2022

INFORME ANUAL

CONTENIDO

3 CIFRAS RELEVANTES

5 CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

7 SOMOS VESTA

23 ESTRATEGIA

44 POTENCIAL

48 GOBERNANZA

71 COLABORACIÓN

81 COMPROMISO

109 ACERCA DEL INFORME

113 ANEXO TCFD

134 CARTA DE VERIFICACIÓN

137 ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

152 ÍNDICE SASB

156 ÍNDICE TCFD

158 ANÁLISIS BURSÁTIL Y FINANCIERO

163 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

198 CONTACTO

CIFRAS **RELEVANTES**

12 iniciativas con la comunidad

45 horas
promedio de capacitación por colaborador

US$ 435,432.29
inversión en temas ASG

3,132,168 m²
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

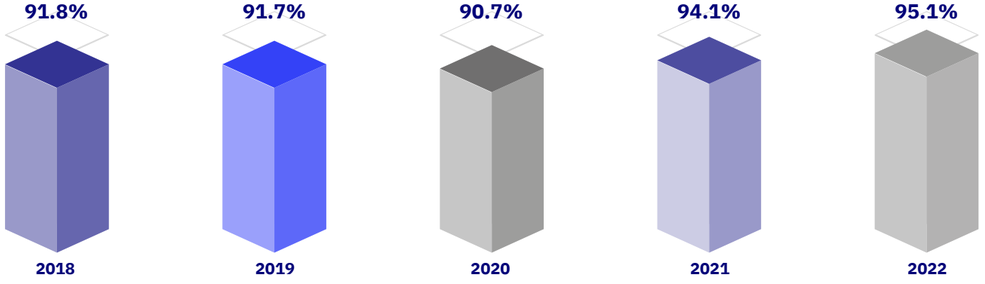
43%
de nuestros colaboradores son mujeres

1.68 kWh por m²
de intensidad energética (alcance 2)

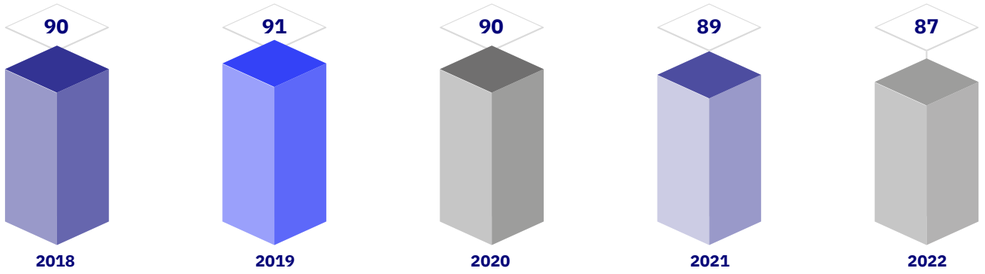
US$ 169,084,672
Ingresos Operativos Netos (NOI)

520 m³
de agua tratada y reutilizada

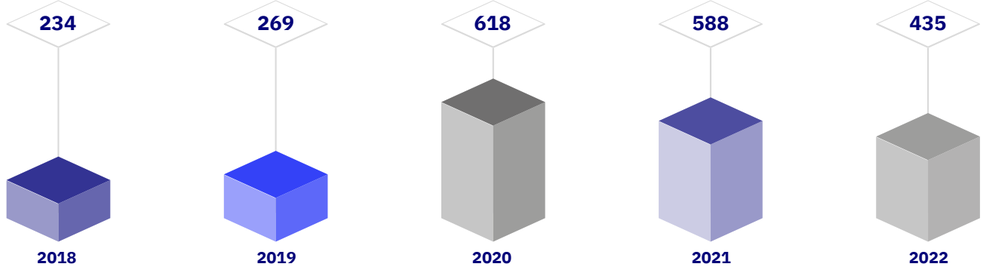
TASA DE OCUPACIÓN PORTAFOLIO TOTAL



COLABORADORES



INVERSIÓN SOCIAL (MILES DE DÓLARES)



Nota. La inversión social de 2018 y 2019 se realizó en línea con la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas de otorgar US$ 0.01 por pie cuadrado arrendado por año.

Los accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o la “Compañía”), reunidos en Asamblea de Accionistas de fecha 13 de marzo de 2020, resolvieron que, a partir de esa fecha, se delegó al Consejo de Administración la facultad de determinar el presupuesto anual de Vesta para acciones de responsabilidad social y ambiental. Por lo que el presupuesto aprobado para 2020 por el Consejo de Administración, fue por la cantidad de US$ 618,000, la cual incluye el monto anual de US$ 256,410 para la implementación de actividades relacionadas con el Covid 19 y el monto recaudado por el Vesta Challenge 2019.

La inversión social para 2021 fue de US$ 588,170.63, la cual incluye el monto anual de US$ 201,689 para la implementación de actividades relacionadas con el Covid 19 y el monto recaudado por el Vesta Challenge 2020.

La inversión social para 2022 fue de US$ 435,432.29, la cual incluye el monto recaudado por el Vesta Challenge 2021 de US$ 94,015.08. En 2022 no hubo proyectos Covid 19 a los cuales se les pudiera asignar el presupuesto aprobado, de tal forma que $1,948,000 MXN que se tenían en el presupuesto no se utilizaron.

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

2-22

No podría estar más orgulloso de los resultados de 2022, que muestran un año aún más extraordinario que el anterior, gracias a los logros de nuestro equipo ganador. Celebramos un crecimiento basado en los fundamentos macroeconómicos de México, en el crecimiento orgánico de nuestros clientes y en la recuperación de sus sectores -en particular el automotriz, electrónico, aeroespacial y de dispositivos médicos, entre otros-, el despegue del *nearshoring* en nuestro país, así como la impecable ejecución de nuestra Estrategia Nivel 3, en un ambiente propicio para nuestro sector.

A pesar de los retos de la economía global, nuestro enfoque estratégico a mediano y largo plazo está destinado a apoyar a la inversión extranjera para instalarse en México gracias a la infraestructura, diseño, ubicación y disponibilidad de nuestras naves y parques industriales.

El desarrollo estratégico y constante es lo que nos define. Nuestros resultados en arrendamiento, ocupación, desarrollo de nuevas naves, renovaciones e incremento en rentas y en su extensión, así como el resto de nuestros exitosos indicadores financieros, refuerzan nuestra credibilidad.

En particular, nuestro desempeño ha sido muy sólido en la región Norte del país y en el Bajío, que se encuentra en plena recuperación, así como gracias a nuestra acrecentada presencia en los mercados de las ciudades más importantes del país en donde hemos aprovechado el auge del *e-commerce*, entre otros sectores.

La estrategia ASG, alineada a la Estrategia de Negocios Nivel 3, fue lanzada ante inversionistas en el Vesta Day y a través del Grupo de Trabajo ASG le dimos seguimiento puntual.

En esta estrategia, el pilar de inversión social fue reestructurado enfocándonos en dos pilares, la educación y el desarrollo comunitario, sin dejar atrás la inclusión que es parte intrínseca de los proyectos no sólo de género, sino de grupos vulnerables, como aquellos enfocados en adultos mayores y personas con discapacidad.

Como parte del cumplimiento de las metas de nuestra estrategia, llegamos a casi 10 millones de pesos en recaudación de fondos incluyendo a nuestro evento ciclista Vesta Challenge y las alianzas estratégicas con clientes, proveedores y aliados para la implementación de nuestros proyectos.

En cuanto al aspecto ambiental, iniciamos las certificaciones en operación concedidas por BOMA, LEED O+M y Edge, y logramos las certificaciones LEED de seis nuevas construcciones. Asimismo, creamos la Política de Biodiversidad, así como actualizamos el Manual de Construcción Sustentable y el *Checklist* de Vesta, en los cuales incluimos nuevos temas como Biodiversidad y Carbono Embebido, entre otros.

En materia de gobierno corporativo, actualizamos nuestro análisis de materialidad; identificamos los riesgos ASG, actualizando y dándole continuidad a la Matriz de Resiliencia y Cambio Climático y a sus planes de acción, y creamos la Matriz de Riesgos Físicos por propiedad. Iniciamos el proceso de Debida Diligencia en materia de Derechos Humanos y capacitamos a colaboradores y grupos de interés. Asimismo, creamos el Sistema de Gestión ASG con base en la ISO 14001 y la Norma IQ SR10, y subimos nuestras calificaciones en los rankings de CSA y GRESB. Además, nos adherimos a los Principios de Empoderamiento de las Mujeres (WEPs, por sus siglas en inglés).

En cuanto al crecimiento de nuestros colaboradores, se invirtió de manera más puntual en su desarrollo y crecimiento profesional, de manera específica con dos programas de capacitación: ocho colaboradores del área de gestión del portafolio se especializaron en el manejo de Procore. De igual forma, se inició el proceso de certificación de LEED para colaboradores que están directamente relacionados con nuestros parques, para mejorar el estado y conservación del portafolio, y lograr el reconocimiento de certificaciones y rankings.

En cuanto al desarrollo organizacional, inició el proyecto de mapeo de talento, el cual nos permitirá desarrollar a nuestros colaboradores, enfocándonos en sus áreas de mejora. Asimismo, renovamos nuestro programa de embajadores, a partir de una nueva generación, con la intención de seguir acercándonos a las inquietudes de los colaboradores y fortalecer la comunicación.

Nuestra actitud imparable, de empuje y de elevar estándares en todo lo que hacemos con optimismo y cautela a la vez nos permite generar un futuro sólido y positivo para las operaciones de nuestros clientes, el bienestar de nuestros colaboradores y el desarrollo de las comunidades donde operamos.

Todo el éxito de lo que hacemos es posible gracias a nuestro gran equipo, que cuenta con una mentalidad de enfoque, de entrega y trabajo basados en objetivos estratégicos. Juntos hacemos posible que nuestras acciones representen logros para todos nuestros grupos de interés, en particular para nuestros inversionistas y nuestros clientes. El compromiso de Vesta es con todos y con cada una de las personas con las que interactuamos. Seguiremos enfocados para lograr el mejor futuro de nuestro país y de los mexicanos. Gracias por ser parte de esta historia de éxito.

LORENZO D. BERHO
Director General de Vesta

SOMOS VESTA

2-6, IF-RS-000.C

Somos una empresa pública mexicana especializada en el desarrollo, venta, compra, renta y administración de edificios industriales y centros de distribución en México.

Nuestras soluciones inmobiliarias son la combinación perfecta de calidad, inteligencia y ecoeficiencia, con el objetivo de impulsar el desarrollo sustentable de nuestros clientes y de las industrias en las que operamos. Nos esforzamos por minimizar el impacto ambiental y social, mientras generamos un crecimiento económico sostenible.

El sector inmobiliario industrial tiene gran relevancia en la economía del país y es actor clave en las cadenas de suministro. Por esta razón, en Vesta buscamos que nuestros clientes nos integren como un aliado clave en su cadena de valor, priorizando la sustentabilidad.

Continuamos trabajado arduamente para brindar edificios industriales seguros, resilientes y eficientes, que se administran desde una perspectiva sostenible. Nos concentramos en los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) para asegurar que nuestras soluciones sean rentables a largo plazo y contribuyan al bienestar de las comunidades en las que operamos.

202 edificios industriales en operación

14 edificios industriales en desarrollo

183 clientes

11 sectores industriales atendidos

15 estados de la República Mexicana donde tenemos presencia

12 iniciativas sobre temas ASG

3,132,168 m² de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

Iniciativas sobre temas ASG

Alliance for Integrity
Pacto Global Red México
International WELL Building Institute
Sustainability Yearbook Member S&P Global ESG Score 2022 64 /100
GRESB 2022
Empresa Sustentable
ecovadis
Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
CDP Certified in Data Protection®
ISO 9001:2015
Target Gender Equality
Women's Empowerment Principles
Bloomberg Gender-Equality Index 2022

Ofrecemos a nuestros clientes de clase mundial ubicaciones estratégicas en 15 estados, con edificios modernos construidos con estándares eco-eficientes. Proporcionamos una atención personalizada, construyendo relaciones respetuosas y basadas en la confianza con cada uno de ellos. Además, nos esforzamos por la mejora continua a través de nuestro sistema de gestión de calidad, que se rige por los estándares ISO-9001:2015 y por nuestra Política de Calidad.

El mundo está en constante evolución, por eso la innovación es un aspecto clave en nuestra organización. Gracias a esta perspectiva somos capaces de ser flexibles, disruptivos y resilientes, brindando soluciones avanzadas y espacios industriales excepcionales a las empresas.

La forma en que hacemos las cosas es igual de importante que los resultados. Por eso, nuestro compromiso con la integridad es transversal en toda la organización y trabajamos de una forma ética y honesta con todos nuestros grupos de interés, buscando siempre contribuir a un mejor México.

En 2021 colocamos un bono público vinculado a sustentabilidad en función de nuestra Superficie Bruta Arrendable (SBA) con alguna certificación verde, un KPI crucial para las propiedades estratégicas de la Compañía que nos permite recuperar y sobrepasar las expectativas para 2026. Esto en conjunto con las certificaciones existentes, las que están en proceso, los proyectos de construcción y las certificaciones en operación. Durante 2022, avanzando en este objetivo, certificamos seis nuevos edificios en LEED.

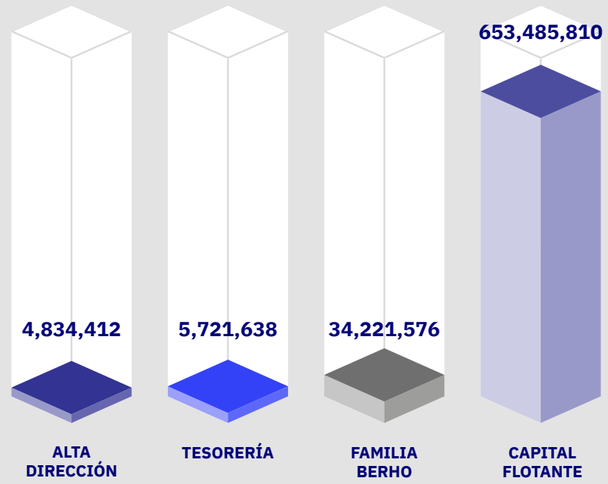
MISIÓN
Ser una empresa de excelencia en el desarrollo inmobiliario industrial, a través de un equipo emprendedor que genere soluciones inmobiliarias eficientes y sustentables.

VISIÓN
Desarrollar bienes raíces industriales sustentables, consagrados al progreso de la humanidad.

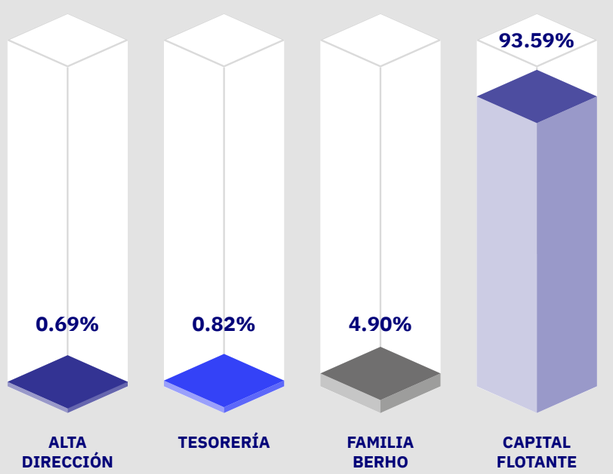
PROPÓSITO TRANSFORMADOR
Innovar la plataforma industrial de México.

ESTRUCTURA ACCIONARIA[1]

NÚMERO DE ACCIONES



PORCENTAJE



Cifras al 30 de marzo de 2023.

[1] Al cierre del periodo 24 de marzo de 2022 al 30 de marzo de 2023, hay 5,721,638 acciones en tesorería y de capital social suscrito y pagado hay 698,236,436 acciones; dentro de las acciones suscritas y pagadas, se encuentra el porcentaje de tenencia de la familia Berho y de la Alta Dirección.

Productos

2-6

9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Nuestro objetivo es atender las demandas de empresas tanto nacionales como internacionales en sus necesidades de espacio, logística, inteligencia e interconexión, y lo hacemos a través de una plataforma industrial. Para brindar una amplia oferta de espacios, clasificamos nuestros desarrollos en dos categorías.

EDIFICIOS INVENTARIO Y PARQUES INDUSTRIALES (*MULTI-TENANT*)

Espacios diseñados para generar una mayor fluidez de tránsito al interior y construidos bajo especificaciones estándar de la industria, ideales para los sectores de manufactura, logística y *e-commerce.* Pueden ser exclusivos o compartidos por dos o más inquilinos.

