$ 31,892,785	$ 91,953,099	$ 41,981,391
Diferido	170,924,088	(26,969,516)	6,242,079
Total de impuestos	$ 202,816,873	$ 64,983,583	$ 48,223,470

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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	22%	(2%)	(20%)
Efectos de la inflación	(4%)	(11)%	7%
Tasa efectiva	48%	17%	17%

18.3 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2022	Diciembre 31, 2022
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	$ (463,955,158)	$ (279,051,207)	$ (302,909,300)
Pérdidas fiscales por amortizar	18,872,423	6,076	5,461
Otras provisiones y pagos anticipados	2,240,031	2,134,624	2,924,146
Total del pasivo por ISR diferido	$ (442,842,704)	$ (276,910,507)	$ (299,979,693)

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

Los beneficios del efecto de pérdidas fiscales pendientes de amortizar que se han reconocido un activo por impuesto diferido pueden recuperarse cumpliendo determinados requisitos. El monto de la pérdida fiscal por amortizar asciende a $62,908,075, que vence en 2034.

18.4 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	$ (276,910,507)	$ (299,979,693)	$ (291,578,576)
Movimientos incluidos en resultados	(170,924,088)	26,969,522	(6,242,079)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	4,991,891	(3,900,336)	(2,159,038)
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	$ (442,842,704)	$ (276,910,507)	$ (299,979,693)

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:

	2024	2023	2022
Al 31 de Diciembre:			
Deuda	$ 847,050,674	$ 915,186,754	$ 930,499,586
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(184,120,894)	(501,166,136)	(139,147,085)
Deuda neta	662,929,780	414,020,618	791,352,501
Capital	$ 2,597,284,183	$ 2,486,968,425	$ 1,639,787,828
Índice de deuda neta a capital	26%	17%	48%

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 19.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 19.6).

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 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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	$ 20.2683	$ 16.8935	$ 19.3615
Pesos por dólar promedio durante el año	18.3024	17.7576	20.1249
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MXN)	$ 133,306,435	$ 120,056,104	$ 229,361,977
Dólares Americanos	187,685	21,161	263,033
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MXN)	$ 3,258,294	$ 14,408,011	$ 260,708,893
Dólares Americanos	30,313,189	30,777,579	30,979,579

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 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 se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el dólar 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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	$ (1,107,520)	$ 100,921	$ 147,185
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	1,353,635	(123,347)	(179,893)
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(61,059,275)	(51,958,356)	(59,471,840)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	61,059,275	51,958,356	59,471,840

19.8 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.

19.9 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 financieros, 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.

La mayoría de los pasivos financieros de la Entidad se liquidan en un plazo inferior a doce meses. Los vencimientos de la deuda de largo plazo al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 son los siguientes:

31 de Diciembre de 2024	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		$ 1,219,162	$ 2,417,352	$ 485,593,073	$ 365,000,000	$ 854,229,587
Intereses	4.98%	6,349,288	19,356,107	109,696,698	21,873,658	157,275,751
		$ 7,568,450	$ 21,773,459	$ 595,289,771	$ 386,873,658	$1,011,505,338

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

19.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

19.10.1 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.

19.10.2 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 2024, 2023 y 2022 es de $872,529,999, $881,873,634 y $912,330,632 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, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 6,973,526	$ 7,128,490	$ 6,217,721
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 19.3)	8,982,488	8,001,830	6,650,487
	$ 15,956,014	$ 15,130,320	$ 12,868,208
Número de ejecutivos clave	25	23	21

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:

i. 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 periodo 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; y prorrogado para el periodo 2024 a 2028, como el “Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo” por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas de marzo de 2024.

ii. 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 lago 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. En marzo de 2024, el accionista aprobó 20,0 millones de acciones para el plan New LTI.

v. La Asamblea de Accionistas de enero de 2025 modificó la metodología para calcular la compensación basada en acciones a la comparación del Retorno Relativo Total de Vesta, la apreciación del precio de la acción, más los pagos de dividendos de los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares en el sector inmobiliario industrial e incorpora índices inmobiliarios industriales de NYSE y BMV. Al principio de cada año se asigna un número objetivo de acciones y se conceden acciones al final del año desde un mínimo del 50% hasta un máximo del 150% de las acciones esperadas según la comparación. Se mantiene la bonificación adicional por acciones con una prima de capital plus del 20% de acciones adicionales.

						Parámetros del plan en Acciones		
Año	Rendimiento Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	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	(1,581,874)	-	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	(4,066,155)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,492	(4,228,441)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,181	(2,876,552)	1,409,480	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	592,318	(1,451,922)	2,903,845	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2023	143%	3,722,427	379,372	-	4,101,799	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2024	128%	3,978,481	-	-	3,978,481	1,545,642	3,091,283	4,636,925
Total		$ 27,407,411	$ 4,714,941	$ (19,728,747)	$ 12,393,605			

- 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 2024, 2023 y 2022. El cálculo resultó en una concesión de 3,978,481, 3,722,427 y 3,763,449 acciones, con un valor de mercado de $10,444,634, $ 14,857,978 y $9,040,519 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 2024, 2023 y 2022 es como sigue:

	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023	Diciembre 31, 2022
Plan de Incentivo Vesta 20-20	$ 8,982,488	$ 8,001,830	$ 6,650,487

Los gastos de compensación relacionados con estos planes se seguirán acumulando hasta el final del periodo de servicio.

21.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 existen un total de 8,415,124, 8,655,670 y 8,456,290 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 periodo 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 Aereoespacial 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 40 y 33 años, respectivamente.

23. Eventos ocurridos después del periodo de reporte

La cuarta cuota de los dividendos declarados de 2024, pagados el 15 de enero de 2025, fue aproximadamente $0.01867 por acción, para un dividendo total de $16,171,622.

Las acciones otorgadas de 3,978,481 para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 se depositan en el en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo durante el primer trimestre de 2025.

El 31 de enero de 2025, la Entidad compró una reserva de terreno ubicada en Ciudad Juárez por aproximadamente 4,237,622 pies cuadrados por aproximadamente $27,437,230.

24. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 14 de febrero de 2025, 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 puedes 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

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

vesta

WWW.VESTA.COM.MX

2024