EDIFICIO A LA MEDIDA *(BUILT TO SUIT)*

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

PRESENCIA

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

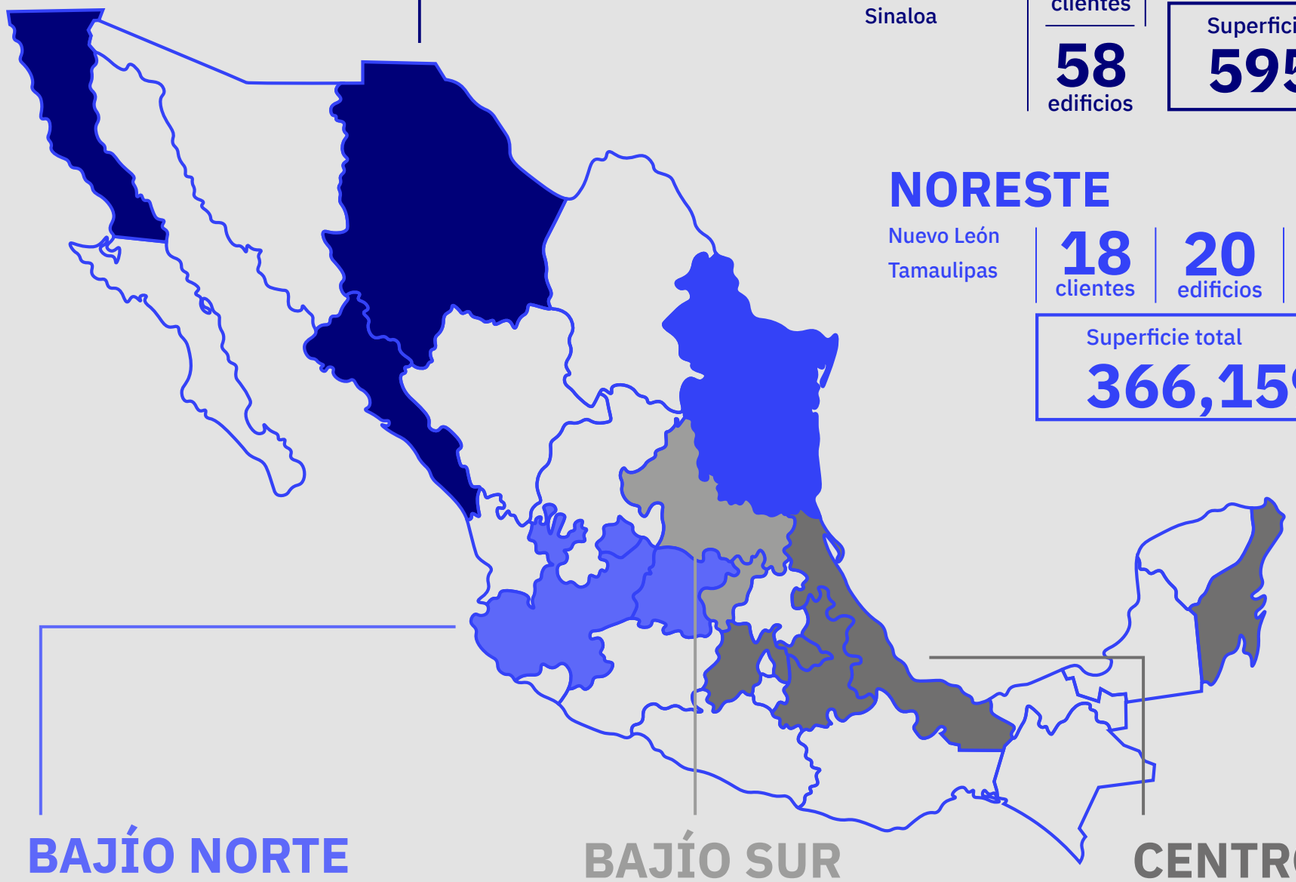
Gracias al éxito de la implementación de nuestra Estrategia Nivel 3 en cuanto a las metas de crecimiento, durante nuestro día de Inversionistas en Nueva York, Vesta Day 2022, presentamos los ajustes a las metas de la empresa por región. Para ello, dividimos el portafolio en cinco nuevas regiones, dividiendo las regiones de Norte y Bajío para poder administrar mejor su crecimiento.

Nuestra estrategia se concentra en invertir en zonas metropolitanas que resultan estratégicas para las industrias que atendemos y en una meta de crecimiento de 1,672,255 metros cuadrados para alcanzar un portafolio de más de 4,645,152 metros cuadrados para 2027.

Contamos con una amplia cartera conformada por 202 edificios industriales en cinco regiones clave de México: Noreste, Noroeste, Bajío Norte, Bajío Sur y Centro.

Con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 3,132,168 m², estamos preparados para ofrecer soluciones de almacenamiento y logística de alta calidad a nuestros clientes en todo el país.

Además, estamos comprometidos a seguir creciendo y expandiéndonos junto a nuestros clientes. Por ello, contamos con 14 edificios en desarrollo, con una SBA adicional de 359,116 m².



NOROESTE

Baja California
Chihuahua
Sinaloa

58 clientes
58 edificios
2 Edificios en desarrollo
0 acres de reserva territorial

Superficie total
595,627 m²

NORESTE

Nuevo León
Tamaulipas

18 clientes
20 edificios
141.24 acres de reserva territorial

Superficie total
366,159 m²

3.13 millones de m² de SBA

BAJÍO NORTE

Aguascalientes
Jalisco
San Luis Potosí

22 clientes
28 edificios
374.5 acres de reserva territorial

Superficie total
639,819 m²

BAJÍO SUR

Querétaro
Guanajuato

49 clientes
60 edificios
294.91 acres de reserva territorial

Superficie total
863,649 m²

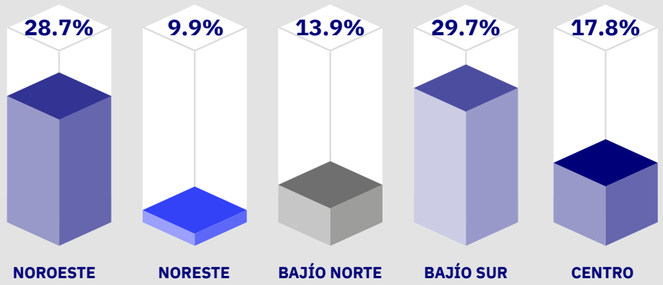
CENTRO

Estado de México
Puebla
Quintana Roo
Tlaxcala
Veracruz

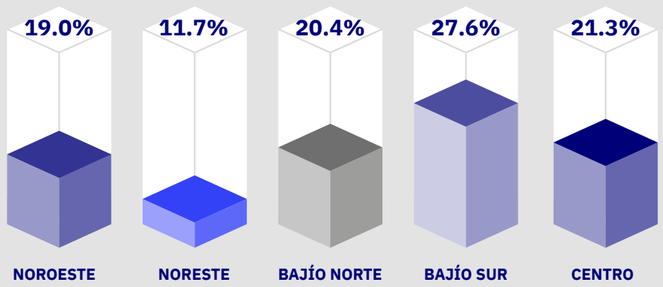
36 clientes
36 edificios
62.47 acres de reserva territorial

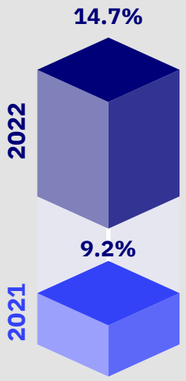
Superficie total
666,914 m²

PORCENTAJE DE EDIFICIOS POR REGIÓN



PORCENTAJE SBA POR REGIÓN





PORTAFOLIO CERTIFICADO LEED

461,543 m²

de portafolio certificado LEED

CLIENTES

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

17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS

Nuestros clientes son la razón por la que buscamos transformar los bienes raíces industriales de México.

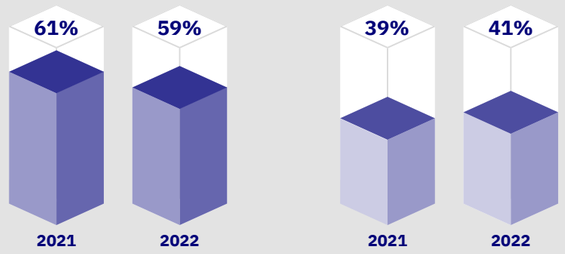
202
clientes

11
sectores industriales atendidos

85%
tasa de retención de clientes

Industria	Superficie 2021 m²	2021	Superficie 2022 m²	2022
Automotriz	922,020	33.90%	1,041,318	35.0%
Alimentos y bebidas	238,557	8.80%	293,715	9.9%
Logística	320,917	11.80%	359,354	12.1%
Aeroespacial	214,015	7.90%	215,696	7.2%
Otros	513,961	18.90%	476,019	16.0%
Plásticos	75,711	2.80%	76,215	2.5%
Dispositivos médicos	57,029	2.10%	56,694	1.9%
Papel	2,309	0.10%	40,384	1.4%
Vehículos recreacionales	70,812	2.60%	70,793	2.4%
Energía	113,864	4.20%	113,864	3.8%
E-commerce	188,907	6.90%	233,863	7.8%

PORTAFOLIO POR INDUSTRIA



2,977,915 m²
de superficie ocupada

154,251 m²
de superficie vacante

3,132,166 m²
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

Principales clientes

Nestlé

País de origen del capital
Suiza
SBA **5.3%**
Renta acumulada **5.3%**
Años restantes con Vesta **7**
Rating de crédito **Aa3**

tpi

País de origen del capital
EUA
SBA **3.6%**
Renta acumulada **5.4%**
Años restantes con Vesta **5**
Rating de crédito **NA**

SAFRAN

País de origen del capital
Francia
SBA **3.4%**
Renta acumulada **4.5%**
Años restantes con Vesta **7**
Rating de crédito **NA**

NISSAN

País de origen del capital
Japón
SBA **3.0%**
Renta acumulada **3.1%**
Años restantes con Vesta **2**
Rating de crédito **Baa3**

mercado libre

País de origen del capital
Argentina
SBA **2.7%**
Renta acumulada **3.5%**
Años restantes con Vesta **9**
Rating de crédito **Ba1**

BOMBARDIER

País de origen del capital
Canadá
SBA **2.0%**
Renta acumulada **2.6%**
Años restantes con Vesta **11**
Rating de crédito **Caa2**

THE HOME DEPOT

País de origen del capital
EUA
SBA **1.9%**
Renta acumulada **1.3%**
Años restantes con Vesta **4**
Rating de crédito **HR1**

Coppel

País de origen del capital
México
SBA **1.8%**
Renta acumulada **1.5%**
Años restantes con Vesta **9**
Rating de crédito **Ba1**

Gates

País de origen del capital
EUA
SBA **1.6%**
Renta acumulada **0.9%**
Años restantes con Vesta **8**
Rating de crédito **Baa2**

LEAR CORPORATION

País de origen del capital
EUA
SBA **1.5%**
Renta acumulada **2.4%**
Años restantes con Vesta **6**
Rating de crédito **BBB-**

Nos esforzamos por mantener una comunicación abierta y directa con nuestros clientes a través del área de *Asset Management*. Esto nos permite escuchar de primera mano sus necesidades e inquietudes y responder de manera eficiente a sus solicitudes.

Además, para garantizar que nuestros clientes reciban la oferta de espacios y servicios que requieren, anualmente aplicamos una **Encuesta de Satisfacción** con la que identificamos las áreas en las que podemos mejorar y reconocemos las mejores prácticas en nuestro servicio, atención y mantenimiento. Esta encuesta también nos brinda la oportunidad de conocer el nivel de compromiso de nuestros inquilinos con la sustentabilidad a través de sus iniciativas de gestión ASG. Con base en los resultados de la encuesta, buscamos oportunidades para trabajar juntos en mejorar la sustentabilidad en nuestra industria.

Hemos aplicado la Encuesta de Satisfacción de clientes por 10 años consecutivos.

Este año participaron 89 inquilinos que representan el 45% de nuestro portafolio administrado. Estos resultados fueron los hallazgos más relevantes que recolectamos.

TEMAS ASG

60% cuenta con programas ambientales.

45% cuenta con programas de responsabilidad social y/o ambiental.

22% cuenta con una certificación, premio o reconocimiento ambiental, laboral o de calidad.

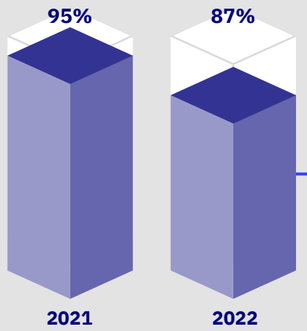
47% ha implementado alguna medida para mejorar la eficiencia y conservación de energía.

30% ha implementado alguna medida para mejorar la eficiencia y conservación del agua.

74% ha implementado alguna medida para mejorar la gestión de residuos.

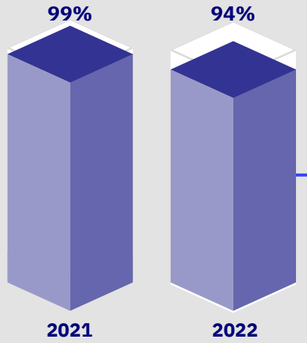
ATENCIÓN Y MANTENIMIENTO

NIVEL DE SATISFACCIÓN



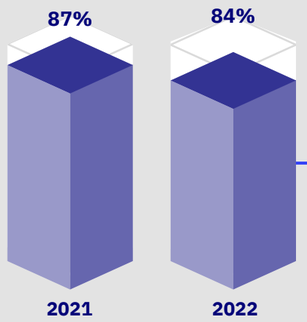
Noroeste **98%**
Noreste **96%**
Bajío Norte **80%**
Bajío Sur **78%**
Centro **93%**

AMABILIDAD



Noroeste **95%**
Noreste **93%**
Bajío Norte **100%**
Bajío Sur **88%**
Centro **100%**

EFICIENCIA



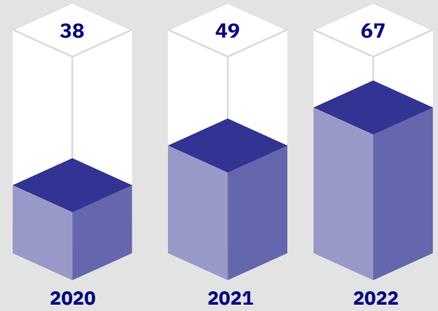
Noroeste **85%**
Noreste **93%**
Bajío Norte **87%**
Bajío Sur **73%**
Centro **91%**

89% de los encuestados renovaría con Vesta.

También continuamos incluyendo el criterio de *Net Promoter Score* (NPS) en la encuesta, lo que nos permite plantearnos un objetivo de satisfacción[2].

En 2022 alcanzamos un NPS de 67 superando por 18 puntos el resultado de 2021.

NPS 2020-2022

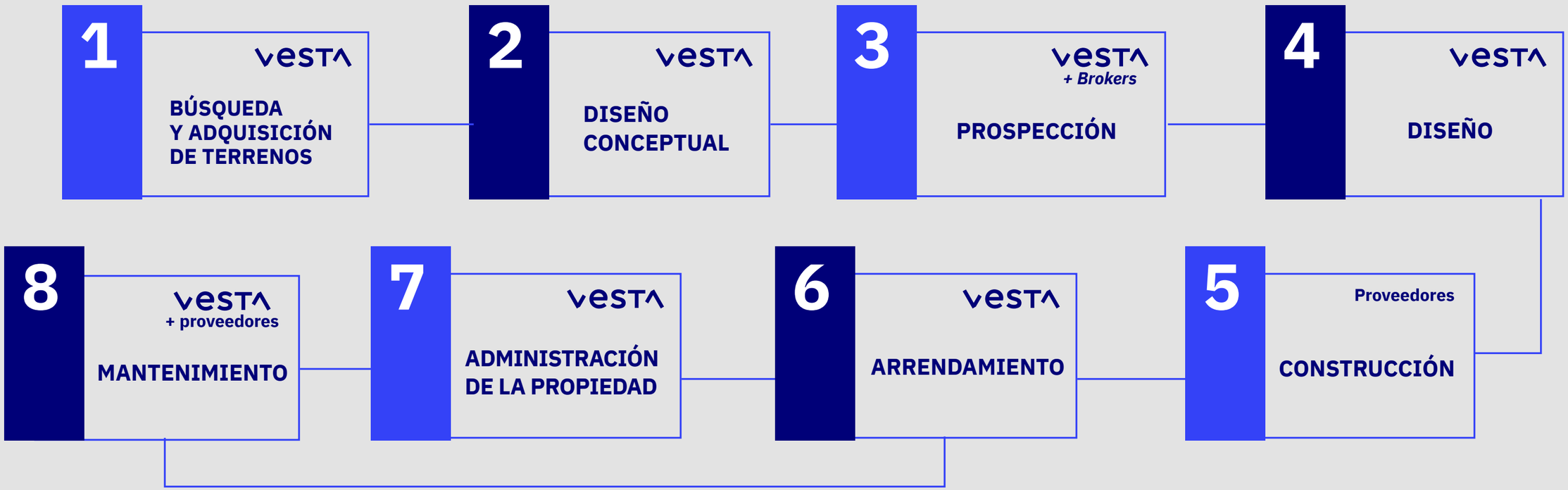


[2] El Net Promoter Score (NPS) ayuda a conocer la capacidad que tienen los clientes de compartir nuestra marca. Un NPS positivo (alto) significa que hay más gente recomendando a la compañía que aquellos que desalientan a los demás de arrendar nuestras naves. Una calificación mayor de 50 puntos habla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

Cadena de valor

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

En Vesta impulsamos el crecimiento de la industria en México mediante colaboraciones estratégicas con empresas especializadas en construcción, ingeniería, diseño, contratación y otros servicios. Nos enfocamos en asegurar que nuestros procesos de licitación, operación y mantenimiento sean eficientes y oportunos, proporcionando a nuestros clientes las mejores condiciones y precios, sin comprometer la sostenibilidad. Mantenemos un enfoque en la innovación y la implementación de prácticas sustentables en todos nuestros proyectos.



Nos enfocamos en impulsar la construcción sostenible y responsable. Para ello, en nuestras prácticas de selección de proveedores, sometemos los proyectos a procesos de concurso donde el Comité Ejecutivo evalúa a los proveedores y la entrega puntual de los desarrollos. Por otro lado, el área de *Asset Management* y el área de compras se encargan de coordinar con los proveedores para garantizar un mantenimiento óptimo en la operación.

Solicitamos a los proveedores de construcción que sigan las disposiciones expresadas en nuestro **Manual de Construcción Sustentable**, incluyendo el llenado de un *checklist* que evalúa su cumplimiento con este manual antes, durante y después de la obra. Además, solicitamos a los proveedores que brinden seguimiento a los temas laborales en la obra y que se adhieran a nuestro Programa de Seguridad Laboral. Con esto, buscamos reducir los impactos negativos de la construcción y aumentar los impactos positivos a través de proyectos de inversión social y sostenibilidad ambiental.

Todos nuestros proveedores están obligados a cumplir con la normatividad laboral y a garantizar la seguridad social de sus trabajadores inscribiéndolos en el Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS) y compartiendo documentación relacionada con su registro patronal ante el IMSS y su registro de

prestador de servicios especializado ante la Secretaría de Trabajo. Además, nos aseguramos de que los contratistas y prestadores de servicios se obliguen a contratar pólizas de seguro para garantizar la seguridad de personas y bienes en caso de cualquier tipo de daño o responsabilidad civil.

En 2022 extendimos la invitación a 34 proveedores de distintos rubros, seleccionados con criterios ambientales y sociales, para quienes también evaluamos sus impactos ambientales, sociales y laborales. De los proveedores evaluados, identificamos 15 con posibles impactos ambientales negativos por ausencia de programas de ahorro de energía, agua y gestión de residuos y 16 con posibles impactos sociales negativos por falta de programas sociales de retribución, bajo nivel en estrategias de gestión de riesgos y seguridad laboral. Con todos se acordaron mejoras.

Con el objetivo de revisar que se lleven a cabo acciones ASG con nuestros proveedores con base en la normatividad existente y en línea con nuestras políticas y procedimientos, continuamos con las **auditorías ASG a proveedores,** las cuales están encaminadas a exigir el cumplimiento normativo aplicable, disminuir riesgos, costos operativos y el impacto ambiental de las operaciones de los proveedores en los proyectos de Vesta.

En esta ocasión, iniciamos el proceso de auditorías con 33 proveedores, a quienes dividimos en dos grupos de acuerdo con las calificaciones obtenidas en el proceso de auditoría previa: básicos e intermedios. A cada grupo le brindamos dos sesiones de capacitación para la descripción del proceso de auditoría ASG.

En la capacitación explicamos a los proveedores los antecedentes, el proceso general y la forma de evaluación de la auditoría ASG. Al finalizar les compartimos una serie de políticas y documentos ASG de Vesta que deben cumplir, además del *checklist* de auditoría con el que serían evaluados y, para los proveedores de construcción, el *checklist* del Manual de Construcción Sustentable.

Recibimos información y evidencias del 100% de los proveedores considerados en la auditoría ASG.

Con la información obtenida de parte de los proveedores, les asignamos una calificación del 0 al 5 para evaluar el nivel de cumplimiento con los temas ASG solicitados, donde 0 es nulo y 5 es excelente. Una vez identificados los rubros con menor rendimiento, a cada proveedor le compartimos un plan de acción con recomendaciones para la mejora continua. En este plan se plasmaron las no conformidades encontradas en el proceso de evaluación del *checklist* de auditoría y compartimos actividades prácticas aplicables para el proveedor, estableciendo los tiempos convenientes para su planeación y ejecución en cada caso. Los tiempos fueron establecidos considerando seis meses para la atención de las recomendaciones de forma general. Ambos periodos se consideran a partir de la entrega del *checklist* de auditoría ASG.

TEMAS ASG

65% cuenta con una política ASG propia.

64% está alineado con los Diez Principios del Pacto Mundial y los ODS.

33% brinda capacitación sobre seguridad y salud ocupacional a sus trabajadores.

12% promueve el ahorro de energía y de agua.

15% cuenta con un plan de manejo de residuos.

15% tiene programas sociales o de compromiso con la comunidad.

CONOCIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE VESTA

73% conoce e implementa la Política Anticorrupción.

70% conoce e implementa la Política de Compras Sustentables.

64% conoce e implementa la Política de ASG.

61% conoce e implementa el Código de Ética.

Como cada año, aplicamos la **Encuesta de Satisfacción para Proveedores** para conocer su opinión respecto a nuestra relación y atención, para identificar áreas de mejora. En esta ocasión invitamos a 68 proveedores a participar y contamos con las respuestas del 57%.

87% es el nivel de satisfacción general como proveedor de Vesta.

SATISFACCIÓN DE PROVEEDORES

90%
se siente satisfecho con Vesta en comparación con clientes similares.

100%
considera que Vesta ofrece un marco flexible para que los proveedores aporten su experiencia.

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

TEMAS ASG

44%
tiene iniciativas de ahorro de agua.

59%
tiene iniciativas de ahorro de energía.

49%
separa sus residuos.

36%
gestiona los residuos de construcción.

POLÍTICAS DE VESTA

50% reconoce que la Política ASG impacta en sus procesos con Vesta.

35% reconoce que el Código de Ética impacta en sus procesos con Vesta.

9% reconoce que la Política Anticorrupción impacta en sus procesos con Vesta.

6% reconoce que la Política de Compras Sustentables impacta en sus procesos con Vesta.

CERTIFICACIONES Y DISTINTIVOS ASG CON LOS QUE CUENTAN NUESTROS PROVEEDORES

ISO 19011 **11%** | OSHA **11%**

U.S. Green Building Council LEED USGBC **5%** | CTPAT Your Supply Chain's Strongest Link. **3%**

ESR Empresa Socialmente Responsable **3%** | ISO 9001:2015 **3%**

Durante el año trabajamos con 309 proveedores activos, de los cuales **16 fueron identificados como críticos**[3]. Para su identificación se utilizaron los resultados de la encuesta realizada a proveedores, donde se obtuvo el volumen de la empresa (con base en la dimensión económica de su proyecto más relevante) y se dividieron en cuatro categorías en orden ascendente, donde los niveles 3 y 4 son aquellos de mayor impacto económico.

Con base en esta identificación, evaluamos el impacto debido a las acciones y estrategias en materia ASG que posee el proveedor. Para cada uno de los ocho puntos generales del *checklist* utilizado en el proceso de la auditoría ASG 2022 se estableció un valor de ponderación.

Esta ponderación se obtuvo como relación de las calificaciones logradas en cada rubro del *checklist* y el valor máximo posible de este mismo documento (180 puntos). El porcentaje obtenido corresponde al peso específico de cada categoría. Una vez calculado, la evaluación final se realizó multiplicando la puntuación de llenado en cada categoría y el valor de ponderación; este valor se relaciona con el valor máximo de ponderación y, finalmente, se realiza la suma de cada uno de estos valores.

[3] De acuerdo con el Procedimiento Auditoría ASG Proveedores, un proveedor crítico es aquel que implica un alto volumen en gasto e importancia en el desempeño del proceso productivo de Vesta.

PORCENTAJES DE PONDERACIÓN UTILIZADOS

2.78% Cumplimiento normativo

16.67% Medio ambiente

22.22% Conocimiento e implementación de los requisitos ASG de Vesta

8.33% Cambio climático y resiliencia

11.11% Ética y anticorrupción

33.33% Higiene, salud y seguridad ocupacional

2.78% Política ASG del proveedor

2.78% Aspectos sociales

Calificación ponderada	Criterio	Número de proveedores
0-33.29	Proveedor de riesgo negativo significativo	6
33.3-66.69	Proveedor de riesgo negativo moderado	9
66.7-100	Proveedor de riesgo negativo no significativo	1

Definimos como críticos a aquellos proveedores con quienes se concentra el mayor volumen del gasto anual (80%), además de aquellos que brindan servicios cuya suspensión pudiera resultar en un impacto significativo en el ámbito financiero, legal, operacional, de seguridad de las propiedades y personas, o en afectación directa a los clientes de Vesta.

Del total de proveedores activos este año, 87% son proveedores nacionales, 1% extranjeros y 12% entidades gubernamentales.

El monto total de las transacciones que mantuvimos con nuestros proveedores fue de US$ 316.5 millones, donde los proveedores identificados como críticos pertenecen a la sección de desarrollo para proyectos de capital.

ESTRATEGIA

VESTA NIVEL 3

2-13, 2-23, 2-24

Vesta Nivel 3 es nuestro plan estratégico, el cual fue diseñado para impulsar nuestra posición como referente en el mercado inmobiliario mexicano, no solo por nuestra experiencia, innovación, calidad de clase mundial o rentabilidad, sino también por la forma en que gestionamos los temas ASG.

Desde 2020, las decisiones de inversión y administración de nuestros activos incluyen la evaluación de impactos positivos y negativos en temas ASG, ya que estamos voluntariamente adheridos a los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN PRI, por sus siglas en inglés).

El enfoque de Vesta Nivel 3 se basa en **cinco componentes organizacionales y comerciales** primordiales.

1 Administrar, mantener y mejorar el portafolio actual.

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

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

4 Fortalecer nuestra estructura organizacional para ejecutar exitosamente nuestra estrategia.

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

Nuestro compromiso ASG

Uno de los componentes de nuestro plan estratégico es convertirnos en un referente en la industria inmobiliaria en materia ASG, alineando nuestras prácticas sostenibles y resilientes con nuestro modelo de negocio.

Ambiental

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

Gobernanza

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

Social

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

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

- Contribuir a eficientar la operación y administrar responsablemente el portafolio de acuerdo con nuestras políticas de cambio climático y resiliencia, y de biodiversidad.
- Así como, invertir en los temas sociales los cuales contribuirán a robustecer la estructura organizacional y crear valor continuo en las comunidades donde están nuestros desarrollos, mejorando la relación con la posible fuerza de trabajo y con las autoridades.
- Finalmente, a través de dichas acciones, se busca atraer un mayor número de fuentes de financiamiento al contar con un gobierno corporativo robusto, que fomente una mayor transparencia al momento de reportar nuestra información financiera y no financiera, optimizando la rendición de cuentas.

Por lo que se puede decir, que los temas ambientales, sociales y de gobernanza, se encuentran al centro del negocio, y se traduce en las siguientes acciones:

ASG al centro del negocio

COMUNICACIÓN Y MERCADOTECNIA
Compromiso de los grupos de interés, Comunicación interna y externa de ASG, RP de ASG.

LEGAL
Prácticas laborales y de Derechos Humanos con los proveedores.

COMPRAS
Auditorías ASG a proveedores, evaluación a proveedores con criterios ASG, compromiso de los proveedores.

ASSET MANAGEMENT
Compromiso y entrenamiento con los clientes, recopilación de información ambiental de los clientes, certificaciones verdes, proceso de inversión responsable, programa de manejo de residuos.

GESTIÓN DE RIESGOS
Gestión del sistema de riesgos en materia de cambio climático y resiliencia.

RECURSOS HUMANOS
Compromiso de los colaboradores a través del programa de embajadores, diversidad, inclusión y equidad salarial, Derechos Humanos, capacitaciones en materia ASG, programa de voluntariado.

NUEVOS NEGOCIOS
Implementación de la Cláusula Verde y comunicación de las actividades de ASG a los nuevos y/o futuros clientes.

FINANZAS
Compromiso de los inversionistas, bono ASG, visión a largo plazo.

IT
Ciberseguridad, plataforma de ASG para cubrir datos ambientales de las propiedades y voluntariado.

DESARROLLO
Manual de Construcción Sustentable y *checklist*, certificaciones verdes, proceso de inversión responsable.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Comité de ASG, diversidad en el Consejo, Informe Anual Integrado y reporte.

INVERSIONES
Proceso de inversión responsable.

Para dirigir las acciones que nos permitan lograrlo, contamos con la Dirección de ASG y el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo, quienes se encargan de planear, ejecutar y monitorear actividades en torno a estos temas, así como de verificar su cumplimiento, respectivamente.

Asimismo, establecimos el Grupo de Trabajo de ASG con la intención de evaluar el cumplimiento de la Estrategia ASG de Vesta y darle seguimiento a la misma. Este grupo tiene al menos un representante de cada área de la compañía.

Por su parte, el documento que define los requisitos para implementar prácticas de sostenibilidad y responsabilidad social en nuestras instalaciones de acuerdo con el modelo de negocio de Vesta es nuestra **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**[4], la cual también considera tres principios.

[4] Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza: https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaASG.pdf

INTEGRIDAD Y GOBERNANZA

Nos comportamos de manera honrada y responsable, con respeto y disciplina, siendo congruentes entre lo que decimos y hacemos.

MEDIO AMBIENTE

Estamos comprometidos con reducir el impacto ambiental de nuestros desarrollos y operaciones en beneficio de nuestros inquilinos, la industria de bienes raíces industriales y las comunidades en donde operamos.

INVERSIÓN RESPONSABLE

Creamos un diálogo con nuestros grupos de interés, reconociendo las necesidades locales como posibilidades de crecimiento, complementando los proyectos con criterios fundamentales de derechos humanos, desarrollo comunitario, inclusión y equidad de género, entre otros temas.

Estamos transitando hacia un negocio más sustentable, por lo que uno de los objetivos de nuestro plan estratégico es lograr compartir la responsabilidad de la gestión inmobiliaria de los temas ASG con nuestros proveedores e inquilinos.

Al respecto, contamos con un **Programa de Compromiso** que consiste en un canal bilateral de comunicación para lograr medir, reportar y gestionar el consumo de recursos, así como los costos económicos y sociales asociados a las operaciones de cada grupo.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE COMPROMISO

INVERSIONISTAS
Atraer nuevo capital, mejorar la transparencia de la información y generar una mejor reputación.

COLABORADORES
Impulsar el compromiso, motivación, desarrollo, trabajo en equipo, equilibrio trabajo-vida y comprensión del entorno ASG.

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

INDUSTRIA-ACADEMIA
Identificar formas de resolver los problemas clave del sector para mejorar y adaptar nuestros procesos a los retos ASG actuales.

COMUNIDAD
Generar valor compartido y sustentable a través del intercambio de conocimientos, habilidades y experiencia de manera colaborativa. Realizar auditorías a las fundaciones con las que trabajamos.

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.

El Programa de Compromiso incluye indicadores ASG para definir las bases de responsabilidad compartida de los inmuebles entre Vesta, nuestros proveedores y nuestros inquilinos.

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).

PROVEEDORES

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.

PROVEEDORES

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.

FUNDACIONES

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.

VESTA

CUMPLIMIENTO SOCIAL

A través de alianzas con grupos de la sociedad civil, instituciones académicas y gobiernos locales, llevamos a cabo diversos programas en beneficio de las comunidades alrededor de nuestros desarrollos.

VESTA

MEJORA CONTINUA

Analizamos los compromisos asumidos para estos esfuerzos con el fin de encontrar mejores prácticas, oportunidades de crecimiento o, si es necesario, para replantear los objetivos.

VESTA

COMUNICACIÓN ASG

Realizamos campañas de comunicación, con el objetivo de transmitir nuestra responsabilidad del éxito de la Estrategia ASG de Vesta y la ejecución de todas estas iniciativas ante nuestros grupos de interés.

Desde 2021 utilizamos ENERGY STAR *Portfolio Manager* (ESPM), una aplicación interactiva de gestión de recursos que nos permite monitorear y evaluar el rendimiento energético, la eficiencia del agua y la generación de residuos de nuestras propiedades con nuestros inquilinos.

Recabamos la información a partir de bitácoras, elaboradas con base en estándares ASG internacionales, las cuales se hacen llegar a los *Asset Manager* Regionales que son los responsables de mandar de forma personalizada las bitácoras a los inquilinos y darle seguimiento de acuerdo con los periodos de entrega establecidos.

Una vez que recolectamos la información, registramos los perfiles dentro de ESPM de 20 Vesta Parks e insertamos la información compartida por cada parque para su evaluación dentro de la plataforma. Encontramos que el seguimiento de las áreas comunes de los parques por tema es:

84% energía | **79%** agua | **68%** residuos no peligrosos | **5%** residuos peligrosos

De los parques registrados, sólo cuatro compartieron la información necesaria para obtener una evaluación, por lo que seguiremos trabajando en la recolección de datos para que sea más precisa, de tal forma que podamos obtener evaluaciones desde ESPM para todos los parques.

CALIFICACIONES ESPM

Vesta Park Guanajuato I (Puerto Interior)	34
Vesta Park Querétaro	45
Vesta Park Juárez Sur	36
Vesta Park Douki Seissan	45

82% de los contratos firmados en 2022 contenía la cláusula verde[5].

Para darle continuidad a la aplicación creamos dos perfiles, uno es para nuestros inquilinos y el otro es para los espacios comunes de nuestros parques. Nuestro objetivo es continuar usando esta aplicación durante los próximos años para que pueda ayudarnos a establecer prioridades de inversión, detectar problemas de rendimiento del edificio, confirmar ganancias de eficiencia y, si cumplimos con éxito lo anterior, ser reconocidos por la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés) por un buen desempeño energético.

118 clientes compartieron voluntariamente su información ambiental.

[5] La baja de contratos firmados con cláusula verde, con respecto a 2021, se debe a que los contratos firmados con ciertos inquilinos fueron los emitidos por su departamento legal.

Materialidad

3-1, 3-2

El análisis de materialidad es el ejercicio con el que identificamos los temas que son relevantes para nuestro negocio y significativos para nuestros grupos de interés.

En 2022 actualizamos nuestra materialidad siguiendo la metodología recomendada por *Global Reporting Initiative* (GRI) y tomando en cuenta los temas relevantes para nuestra industria de acuerdo con *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), los requisitos de S&P *Corporate Sustainability Assessment* (CSA), CDP, MSCI, GRESB, *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), entre otros.

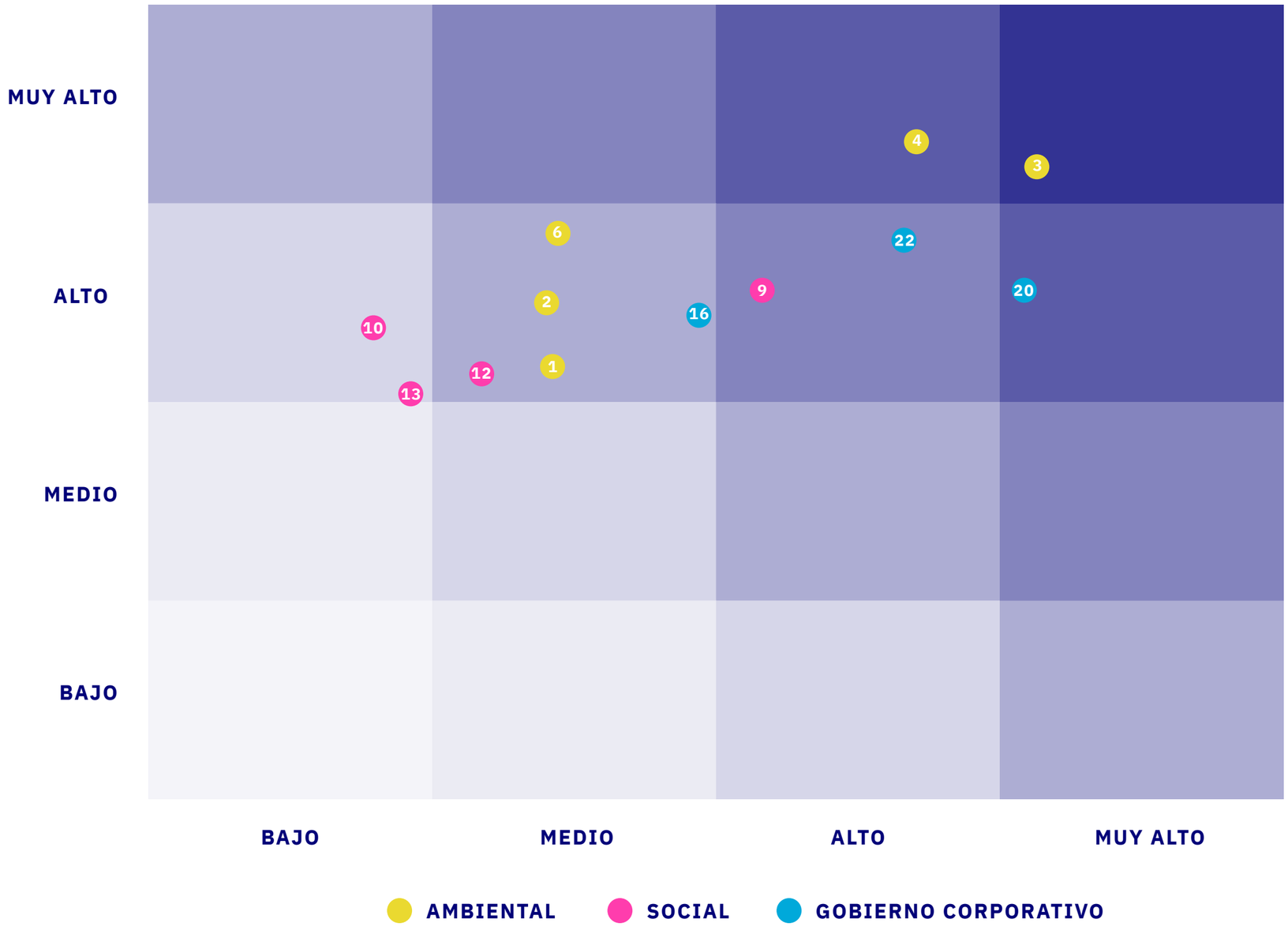
El resultado fueron 12 temas materiales organizados en temas necesarios y temas urgentes.

TOP 3 TEMAS MATERIALES DE VESTA

Tema material	Migración a energías renovables	Gobierno corporativo	Gestión del agua
Caso de negocio	La energía es uno de los principales recursos que utilizamos en Vesta para operar y administrar nuestros parques. Incluso, es uno de los servicios de valor agregado que ofrecemos en algunos edificios. En línea con nuestro compromiso ASG, estamos buscando reducir nuestro impacto ambiental negativo. Al migrar hacia el uso de energías renovables en lugar de fuentes tradicionales podemos contribuir a disminuir las emisiones de GEI generadas.	Nuestro Consejo de Administración, órgano de gobierno encargado de gestionar y conducir el negocio, además de velar por el cumplimiento de la estrategia Vesta Nivel 3 y nuestro compromiso ASG, y promover que todas las decisiones y acciones que se llevan a cabo en la compañía vayan en línea con un sano gobierno corporativo, salvaguardando los intereses de nuestros inversionistas, accionistas, inquilinos, colaboradores, proveedores y comunidades.	El agua es otro de los recursos esenciales que utilizamos en Vesta para actividades de limpieza, saneamiento y riego de nuestros parques. Aunque el uso que le damos no es intensivo, debido a que es un recurso cada vez más limitado llevamos a cabo iniciativas para su aprovechamiento responsable en línea con nuestro compromiso ASG.

Tema material	Migración a energías renovables	Gobierno corporativo	Gestión del agua
Impacto	**Riesgo**	**Riesgo**	**Riesgo**
Estrategia	Contar con datos reales y correctos de las mediciones de agua y energía de nuestras áreas comunes. Implementar medidas de eficiencia para lograr alcanzar los objetivos de reducción en consumos, considerar estas medidas desde la construcción del edificio con la implementación del Manual de Construcción Sustentable.	Implementar la Política y el *checklist* de Inversión Responsable en las adquisiciones y ventas de portafolio, terrenos y parques. Implementar medidas para alcanzar la diversidad en el Consejo de Administración.	Contar con datos reales y correctos de las mediciones de agua y energía de nuestras áreas comunes. Implementar medidas de eficiencia para lograr alcanzar los objetivos de reducción en consumos, considerando estas medidas desde la construcción del edificio con la implementación del Manual de Construcción Sustentable.
Meta relacionada	Reducir nuestra huella de carbono (emisiones Alcance 1 y 2) de las áreas gestionadas por Vesta en 20% (áreas comunes y oficinas).	100% de nuestras decisiones de inversión bajo los Principios de Inversión Responsable. Llegar a tres mujeres como miembros propietarios del Consejo de Administración.	Reducir nuestro consumo de agua en 20% de nuestras áreas comunes y oficinas.
Año base	**2022**	**2022**	**2022**
Año meta	**2025**	**2025**	**2025**
Progreso 2022	25% de la energía que consumimos en 2022 provino de fuentes renovables, con lo cual evitamos la emisión de 33.1 tCO_2e.	Se integró una mujer como miembro propietario del Consejo de Administración, por lo que en 2022 el Consejo está integrado por dos mujeres consejeras propietarias y dos mujeres consejeras suplentes.	En 2022, realizamos un diagnóstico de Primer Nivel para identificar la trazabilidad de los consumos de agua en todos nuestros parques y oficinas.
Dirección cuya compensación está vinculada al tema	*Asset Management*	Consejo de Administración	*Asset Management*

IMPORTANCIA PARA LOS GRUPOS DE INTERÉS



TEMAS MATERIALES

3	Migración a energías renovables
20	Gobierno Corporativo
4	Gestión del agua
22	Desarrollo y construcción sustentable
9	Atracción, retención y desarrollo de capital humano
16	Gestión y resiliencia a los riesgos
6	Adaptación al cambio climático
2	Emisiones
1	Residuos
12	Participación y desarrollo de las comunidades
10	Seguridad y salud ocupacional
13	Diversidad e inclusión

Tema material	Tipo de impacto	Metas y acciones para mitigar los impactos	Dirección cuya compensación está vinculada al tema
Migración a energías renovables	Actual y potencial positivo para el medio ambiente y la sociedad.	• **Meta a 2025: Reducir nuestra huella de carbono (emisiones Alcance 1 y 2) de las áreas gestionadas por Vesta en 20% (áreas comunes y oficinas).**	*Asset Management* Desarrollo
Gobierno corporativo	Actual y potencial positivo para la economía, el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: 100% de nuestras decisiones de inversión bajo los Principios de Inversión Responsable.** • Implementar la Política y el *checklist* de Inversión Responsable en las adquisiciones y ventas de portafolio, terrenos y parque. • Implementar el Manual de Construcción Sustentable en las nuevas construcciones y ampliaciones. Promover la Cláusula Verde en los nuevos contratos de arrendamiento. **Meta a 2025: llegar a 3 mujeres como miembros propietarios del Consejo de Administración.** • Implementar medidas para alcanzar la diversidad en el Consejo de Administración. Aunque el objetivo sólo incluye mujeres, en realidad se tiene que trabajar hacia una diversidad completa.	Inversiones y adquisiciones Desarrollo Comercial / Legal Consejo de Administración
Gestión del agua	Actual y potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: reducir el consumo de agua de las áreas gestionadas por Vesta (áreas comunes y oficinas) en 20%, tomando 2022 como año base.** • Contar con datos reales y correctos de las mediciones de agua de nuestras áreas comunes. Posteriormente, implementar medidas de eficiencia para lograr alcanzar los objetivos de reducción en consumos. Considerar estas medidas de eficiencia desde la construcción del edificio con la implementación del Manual de Construcción Sustentable. • Reportar dichas medidas y reducciones, para ser incluidas en el Informe Anual, así como en las rankeadoras en las que participa Vesta. • Promover la Cláusula Verde en los nuevos contratos de arrendamiento. • Comunicar acciones en materia de ASG a los inquilinos, así como continuar enviando la Encuesta de Satisfacción a Clientes con preguntas en materia de ASG. • Implementar el Plan de Compromiso con los inquilinos.	*Asset Management* Desarrollo ASG Comercial Comunicación

Tema material	Tipo de impacto	Metas y acciones para mitigar los impactos	Dirección cuya compensación está vinculada al tema
Desarrollo y construcción sustentable	Actual y potencial positivo para el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: contar con el 19% de nuestra SBA con alguna certificación verde.** • Certificaciones en operación. • Certificaciones en nuevas construcciones. • Cumplimiento de los KPIs del bono. • Promoción de las construcciones certificadas con los nuevos clientes.	*Asset Management* Desarrollo Finanzas Comercial
Atracción, retención y desarrollo del capital humano	Actual y potencial positivo para nuestros colaboradores y los Derechos Humanos.	**Meta a 2025: sensibilizar al 100% de nuestros colaboradores en materia ASG cada año.** • Realizar e implementar un programa de capacitación ASG en Vesta para todos los colaboradores.	ASG Recursos Humanos Comunicación
Gestión y resiliencia a los riesgos	Actual y potencial positivo/negativo para la economía, el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: implementar una cultura de gestión de riesgo.** • Contar con un Plan de Gestión de Riesgos a nivel compañía (mapeo, gestión y planes de mitigación).	C-suite completa
Adaptación al cambio climático	Actual y potencial positivo para el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: identificar los riesgos físicos y transitorios para determinar las acciones de mitigación y prevención.** • Contar con un Plan de Gestión de Riesgos a nivel compañía en materia de Cambio Climático y que sea parte del Plan de Riesgos General de Vesta (mapeo, gestión y planes de mitigación). • Contar con un análisis de escenarios climáticos.	C-suite completa ASG

Tema material	Tipo de impacto	Metas y acciones para mitigar los impactos	Dirección cuya compensación está vinculada al tema
Emisiones	Actual y potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad. Potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: reducir nuestra huella de carbono de las áreas gestionadas por Vesta (áreas comunes y oficinas) en 20% Alcance 1 y 2, tomando 2022 como año base.** • Contar con datos reales y correctos de las mediciones de energía de nuestras áreas comunes. Posteriormente, implementar medidas de eficiencia para lograr alcanzar los objetivos de reducción en consumos. Considerar estas medidas de eficiencia desde la construcción del edificio con la implementación del Manual de Construcción Sustentable. • Reportar dichas medidas y reducciones, para ser incluidas en el Informe Anual, así como en las rankeadoras en las que participa Vesta. • Promover la Cláusula Verde en los nuevos contratos de arrendamiento. • Comunicar acciones en materia de ASG a los inquilinos, así como continuar enviando la Encuesta de Satisfacción a Clientes con preguntas en materia de ASG. • Implementar el Plan de Compromiso con los inquilinos.	*Asset Management* Desarrollo ASG Comercial Comunicación
Residuos	Actual y potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad.	**Meta a 2025: incrementar la cantidad de residuos reciclados o reutilizados en 50%, tomando 2022 como año base.** • Implementar el Plan de Manejo de Residuos en los Parques (áreas comunes) y en las oficinas que están en los parques. • Implementar el Plan de Manejo de Residuos en las Oficinas de Vesta. • Cumplir con el Plan de Manejo de Residuos en Oficinas y Parques. • Medir y dar seguimiento a la implementación del Plan de Manejo de Residuos.	*Asset Management* Recursos Humanos ASG Colaboradores de Vesta
Participación y desarrollo de las comunidades	Actual, potencial y positivo para la sociedad y la economía.	**Meta a 2025: lograr $1 millón de dólares en alianzas estratégicas para la implementación de los proyectos ASG.** • Participar en el Programa de Voluntariado de Vesta. • Implementar Proyectos de Inversión social, Vesta Challenge y lograr un mayor número de aliados estratégicos.	ASG Colaboradores de Vesta

Tema material	Tipo de impacto	Metas y acciones para mitigar los impactos	Dirección cuya compensación está vinculada al tema
Seguridad y salud ocupacional	Actual y potencial, positivo o negativo para nuestros colaboradores, contratistas y los Derechos Humanos.	**Meta a 2025: establecer compromisos ASG con el 35% del total de nuestros proveedores, incluyendo a los proveedores más críticos y/o relevantes.** • Realizar el Diagnóstico a Proveedores para poder realizar el Proceso de Auditorías ASG. • Promover el Plan de Compromiso con los Proveedores (Auditorías ASG). • Contar con una plataforma eficiente, para poder extraer (en tiempo y forma) los datos e información necesaria de los proveedores a los que se les envía el Diagnóstico de Proveedores. • Darle seguimiento, a través de los *Project Managers*, a las métricas de salud y seguridad ocupacional de nuestros contratistas en cada uno de los proyectos nuevos que tenemos.	Compras ASG IT Desarrollo
Diversidad e inclusión	Actual y potencial positivo para nuestros colaboradores y los Derechos Humanos.	**Meta a 2025: reducir la brecha salarial de género en 15%, a nivel gerencial y directivo principalmente. Contar con más mujeres en puestos directivos y C-Suite.** • Promover acciones para alcanzar ambos objetivos.	Recursos Humanos C-suite completa

Nota. Las compensaciones de todas nuestras direcciones están relacionadas con el nivel de cumplimiento de la Estrategia ASG de Vesta.

Con la actualización del análisis de materialidad y alineado con la visión de doble materialidad de las recomendaciones del GRI, por primera vez realizamos un ejercicio para identificar y ponderar los riesgos reales o potenciales, así como las oportunidades relacionadas con los temas materiales que pueden ser causados directamente por Vesta o afectarnos a través de la cadena de valor, y que a su vez pueden generar impactos financieros, reputacionales u operativos.

Para los 12 temas materiales identificamos 10 riesgos ASG asociados. Un grupo de directivos representantes de las áreas de la compañía participaron en un ejercicio a alto nivel para ponderar los asuntos que, conforme a su experiencia y conocimiento de las operaciones, pudieran significar un riesgo para Vesta en función de su probabilidad e impacto.

- **Probabilidad:** posibilidad de que un evento dado suceda.
- **Impacto**: severidad de los efectos cuando el riesgo se materialice.

Temas materiales	Riesgos
Migración a energías renovables	• Uso ineficiente de recursos • Efectos físicos del cambio climático
Gestión del agua	• Escasez hídrica • Uso ineficiente de recursos
Adaptación al cambio climático	• Escasez hídrica • Efectos físicos del cambio climático
Emisiones	• Uso ineficiente de recursos • Efectos físicos del cambio climático • Incumplimiento a normativas y legislación emergentes

Temas materiales	Riesgos
Residuos	• Pérdida de la biodiversidad • Uso ineficiente de recursos
Atracción, retención y desarrollo del capital humano	• Rotación y fuga de talento
Participación y desarrollo de las comunidades	• Licencia social
Seguridad y salud ocupacional	• Rotación y fuga de talento • Condiciones o espacios inseguros
Diversidad e inclusión	• Rotación y fuga de talento • Condiciones o espacios inseguros • Fraudes y dilemas éticos
Gestión y resiliencia a los riesgos	• Efectos físicos del cambio climático • Robo y filtración de información
Desarrollo y construcción sostenible	• Pérdida de la biodiversidad • Efectos físicos del cambio climático • Condiciones o espacios inseguros • Licencia social
Gobierno Corporativo	• Robo y filtración de información • Fraudes y dilemas éticos • Incumplimiento a normativas y legislación emergentes

Conforme a este ejercicio, los tres principales riesgos asociados a los temas materiales de Vesta, por su posible frecuencia y severidad son:

1 **ROTACIÓN Y FUGA DE TALENTO**

2 **ESCASEZ HÍDRICA**

3 **ROBO Y FILTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Grupos de interés

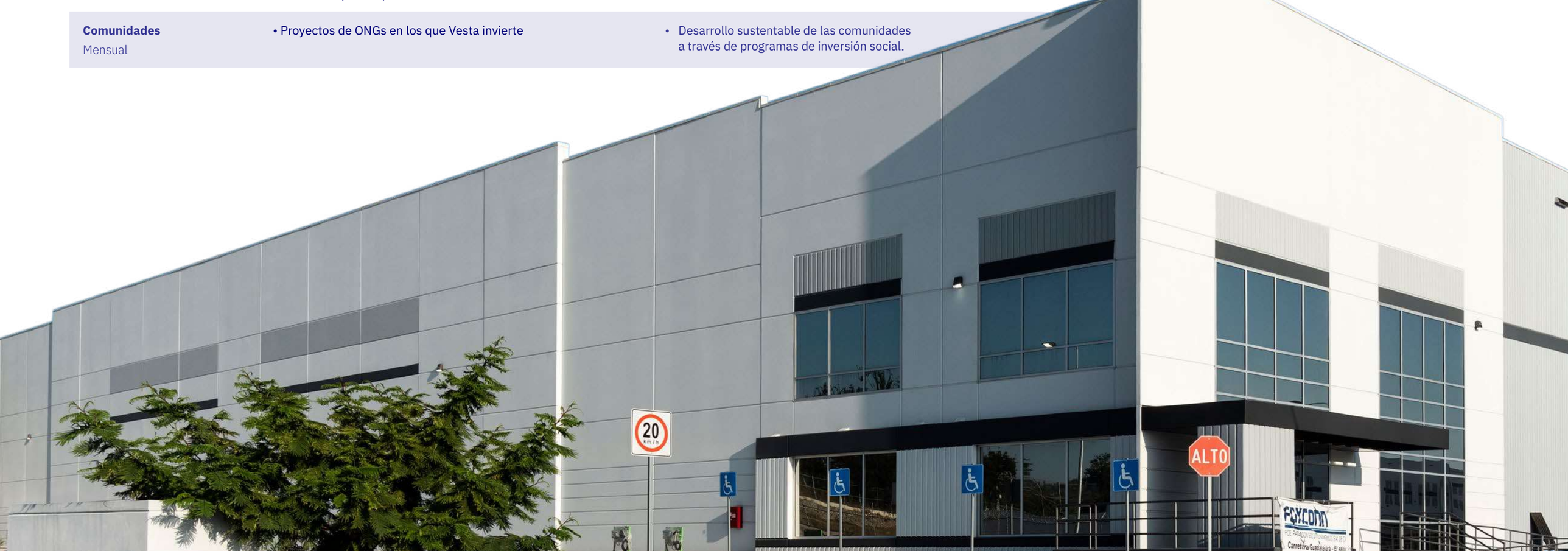
2-29

Las áreas encargadas de mantener una comunicación frecuente y bilateral con nuestros grupos de interés son ASG, Relación con Inversionistas, Comunicación y el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo.

Además de los canales convencionales como correo electrónico, eventos, publicaciones, encuestas, teléfono y redes sociales tenemos áreas que sirven como puentes para la comunicación bidireccional, abierta y cercana con cada uno de nuestros grupos de interés. Esto nos permite identificar las principales preocupaciones y necesidades para que podamos responder a ellas de manera oportuna, así como los posibles impactos que en su conjunto que podrían afectar nuestra relación.

Grupo de interés	Tipo de contacto	Temas y preocupaciones clave
Clientes Anual Mensual	• Visita o llamada del *Asset Manager* • Encuesta de satisfacción • Redes sociales	• Mantenimiento de las naves y satisfacción en general.
Accionistas e inversionistas Anual Trimestral	• Asamblea • Llamada e informe trimestral • Publicaciones en diversos medios • Juntas virtuales • Inauguraciones • Eventos virtuales	• Desempeño financiero y ASG de la compañía.
Proveedores Anual Semanal	• Encuesta de satisfacción • Boletines digitales • Redes sociales • Auditorías ASG	• Seguimiento a procesos de acuerdo con criterios ASG.
Colaboradores Semanal Mensual	• Programa de comunicación interna mensual • Programa Embajadores • Correo electrónico • Redes sociales • Programas de comunicación como *townhall* y Vesta *Breaks*	• Resultados de la compañía, motivación para alcanzar objetivos personales y del negocio, capacitación, bienestar, balance trabajo familia.

Grupo de interés	Tipo de contacto	Temas y preocupaciones clave
Socios del sector inmobiliario Trimestral	• Participación en eventos y Consejo de AMPIP • Evento anual presencial o virtual para *Brokers* • Eventos regionales para *Brokers* • Redes sociales	• Resultados de la compañía, mejores prácticas del sector y atracción de mayor inversión a México en parques industriales.
Gobierno Trimestral	• Juntas virtuales y presenciales • Información para inauguraciones • Eventos presenciales o virtuales	• Cumplimiento de normativa y trámites, atracción de mayor inversión a México en parques industriales.
Medios de comunicación Trimestral	• Entrevistas presenciales o virtuales • Publicaciones impresas • Boletines digitales • Ruedas de prensa presenciales o virtuales	• Resultados de la compañía.
Comunidades Mensual	• Proyectos de ONGs en los que Vesta invierte	• Desarrollo sustentable de las comunidades a través de programas de inversión social.



Participación en asociaciones

2-28

17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS

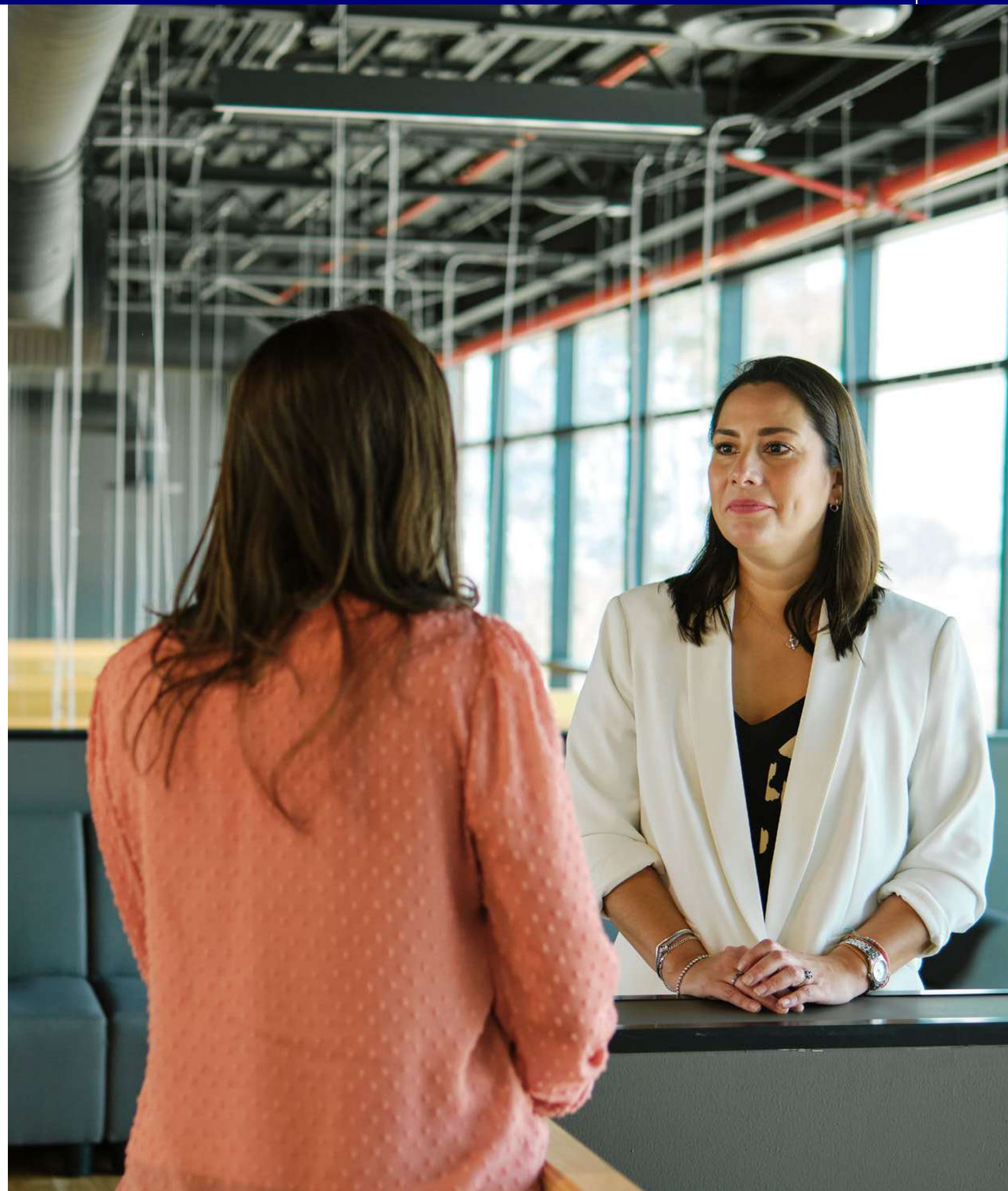
Somos miembros de grupos y cámaras inmobiliarias locales, nacionales e internacionales, ya que estamos seguros de que trabajando juntos podemos impulsar la plataforma industrial de México.

Lorenzo Berho Corona, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración, forma parte de la Mesa de Inversión y Comercio B20 desde 2018. Hasta junio de 2022 fue parte del Comité Consultivo de *Alliance for Integrity* en México, asociación con la cual mantenemos una estrecha relación para promover iniciativas anticorrupción.

Asimismo, tenemos presencia activa y/o formamos parte de las siguientes asociaciones, comités y consejos:

Alliance for Integrity • Asociación de Parques Industriales de Jalisco • Asociación de Parques Industriales Privados del Estado de Guanajuato (APIPEG) • Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)[1,2,3] • Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)[2] • Clúster de Innovación Industrial de Aguascalientes • Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)[2] • Comité de Promoción Industrial • Consejo de Desarrollo para la CDMX[1] • Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)[1,2] • Desarrollo Económico de Chihuahua[1,2] • EDC Ciudad Juárez[1] • Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA) • Industria Nacional de Autopartes (INA) • *Index* Tijuana • *Invest* Monterrey • México en Movimiento[1] • NAIOP/SIOR • *National Association of Real Estate Investment Trusts* (NAIRET) • *Smart Border Coalition* • *US Mexico Foundation*[3] • Consejo de América Latina de *Real Estate Network* de YPO/ WPO[2]

[1] Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.
[2] Vesta participa en proyectos o comités.
[3] Vesta proporciona financiamiento aparte de la cuota de afiliación.



ACTIVIDADES RELEVANTES EN *ALLIANCE FOR INTEGRITY*

Desde junio de 2020 y hasta junio de 2022, Lorenzo Berho Corona presidió en México el Consejo Consultivo de *Alliance for Integrity*, el cual está integrado por 14 instituciones y es el órgano de consulta sobre decisiones estratégicas que ayuda a identificar, desarrollar y adoptar diferentes enfoques y soluciones para crear un plan de trabajo para el fomento a la integridad en el sector privado en México.

11 DE MARZO

Alliance for Integrity México obtuvo el primer lugar en el concurso global de género interno de la GIZ, en donde compitió con más de 90 proyectos de 70 países diferentes. El Consejo Consultivo de México jugó un papel fundamental en el desarrollo de los productos e iniciativas sobre este importante tema.

ABRIL

Se realizó un entrenamiento de ocho horas sobre anticorrupción a diferentes empresas en el marco del proyecto entre COPARMEX, CONOCER y *Alliance for Integrity.*

JUNIO

Formamos parte de un *Task Force* para generar la estrategia de sostenibilidad de *Alliance for Integrity* en México, con la finalidad de crear una figura fiscal que permita comercializar algunos productos y servicios de la iniciativa y ser auto-sustentables.

SEPTIEMBRE

Se publicó el documento “Anticorrupción en el TMEC” que contiene los Lineamientos en materia de Integridad y Combate a la Corrupción para el Sector Privado en América del Norte.

NOVIEMBRE

Se lanzó el proyecto “Aprendizajes del Sector Privado en Colombia, México y Alemania sobre la protección de los Derechos Humanos en las cadenas de suministro”, con la finalidad de fortalecer las capacidades en la protección de derechos humanos en cadenas de suministro, así como intercambiar aprendizajes del sector privado entre Colombia y México sobre este tema.

Se lanzó la plataforma para entrenadores del programa De Empresas para Empresas (DEPE), del cual nuestro *Chief Integrity Officer*, Alfredo Paredes, es entrenador certificado. Este sitio web tiene la finalidad de crear un espacio en el que se pueda intercambiar, recibir y debatir información sobre las formaciones con todos los entrenadores del programa alrededor del mundo.

Se lanzó la Alianza Ética por la Salud en México con la intención de fomentar el diálogo, la confianza y el respeto entre los integrantes del ecosistema de salud en México, públicos y privados, sus cadenas de valor y la academia.

9 DE DICIEMBRE

Nuestro *Chief Integrity Officer* participó en el panel “Protección Eficaz de los Denunciantes en las Empresas y Cadenas de Suministro” que se llevó a cabo en Berlín, Alemania en el marco del Día Internacional de la lucha contra la Corrupción.

En *Alliance for Integrity*, Vesta ha tomado un rol de liderazgo para vincular temas de integridad empresarial y los programas de cumplimiento con la Estrategia ASG.

POTENCIAL

CRECIMIENTO

2-6, 203-1

Nuestro objetivo es consolidar una plataforma industrial que ofrezca una experiencia excepcional a nuestros clientes. Para lograr esto, nos enfocamos en desarrollar naves y parques industriales con los más altos estándares de calidad y eficiencia, alineados a las tendencias ASG, y ubicados en puntos estratégicos que nos permiten conectar con todo el país. Esta estrategia de crecimiento nos ha permitido ofrecer soluciones que no solo cumplen, sino que superan las expectativas de nuestros clientes, convirtiéndonos en un socio confiable en la industria.

Este año completamos la adquisición de un portafolio de 17,384 m^2 ubicado en Toluca, compuesto por dos propiedades arrendadas a empresas internacionales proveedoras de una planta de fabricación automotriz.

En línea con la Estrategia Vesta Nivel 3 y el plan de crecimiento relacionado, adquirimos 21 hectáreas de terreno en el submercado San Martín Obispo de la Ciudad de México, ubicado junto a una de las vías principales de la ciudad, lo que garantiza una conectividad óptima con el mercado. También adquirimos 3.5 hectáreas de tierra en el centro de la Ciudad de México: esta ubicación excepcional es particularmente atractiva para las empresas globales de logística y comercio electrónico.

De manera adicional, adquirimos terrenos en Ciudad Juárez para desarrollar 110 mil m^2 para el nuevo Vesta Park Juárez Oriente. En Monterrey, compramos terrenos para desarrollar 120 mil m^2 para la Fase 2 de Vesta Park Apodaca, contando así con espacio para garantizar la futura expansión ante la fuerte demanda en esta ciudad. Por otro lado, vendimos 120 mil m^2 de terreno en Ciudad Juárez.

Por otro lado, a lo largo del año invertimos MXN $46,500,000 en dos proyectos de infraestructura relacionada con pavimentación, 1.1 km de la Calle Acapulco en Vesta Park Apodaca y 500 m de acceso a la zona habitacional en Vesta Park Mega Región.

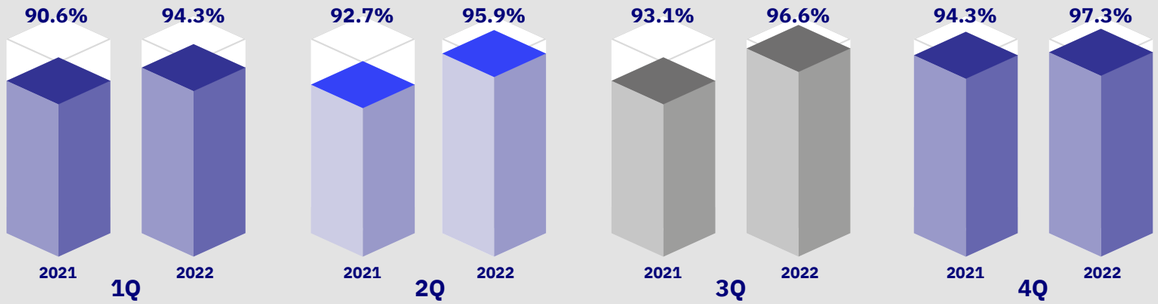
Estos proyectos no solo beneficiaron nuestra operación, sino también a las comunidades aledañas a nuestros inmuebles, además, se realizaron en mutuo acuerdo con el municipio y el fraccionamiento, respectivamente.

Métricas de portafolio 2022

IF-RE-000.D

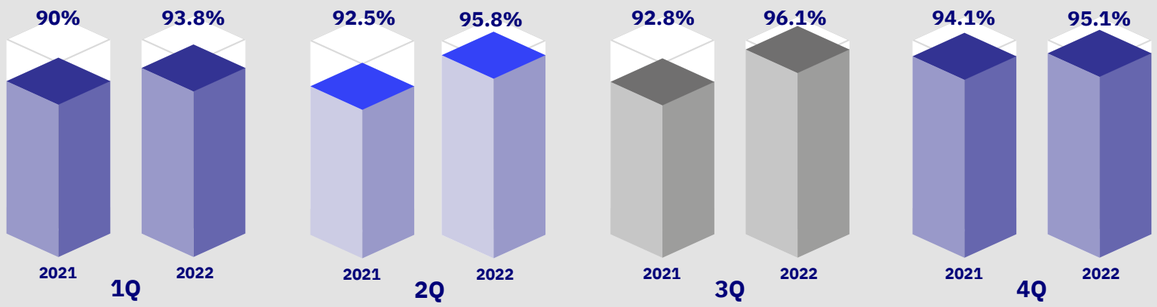
Las métricas recomendadas por *National Association of Real Estate Investment Trusts*® (NAREIT®) nos permiten medir la ocupación y desempeño de nuestras naves y parques industriales.

PORTAFOLIO ESTABILIZADO (% DE OCUPACIÓN)



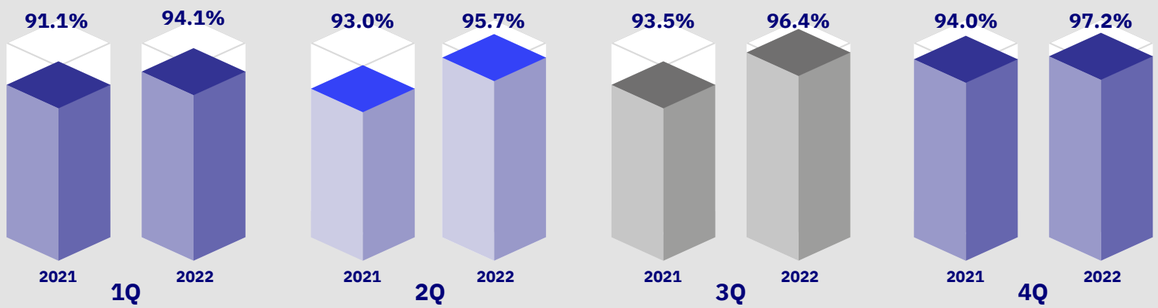
Considera las propiedades que han alcanzado 80% de ocupación o que se han entregado en el curso del primer año posterior a su construcción, considerando lo que haya ocurrido primero.

PORTAFOLIO TOTAL (% DE OCUPACIÓN)



Comprende las propiedades ocupadas, incluyendo desarrollo, redesarrollo, estabilizado y propiedades en venta.

PORTAFOLIO MISMAS TIENDAS (% DE OCUPACIÓN)



Son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) durante dos periodos comparables.

Valor económico

201-1

Este año seguimos evolucionando para satisfacer las necesidades de nuestros clientes. México sigue fortaleciéndose como destino atractivo para la inversión extranjera y muchas empresas multinacionales están invirtiendo en el país, buscando expandir su presencia y aprovechar las oportunidades de crecimiento. Con esto y la implementación de nuestra estrategia Vesta Nivel 3 hemos podido alcanzar excelentes resultados a lo largo del año.

2022 fue un año extraordinario para Vesta, ya que logramos una actividad de arrendamiento récord, alcanzando un total de 985 mil m^2. La actividad proveniente de nuevos contratos fue de 353 mil m^2, y la actividad de arrendamiento por renovaciones para el año alcanzó 632 mil m^2, un máximo histórico para la compañía. Esto dio como resultado un aumento en la ocupación del portafolio estabilizado, alcanzando 97.3% en comparación con 94.3% del cierre de 2021.

Entregamos resultados financieros excepcionales, con ingresos que crecieron 10.7% a US$ 178.0 millones y alcanzaron un NOI y un margen UAFIDA de 95.0% y 84.4%, respectivamente. Durante el año invertimos más de US$ 269 millones en proyectos.

El portafolio en desarrollo alcanzó 360 mil m^2 con una inversión estimada de US$ 241.7 millones, con un rendimiento sobre el costo del 10%.

Cerramos el año con seis nuevos edificios certificados LEED, con lo cual estamos en camino para lograr nuestros objetivos relacionados al bono sustentable que emitimos a principios de 2022.

Concepto		2021		2022	
		(+)	(-)	(+)	(-)
Valor Económico Directo Generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	$154,068,806		$168,707,094	
	Reembolsable	$6,629,583		$9,318,367	
	Administración	$87,973		-	
VEG		**$160,786,362**		**$178,025,461**	
Valor Económico Distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades	$10,726,761		$11,423,394	
	Beneficios directos a empleados	$11,744,548		$13,501,686	
	Gastos de administración	$129,571		$116,997	
	Gastos legales y de auditoría	$815,843		$971,629	
	Mercadotecnia	$871,705		$1,026,804	
	Otros	-		-	
	Gastos de valuación a propiedades	$683,681		$682,905	
	Emisión de acciones indirectas	-		-	
VED		**$24,972,109**		**$27,723,415**	
Valor Económico Retenido	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido	**$135,814,253**		**$150,302,046**	

Cifras en dólares.

GOBERNANZA

Gobierno corporativo

2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 3-3
TCFD Gobernanza a) y b)

Nuestro Consejo de Administración[6] es responsable de conducir el negocio, así como de promover que las decisiones y acciones de Vesta estén en línea con la estrategia Vesta Nivel 3 y los diferentes compromisos con los temas ASG, protegiendo los intereses de nuestros inversionistas, accionistas, comunidades, colaboradores, inquilinos y proveedores.

Está integrado por 10 miembros propietarios, de los cuales ocho son independientes; todos cuentan con experiencia en los sectores de bienes raíces, industrial, financiero, construcción y/o administración. Los consejeros son seleccionados siguiendo los requerimientos definidos por la Ley del Mercado de Valores (LMV), los estatutos de Vesta y nuestro Código de Ética. Además, es preciso que no estén sujetos a intereses personales o económicos.

El 80% de los miembros del Consejo de Administración son independientes, de esta manera, garantizamos que la toma de decisiones sea autónoma y libre de conflictos de intereses, protegiendo a nuestros accionistas.

Lorenzo Manuel Berho Corona se desempeña como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración.

El Comité de Prácticas Societarias, actuando en su carácter de comité de nominaciones, es el encargado de evaluar y proponer a los candidatos para formar parte del Consejo de Administración y los que serán miembros de los diversos comités. Los miembros del Consejo, al igual que a los presidentes del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias se someten a consideración de los accionistas con la recomendación del Comité de Prácticas Societarias, y posteriormente la Asamblea de Accionistas los ratifica o nombra según sea el caso.

La selección de los miembros se determina atendiendo únicamente los criterios de conocimiento, competencias relevantes, capacidad, experiencia, trayectoria e independencia, de tal forma que no discriminamos por cuestiones de género, origen, estado civil, religión o preferencias. Actualmente, nuestro Consejo de Administración cuenta con dos mujeres consejeras propietarias y tres mujeres consejeras suplentes.

Este año se integró Manuela Molina Peralta como miembro suplente del Consejo.

Para medir el nivel de compromiso de los consejeros, así como el impacto que generan, con apoyo de un tercero independiente llevamos a cabo un análisis de cada sesión para todos los participantes. Recibimos un reporte con recomendaciones, métricas críticas para el Consejo y comparativas contra el desempeño en sesiones previas. A partir de esto, podemos establecer planes de mejora para las áreas de oportunidad.

Este año creamos una Política y Procedimiento de Inversión Responsable que fue revisada y aprobada por los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN PRI, por sus siglas en inglés). Al respecto, desarrollamos también un *checklist* de inversión responsable que nos permitirá evaluar los temas ASG en los procesos de inversión.

[6] Consulta más información sobre nuestro Consejo de Administración y Gobierno Corporativo en: https://vesta.com.mx/consejo-de-administracion

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		62	2001	Bienes raíces	Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior, AMPIP
Stephen B. Williams	Independiente No ejecutivo		71	2001	Bienes raíces	Corporación de Desarrollo Económico Regional de San Diego y Connect.
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independiente No ejecutivo		62	2015	Sector financiero	Intercam Grupo Financiero, Fin Común, Sociedad Financiera Popular y otras organizaciones altruistas.
Craig Wieland	Independiente No ejecutivo		62	2016	Contratista	-
Daniela Berho Carranza	Patrimonial No ejecutivo		38	2014	Mercadotecnia	Consejera de Reina Madre, Clínicas de la Mujer.
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente No ejecutivo		55	2015	Contabilidad y finanzas	Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura, Gifan Internacional.
Douglas M. Arthur	Independiente No ejecutivo		41	2021	Bienes raíces	-
Loreanne Helena García Ottati	Independiente No ejecutivo		40	2022	Administración	-
Oscar Francisco Cázares Elías	Independiente No ejecutivo		62	2014	Administración	Bafar y Cultiba.
Luis de la Calle Pardo	Independiente No ejecutivo		62	2011	Economía	Aeroméxico.

Información conforme a la Asamblea del 30 de marzo de 2023.

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

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

CONSEJEROS SUPLENTES

Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Experiencia	Otros consejos en los que participa
Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial Ejecutivo		39	2001	Bienes raíces	Capital Corazón, *American School Foundation*, AMPIP
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente No ejecutivo		75	2011	Industria manufacturera	ITESM
José Guillermo Zozaya Délano	Independiente No ejecutivo		69	2021	Consultoría	-
Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente No ejecutivo		50	2007	Legal	-
Elías Laniado Laborín	Patrimonial Ejecutivo		71	2021	Bienes raíces	*Smart Border Coalition*
Viviana Belaunzarán Barrera	Independiente No ejecutivo		50	2020	Contabilidad y finanzas	-
José Antonio Pujals Fuentes	Independiente No ejecutivo		84	2001	Industria	-
Rocío Ruíz Chávez	Independiente No ejecutivo		79	2019	Economía	-
Manuela Molina Peralta	Independiente No ejecutivo		50	2023	Finanzas	-
Francisco Javier Mancera Arrigunaga	Independiente No ejecutivo		61	2011	Economista	-

Información conforme a la Asamblea del 30 de marzo de 2023.

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

El promedio de permanencia de nuestros consejeros es de nueve años.

Principales funciones del Consejo de Administración

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

SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Fecha	% de asistencia[7]	Formato
20 de enero	100 % de asistencia	Virtual
20 de abril	100 % de asistencia	Presencial
21 de junio	100 % de asistencia	Presencial
20 de octubre	100 % de asistencia	Presencial

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

Las sesiones del Consejo de Administración se realizan con la intención de brindar una perspectiva más amplia de la situación macroeconómica del país, mercados y comunidades en donde generamos impactos. También, como parte de las sesiones que se llevan a cabo, anualmente se presentan informes de cumplimiento y seguimiento de temas ASG. Además, el **Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo** rinde un informe anual por escrito al Consejo de Administración, en donde se detallan las actividades y avances en ámbitos ASG, con la finalidad de reafirmar el conocimiento de los miembros en estos temas.

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

El Consejo de Administración es quién aprueba la política de sustentabilidad aplicable en Vesta.

El Consejo de Administración de Vesta recibe apoyo de seis comités. Con la excepción del Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias, ambos compuestos en su totalidad por miembros independientes, cada comité está compuesto por funcionarios de Vesta y al menos un consejero independiente.

En las sesiones de los comités participan activamente el Presidente del Consejo de Administración y nuestro Director General.

A través de los comités, principalmente el Comité de Auditoría, se examinan y evalúan las actividades realizadas por Vesta con el fin de que se lleven a cabo dentro del marco legal respectivo, así como de determinar su grado de eficiencia, eficacia y economía. La eficacia de la administración, el cumplimiento de la misión y de los objetivos institucionales, los planes, los programas, y la legalidad, son responsabilidad primaria de nuestros directivos y gerentes.

En términos de compensación, la de los miembros del Consejo de Administración considera su experiencia, conocimiento y aportaciones al cumplimiento de la estrategia de Vesta, en línea con las regulaciones y leyes aplicables. La retribución económica durante 2022 por sesión fue de US$ 4,370 para los miembros del Consejo de Administración, de US$ 4,600 para los presidentes de los Comités y de US$ 3,450 para los demás miembros de los comités.

Por su parte, la remuneración de los altos directivos considera sueldo fijo y variable, incentivos por contratación, indemnización por despido, reembolsos, recuperaciones y beneficios por jubilación; estos se determinan acorde a su responsabilidad y a su nivel de experiencia. La compensación variable se establece en función al cumplimiento de nuestros objetivos económicos y ASG, y cada año el comité de Prácticas Societarias la revisa; en este proceso no participan consultores independientes.

El Consejo de Administración decide si aprueba o cambia la remuneración del Director General en función de la propuesta del Comité de Prácticas Societarias, después de considerar su desempeño.

COMITÉ DE AUDITORÍA

PRESIDENTE

Luis Javier Solloa Hernández, Consejero independiente

MIEMBROS

- Stephen B. Williams, Consejero independiente
- Viviana Belaunzarán Barrera, Consejero independiente
- José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Consejero independiente
- Lorenzo Manuel Berho Corona[1], Invitado permanente

FECHAS DE LAS SESIONES

- 10 de febrero
- 18 de abril
- 19 de julio
- 18 de octubre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2022.
- Se revisaron los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, auditados por el auditor externo por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2021, cabe mencionar que dicho auditor externo emitió, con fecha 17 de febrero de 2022, una opinión sobre dichos estados financieros y realizó diversas observaciones menores. Con base en lo anterior, la Sociedad preparó un plan de acción y se recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros, para ser posteriormente sometidos a la asamblea general ordinaria de accionistas para su aprobación definitiva.
- Toda la información financiera antes mencionada, fue preparada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, en cumplimiento con lo establecido en las regulaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Se corroboró por parte del comité de auditoría 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.
- Evaluación respecto del plan de auditoría externa, propuesta de servicios, compensación y recomendación para la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2022 y los dos primeros trimestres de 2023.
- Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2022 y los dos primeros trimestres de 2023; así como la determinación del monto máximo 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 asignado, de conformidad con lo previsto en las regulaciones aplicables.
- Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.
- Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.
- Aprobación del presupuesto de operación de la Sociedad para el ejercicio fiscal 2023.
- Proceso de selección y contratación del nuevo auditor interno de la Sociedad.
- Análisis respecto a las disposiciones fiscales relacionadas a la figura de beneficiario controlador.

*** Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.**
1 Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

PRESIDENTE

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga, Consejero independiente

MIEMBROS

- José Guillermo Zozaya Delano, Consejero independiente
- José Antonio Pujals Fuentes, Consejero independiente
- Oscar Francisco Cázares Elías, Consejero independiente
- Lorenzo Manuel Berho Corona[1], Invitado permanente

FECHAS DE LAS SESIONES

- 14 de enero
- 14 de febrero
- 14 de octubre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Desempeño de los empleados y ejecutivos de la Sociedad durante el ejercicio 2021.
- Revisión de los objetivos para los ejecutivos de la Sociedad para el ejercicio 2022.
- Compensación para el director general, presidente ejecutivo del Consejo de Administración y alta administración para 2022, incluyendo salarios, bonos de corto y largo plazo.
- Integración del Consejo de Administración y de los comités de la Sociedad y sus compensaciones para 2022.
- Revisión de presupuesto de nómina para 2023.
- Revisión de políticas aplicables a las transacciones con acciones llevadas a cabo por consejeros, directivos y personas con acceso a información privilegiada.

COMITÉ DE ÉTICA

PRESIDENTE

José Antonio Pujals Fuentes, Consejero independiente

MIEMBROS

- **Daniela Berho Carranza, Consejero patrimonial**
- **Elías Laniado Laborín, Consejero independiente**
- **Alfredo Paredes Calderón, Ejecutivo**
- **Alejandro Pucheu Romero, Ejecutivo**

FECHAS DE LAS SESIONES

- **14 de febrero**
- **17 de febrero**
- **7 de julio**

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- **Ciertas quejas recibidas a través de la línea de denuncia por ciertos colaboradores y recomendó las acciones conducentes a la administración.**
- **Finalizó la revisión, emitió y distribuyó el Código de Ética actualizado para la Sociedad.**

*** Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.**
[1] Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración

COMITÉ DE INVERSIÓN*

PRESIDENTE

Douglas M. Arthur, Consejero independiente

MIEMBROS

- Stephen B. Williams, Consejero independiente
- Lorenzo Manuel Berho Corona[1]
- Craig Wieland, Consejero independiente
- Raúl Gallegos Navarro, Consejero independiente

FECHAS DE LAS SESIONES

- 3 de marzo
- 31 de mayo
- 15 de agosto
- 1 de septiembre
- 4 de octubre
- 8 de noviembre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Aprobación de proyectos y montos de inversión para este ejercicio fiscal.
- Desarrollo de la infraestructura de la segunda fase del Vesta Park Guadalajara, US$ 17,100,000.
- Desarrollo de un edificio inventario de 346,824 ft^2 en el Vesta Park Guadalajara, US$ 14,700,000.
- Desarrollo de (i) un edificio inventario de 157,713 ft^2 y (ii) un edificio inventario de 222,974 ft^2 en el Vesta Park Megaregión, US$ 17,040,000.
- Desarrollo de dos edificios inventario de 169,981 ft^2 en el Vesta Park Querétaro, US$ 14,840,000.
- Desarrollo de un edificio inventario de 256,000 ft^2 en el Vesta Park Apodaca, US$ 10,560,000.
- Adquisición de aproximadamente 29.6 hectáreas de tierra adyacentes al Vesta Park Apodaca, US$ 24,100,000.

*** Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.**
1 Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración

- Adquisición de aproximadamente 37 hectáreas de tierra en Ciudad Juárez, Chihuahua para desarrollar el Vesta Park Juárez Oriente, US$ 29,200,000.
- Adquisición de aproximadamente 3.5 hectáreas de terreno en la Ciudad de México para el desarrollo del Vesta Park La Villa, US$ 17,500,000.
- Adquisición de aproximadamente 20.9 hectáreas de terreno en el Estado de México para el desarrollo del Vesta Park SMO, US$ 34,800,000.
- Autorización para explorar una transacción con PSP Investment de Canadá.
- Adquisición de una superficie aproximada de 12,205.19 m^2, dentro del Parque Industrial Santa Fe III, Puerto Interior, Silao, US$ 829,953.
- Adquisición de una superficie aproximada de 32,667 m^2, dentro del Parque Industrial Santa Fe III, Puerto Interior, Silao, US$ 1,927,378.
- Desarrollo de Infraestructura del Vesta Park Juárez Oriente, US$ 14,800,000.
- Desarrollo del edificio inventario 1 del Vesta Park Juárez Oriente, con una superficie total rentable de 279,000 ft^2, US$ 12,190,000.
- Desarrollo del edificio inventario 2 del Vesta Park Juárez Oriente con una superficie total rentable de 250,000 ft^2, US$ 11,280,000.
- Desarrollo de infraestructura eléctrica adicional del Vesta Park Guadalajara, US$ 1,810,000.
- Desarrollo del edificio inventario 6 del Vesta Park Guadalajara con una superficie total rentable de 342,000 ft^2, US$ 15,100,000.
- Desarrollo del edificio inventario 7 del Vesta Park Guadalajara con una superficie total rentable de 394,000 ft^2, US$ 17,010,000.
- Desarrollo del edificio inventario 5 del Vesta Park Megaregión con una superficie total rentable de 395,000 ft^2, US$ 18,100,000.
- Desarrollo del edificio inventario 6 del Vesta Park Megaregión con una superficie total rentable de 115,000 ft^2, US$ 6,800,000.
- Desarrollo de infraestructura eléctrica adicional del Vesta Park Megaregión, US$ 5,200,000.
- Someter a consideración del Consejo de Administración analizar y autorizar el desarrollo de un conjunto de edificios *"Built to suit"* en el Vesta Park Apodaca.
- Desarrollo de la infraestructura del Vesta Park Apodaca, US$ 19,600,000.
- Sujeto a la condición de que los edificios 1 y 2 se encuentren rentados, el desarrollo del edificio inventario 3 del Vesta Park Apodaca con una superficie total rentable de 223,000 ft^2, US$ 9,100,000.
- Sujeto a la condición de que los edificios 1 y 2 se encuentren rentados, el desarrollo del edificio inventario 4 del Vesta Park Apodaca con una superficie total rentable de 223,000 ft^2, US$ 9,100,000.
- Desarrollo de una expansión de 81,000 SF al edificio de Safran/Saesa en el Parque Aeroespacial Querétaro, US$ 4,450,000.
- Desarrollo de una expansión de 111,000 ft^2 al edificio de OXXO en el Parque Industrial Querétaro, US$ 5,490,000.
- Adquisición de un portafolio arrendado compuesto por tres edificios en Toluca, Estado de México con una superficie total rentable de 268,577 ft^2, US$22,960,000.
- Desarrollo del edificio inventario 08 del Vesta Park Guadalajara con una superficie total rentable de 680,333 ft^2, US$ 29,100,000.
- Desarrollo del edificio inventario 01 del Vesta Park La Villa con una superficie total rentable de 207,963 ft^2, US$ 11,700,000.
- Desarrollo del edificio inventario 07 del Vesta Park Querétaro con una superficie total rentable de 264,275 ft^2, US$1,570,000.
- Desarrollo del edificio inventario 03 del Vesta Park Guanajuato con una superficie total rentable de 231,252 ft^2, US$ 9,680,000.

COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL*

PRESIDENTE

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Consejero independiente

MIEMBROS

- Stephen B. Williams, Consejero independiente
- Raúl Gallegos Navarro, Consejero independiente
- Lorenzo Manuel Berho Corona[1]

FECHAS DE LAS SESIONES

- 29 de junio
- 4 de octubre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Revisión y en su caso aprobación para la contratación de una línea de crédito revolvente a 3 años.
- Aprobación de la contratación de banqueros, abogados, contadores y cualquier otro asesor para analizar y proponer el establecimiento de un programa de capitalización.

*** Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.**
1 Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración

COMITÉ AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBIERNO CORPORATIVO*

PRESIDENTE

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera, Consejero independiente

MIEMBROS

- José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Consejero independiente
- Loreanne Helena García Ottati, Consejero independiente
- Daniela Berho Carranza, Consejero patrimonial
- Lorenzo Manuel Berho Corona[1]

FECHAS DE LAS SESIONES

- 8 de diciembre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Avance de los proyectos de inversión social.
- Avance en la gestión de información ambiental.
- Certificaciones en operación y de nuevas construcciones (BOMA, LEED y EDGE).
- Desarrollo de nuevas políticas ambientales.
- Pre auditorías ambientales en los parques.
- Presentación de la Estrategia ASG ante inversionistas.
- Actualización del análisis de materialidad.
- Desarrollo de matrices de riesgos ASG.
- Creación del Sistema de Gestión ASG con base en la norma ISO 14001 y la Norma IQ SR10 Responsabilidad Social.
- Capacitaciones ASG para colaboradores e inquilinos.
- Avance en el Programa de Compromiso con grupos de interés.
- Participación en rankings e iniciativas ASG.
- Respuesta a cuestionarios de fondos de inversión.
- Ejercicio de los presupuestos.

* Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.
[1] Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración

Delegación de responsabilidad para la gestión de riesgos

3-3, 201-2
TCFD Gobernanza a) y b)

Todos los riesgos ASG y de temas relacionados con cambio climático son supervisados por el Consejo de Administración en sesiones anuales, mientras que los avances del Grupo de Trabajo los reportan el Comité ASG y la Dirección ASG al Consejo.

LIDERAZGO ASG Y EN CAMBIO CLIMÁTICO EN VESTA

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN — SESIÓN ANUAL

Establecen mecanismos de gobernanza efectivos, supervisan el desempeño y se encargan de la rendición de cuentas del negocio sobre temas ASG y de cambio climático.

COMITÉ AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBIERNO CORPORATIVO — SESIÓN BIANUAL

Supervisan el cumplimiento de los objetivos y estrategia ASG y de cambio climático, las actividades e iniciativas implementadas en Vesta, las cuales se reportan anualmente al Consejo.

DIRECCIÓN ASG

Implementan y gestionan todas las iniciativas ASG de la empresa, incluyendo las relacionadas con el clima, con las cuales el Comité ASG reporta el desempeño al Consejo.

GRUPO DE TRABAJO ASG — SESIONES BIMESTRALES

Responsables de diferentes áreas encargados de identificar preocupaciones ASG y de actualizar la Matriz de Riesgos de Cambio Climático y Resiliencia.

Garantizamos que las decisiones del Consejo incorporen asuntos que son importantes para nuestros inversionistas, grupos de interés, el sector inmobiliario y la humanidad. Además, todas las direcciones de Vesta gestionan los recursos necesarios para alcanzar los objetivos ASG planteados en nuestra estrategia, y sus compensaciones, así como las de todos nuestros colaboradores, están vinculadas a su cumplimiento.

Contamos una **Política de Inversión Responsable**, una **Política de Cambio Climático y Resiliencia**[8], una **Política de Biodiversidad**[9], al igual que un procedimiento y un *checklist* con las consideraciones esenciales de ASG que deben seguirse al comprar o vender cualquier terreno, propiedad o parque por parte de las áreas de Inversiones, Desarrollo y Gestión de Activos.

El cambio climático es una realidad que debemos abordar desde la gestión del negocio, por lo que las áreas de Desarrollo y *Asset Management*, en conjunto con ASG, se encargan de evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima en el portafolio de Vesta, a fin de incorporar las medidas necesarias para mitigar los impactos negativos en todo nuestro proceso de negocio, desde el diseño y desarrollo de los edificios, hasta su operación diaria.

Por su parte, el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo se reúne dos o tres veces al año para dar seguimiento a los temas ASG y de cambio climático identificados por la Dirección ASG y el Grupo de Trabajo ASG, incluidos los avances de la Matriz de Riesgos de Cambio Climático y Resiliencia, y de Riesgos Físicos por Activo. Lo acordado en estas sesiones, así como el avance en el cumplimiento de nuestras metas a 2025 sobre energía, agua y residuos se presenta al Comité.

Los temas relacionados al cambio climático son gestionados por el Director General, la Dirección ASG y el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo para informarlos al Consejo de Administración.

[8] Consulta la Política de Cambio Climático y Resiliencia en:
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/Politica-ResilienciaCCResumen.pdf
[9] Consulta la Política de Biodiversidad en:
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/Politica_de_Biodiversidad.pdf

CONSIDERACIONES ESENCIALES ASG

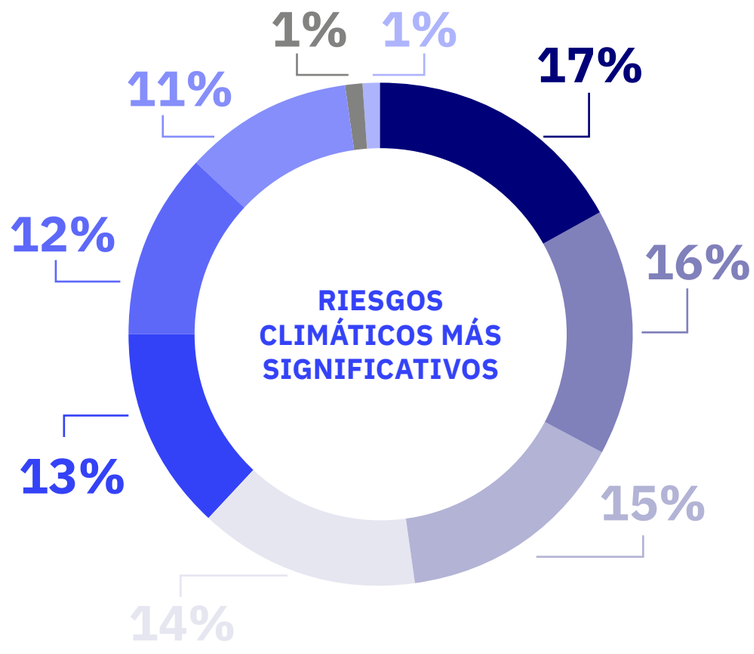
	Políticas ASG	Sistema de debida diligencia
Hábitat y biodiversidad	✓	✓
Seguridad en los edificios		✓
Calidad del aire interior	✓	
Adaptación al cambio climático	✓	✓
Cumplimiento de los requisitos reglamentarios		✓
Suelo contaminado		✓
Consumo energético	✓	
Eficiencia energética		✓
Suministro de energía		✓
Energía renovable	✓	
Inundación		✓
Emisiones de GEI	✓	✓
Prevención de contaminación	✓	
Salud y bienestar		✓
Obtención de materiales	✓	
Resiliencia a desastres naturales	✓	
Peligros naturales		✓
Socioeconómico		✓
Gestión de residuos		✓
Eficiencia hídrica		✓
Abastecimiento de agua	✓	✓
Consumo de agua	✓	

Los resultados de los ejercicios de análisis de riesgos son revisados por cada área, se presentan al Comité Ejecutivo para su retroalimentación y, posteriormente, desarrollamos estrategias de adaptación y mitigación. Un avance sobre la gestión de riesgos climáticos durante el año fue que realizamos un análisis adicional sobre riesgos físicos que impactan a nuestros activos. Derivado de este análisis, creamos una **matriz de riesgos físicos** que identifica los activos con mayor exposición y riesgo a eventos climáticos y físicos adversos[10].

Como resultado de la evaluación de riesgos físicos, identificamos que 12% de nuestro portafolio está en zona de alto riesgo de eventos climáticos adversos, es decir, tienen alto grado de exposición, mientras que otro 64% tiene exposición media.

La siguiente gráfica señala los riesgos más altos para la empresa, de acuerdo con su puntuación en la matriz de riesgos físicos. El principal riesgo climático son las inundaciones[11], que afectan a un 54% del portafolio. Seguido de esto, hay alto riesgo de sequías y olas de calor, estando expuesto el 81% y 29% del portafolio, respectivamente. Esto significa que, aunque una mayor proporción de los activos tenga un alto nivel de exposición a olas de calor, estas no representarían un riesgo tan alto como las inundaciones. Sin embargo, la mayor parte de las categorías evaluadas aumentarán su efecto en los próximos años, por lo que es necesaria su pronta atención.

En nuestro portafolio existen diversos activos que pueden estar dentro de una zona de inundación. 1,398,161 m² de los parques industriales y edificios inventario (*Multi-tenant*) y 279,870 m² de nuestro portafolio *Built to suit*, se encuentran expuestos a inundación.



[10]Se entiende al riesgo como la probabilidad de ocurrencia de daños o efectos no deseables, mientras que la exposición es la cantidad de sitios que se encuentran en dicha zona de daño y que son susceptibles a este.

[11]Los cálculos de zonas de inundación de 100 años se realizaron de acuerdo con la metodología del Centro Nacional de Prevención de Desastres en el Índice de Peligro por inundación (IPI), establecida en febrero de 2016. Se define como zona de inundación al área de tierra sujeta a una probabilidad del uno por ciento (1%) o más de inundaciones en un año determinado. También se conocen como áreas sujetas a inundaciones de probabilidad anual del uno por ciento, inundaciones de probabilidad de excedencia anual del uno por ciento o inundaciones de 100 años.

Adicionalmente, considerando otro tipo de riesgos físicos que no tienen una relación directa con el cambio climático, pero por su naturaleza pueden afectar a nuestros activos, encontramos que hay alto riesgo de susceptibilidad de laderas, riesgo por sustancias inflamables, sequías, inundaciones y sismos.

Consulta más información sobre la forma en que gestionamos los riesgos de cambio climático, así como nuestra metodología, parámetros y suposiciones en el **Anexo TCFD** dentro de este informe.

Ética y derechos humanos

2-15, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 205-2, 205-3, 206-1, 406-1, 407-1, 408-1, 409-1, 418-1

La cultura de integridad de Vesta está definida por **Nuestro Compromiso Ético**[12], que es el documento que inspira la toma de decisiones para nuestros consejeros, colaboradores y directivos. Adicionalmente, cumplimos con las regulaciones de la LMV en materia de recompra de acciones, conocidas como las Disposiciones Generales Aplicables a los Emisores de Valores y Otros Participantes en el Mercado de Valores (la "Circular Única").

Por otro lado, contamos con un **Código de Ética para Proveedores** aplicable a cualquier persona que preste servicios profesionales a la empresa, así como con una **Política Anticorrupción**[13] en donde establecemos los lineamientos para detectar, sancionar y prevenir cualquier tipo de acto de corrupción entre nuestros diferentes grupos de interés. En estos documentos también definimos los estándares mínimos que nuestros colaboradores deben cumplir cuando interactúan con los diferentes grupos de interés de la compañía, buscando fomentar la integridad, la transparencia en los procesos y respetando las normas nacionales e internacionales en dicha materia, guiar todas las interacciones de la empresa con entidades gubernamentales, servidores públicos, clientes y proveedores, así como describir el proceso que se debe seguir en cada una de ellas.

En el Código y la Política se sugieren pautas sobre cómo actuar de manera íntegra ante problemáticas como conflictos de interés, transparencia y rendición de cuentas, gestión de riesgos, protección de datos personales, seguridad de la información, anticorrupción, diversidad e inclusión, relaciones laborales, soborno, derechos humanos, acoso, protección ambiental y participación comunitaria. Además, incluyen principios para generar ambientes de trabajo respetuosos, sin discriminación, equitativos, incluyentes y abiertos al diálogo.

Los contenidos de ética son parte del programa de inducción para los colaboradores de nuevo ingreso. Para mejorar la comprensión de nuestro personal, así como la implementación de comportamientos éticos y anticorrupción, llevamos a cabo distintas iniciativas formativas. Durante este año llevamos a cabo el **Taller de Código de Ética** para nuestros colaboradores, donde se realizaron varias presentaciones sobre temas como la vivencia de los valores en Vesta, respeto a los derechos humanos, equilibrio entre la vida laboral y personal, además de otros temas como equidad de género, violencia, discriminación, integridad, anticorrupción y programas sociales.

Operamos en línea con la Ley Federal del Trabajo, la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, nuestro Manual de Construcción Sustentable para Contratistas y nuestro Código de Ética para Proveedores, lo cual refuerza nuestro compromiso y postura de tolerancia cero hacia la corrupción.

Durante 2022 brindamos entrenamiento anticorrupción al 100% de nuestros colaboradores y comunicamos nuestra Política Anticorrupción al 100% de nuestros proveedores.

[12] Consulta Nuestro Compromiso Ético en: https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/Codigo_Etica_Vesta_V7comprimido.pdf
[13] Consulta nuestra Política Anticorrupción en: https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaAnticorrupcion.pdf

PROVEEDORES COMUNICADOS SOBRE LA POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN DE VESTA

Origen	Región Norte		Región Centro		Región Bajío	
Clasificación	**PYME**	**Grande**	**PYME**	**Grande**	**PYME**	**Grande**
Nacionales	• 12.1%	• 27.3%	• 12.1%	• 9.1%	• 12.1%	• 24.2%
Extranjeros	-	• 3.0%	-	-	-	-

Nota. Consideramos como PYME aquellas empresas que tienen entre 1 y 30 trabajadores o generan ventas anuales superiores a los 4 millones y hasta 100 millones de pesos, y como grande aquellas empresas de más de 30 trabajadores y ventas anuales superiores a los 100 millones de pesos.

Con el fin de evitar conflictos de interés por parte de nuestros directivos, colaboradores y proveedores, solicitamos que registren un formulario de divulgación de conflicto de intereses para evitar este tipo de escenarios y prepararse para las circunstancias que requieren la atención de la Compañía. En caso de que se presente algún conflicto de interés, el Comité de Prácticas Societarias es el encargado de atenderlo y resolverlo, salvo cuando por su naturaleza deba de ser resuelto directamente por el Consejo de Administración.

El respeto a los derechos humanos es un tema esencial para Vesta, transversal a nuestras actividades, así como a la estrategia ASG. A través de la **Política de Derechos Humanos**[14] fomentamos y ponemos en práctica el respeto a los derechos y libertades de nuestros colaboradores, proveedores, contratistas, clientes y comunidades.

Nuestra Política de Derechos Humanos, la cual fue revisada y aprobada por el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, se basa en una serie de esfuerzos internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Organización Internacional del Trabajo (OIT). El departamento de Recursos Humanos y el área ASG se encargan de garantizar el cumplimiento y respeto de los derechos humanos.

Principios y compromisos que contiene nuestra Política de Derechos Humanos:

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

[14] **Consulta nuestra Política de Derechos Humanos en: https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaDerechosHumanos.pdf**

Nuestro objetivo es reducir la probabilidad de transgredir los derechos humanos en cualquier entorno y con cualquier grupo de interés, a través de la práctica activa de esta política.

El compromiso que adquirimos de gestionar las operaciones de Vesta con el máximo respeto hacia los derechos humanos, con apoyo de nuestros colaboradores y a través de toda nuestra cadena de valor está respaldado por Nuestro Compromiso Ético, el Código de Ética para Proveedores, la **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión**[15], la Política de Derechos Humanos y nuestra adhesión a los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

HERRAMIENTAS DE VESTA PARA LA INCLUSIÓN

1 COMITÉ DE ÉTICA

2 POLÍTICA DE INCLUSIÓN Y DIVERSIDAD
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticadeDiversidadEquidadeInclusion.pdf

3 CÓDIGO DE ÉTICA
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/Codigo_Etica_Vesta_V7comprimido.pdf

4 HERRAMIENTA PARA DENUNCIAS ANÓNIMAS
https://lineaeticavesta.com/

5 POLÍTICA DE DERECHOS HUMANOS
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaDerechosHumanos.pdf

[15] Consulta nuestra Política de Diversidad, Equidad e Inclusión en:
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticadeDiversidadEquidadeInclusion.pdf

En septiembre llevamos a cabo un curso sobre los impactos y la importancia de la inclusión y la diversidad en las empresas, con el objetivo de promover un ambiente de inclusión a través de una plática, el entendimiento de conceptos como igualdad, equidad, discriminación, racismo, clasismo y brecha salarial, así como ejercicios de reflexión para los participantes. En esta sesión compartimos las herramientas que tenemos en Vesta para la inclusión.

Brindamos capacitación sobre temas relacionados con derechos humanos y sobre temas de diversidad e inclusión a todos nuestros colaboradores.

OTRAS INICIATIVAS

GEI Bloomberg 2022

Participar como firmantes de los Principios de Empoderamiento de la Mujer

Ser parte de la Iniciativa de *Target Gender Equality* de Pacto Mundial

Apoyamos la Red del Pacto Mundial en la Comunidad de Práctica de México sobre Gestión Corporativa de Derechos Humanos y los esfuerzos de las Naciones Unidas Target Gender Equality.

En 2022 evaluamos los riesgos asociados con la corrupción, el trabajo infantil y forzoso, y los posibles abusos contra los derechos humanos por medio de las auditorías ASG que realizamos con proveedores y la evaluación del *checklist* del Manual de Construcción Sustentable con nuestros contratistas. Al hacer esto, queremos disminuir los efectos adversos sobre los derechos humanos de las personas involucradas.

Nuestros contratos de arrendamiento incluyen una cláusula específica en la que los inquilinos se comprometen a proteger los derechos humanos de sus colaboradores y de las personas con las que interactúan, rechazando cualquier forma de discriminación, acoso, abuso o intimidación por motivos de edad, idioma de origen, nacionalidad o raza, estado civil, género, embarazo, enfermedades como el SIDA, ideas, opiniones o libertad de expresión, capacidades físicas especiales, afiliación política, orientación sexual, religión o condición social y económica.

Este año, llevamos a cabo un primer ejercicio de **análisis de riesgos en derechos humanos** a través de un proceso de debida diligencia, el cual realizamos de conformidad con las directrices de la OCDE y recomendaciones internacionales. El resultado fue el planteamiento de acciones proactivas para la prevención de riesgos, además del desarrollo de información para atender a los requerimientos de inversionistas, calificadoras y otros grupos de interés.

En Vesta, condenamos enérgicamente cualquier forma de prejuicio, especialmente aquellos dirigidos a grupos en desventaja, así como cualquier tipo de explotación infantil, trabajo forzado, abuso de los derechos de los pueblos originarios, coerción, obstáculo a la organización o negociación colectiva, y/o amenazas.

Para reportar cualquier conducta contraria a nuestras políticas, contamos con varios canales de denuncia accesibles a todos nuestros grupos de interés, disponibles los 365 días del año. *Ethics Global* es la organización independiente que atiende y gestiona los canales de denuncia asegurándose que las denuncias se manejen de manera ordenada, imparcial y confidencial.

CANALES DE DENUNCIA

- Correo electrónico: etica@vesta.com.mx, reporte@nuestrocompromisoetico.com
- Línea telefónica sin costo: 800 04 ética (38422)
- Página web: https://lineaeticavesta.com/
- App: *Ethics Global*
- Embajadores: contacto directo entre los colaboradores y el Comité de Ética
- Comité de Ética: acercamiento por correo electrónico o llamada

PROCESO DE ATENCIÓN DE DENUNCIAS

1 *Ethics Global* recibe la denuncia, realiza una evaluación inicial y la envía al Comité de Ética.

2 El Comité de Ética la analiza y asigna responsables para la investigación correspondiente.

3 El Comité de Ética recibe los resultados de la investigación.

4 Se determina la resolución y se hace una recomendación a la administración para, en su caso, imponer la sanción correspondiente.

El Comité de Ética se encarga de supervisar y verificar el cumplimiento del Código de Ética en todo momento, mientras que el *Chief Integrity Officer* es responsable de poner en marcha las mejores prácticas para la cultura de integridad y asegurarse de que Vesta opere de manera íntegra.

En 2022 recibimos cuatro quejas, las cuales fueron atendidas y cerradas en su totalidad mediante acciones tomadas a partir de la investigación y resolución del Comité de Ética. Las acciones correctivas fueron cambio de área, entrenamiento y acta administrativa.

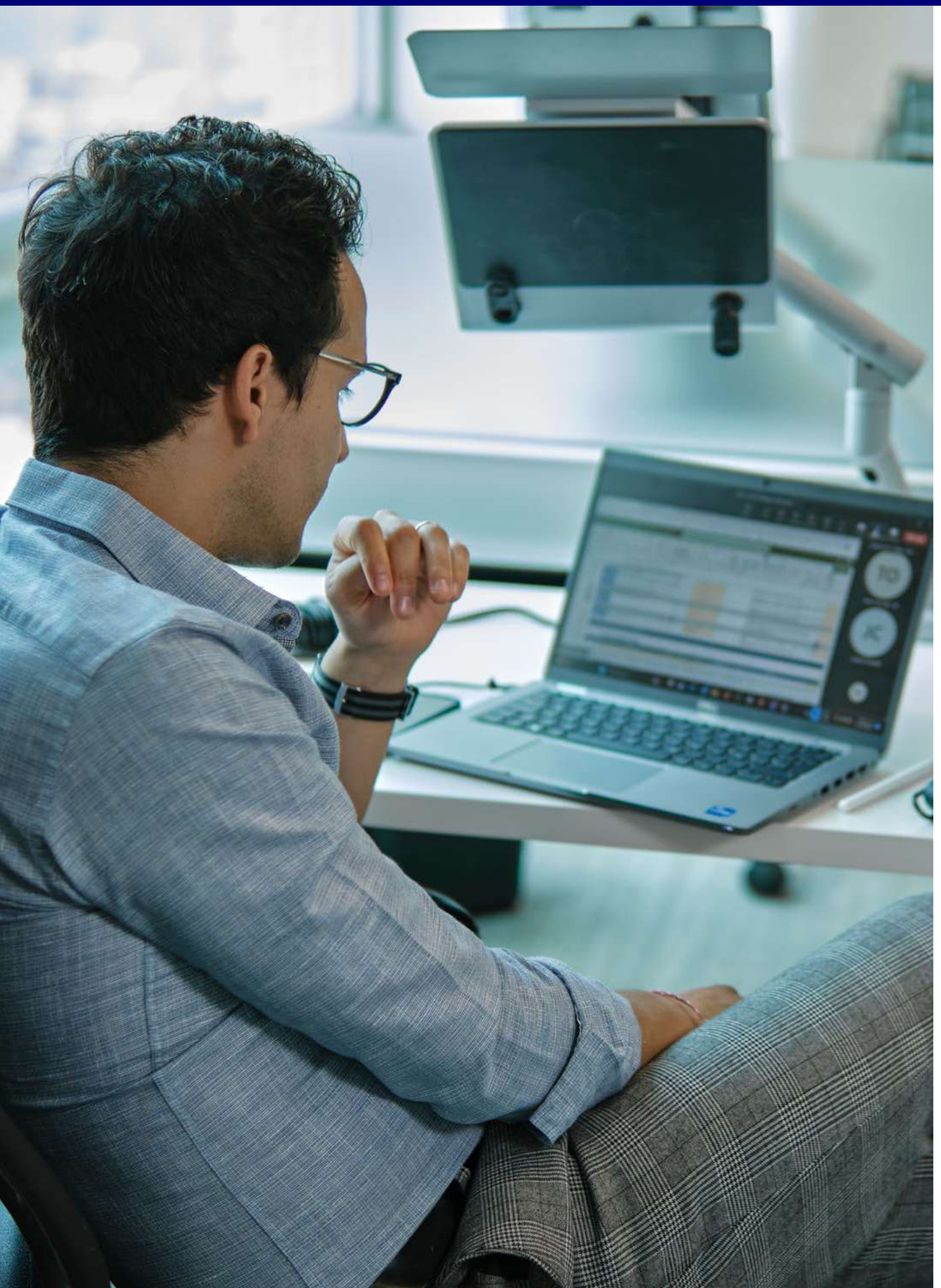
DENUNCIAS RECIBIDAS

Trato inapropiado al colaborador	2
Otros	2
Total	4

No recibimos quejas sobre casos de fraude, discriminación, libertad de asociación, trabajo infantil, trabajo forzoso, prácticas anticompetitivas, violaciones de la privacidad del consumidor, violaciones de los derechos humanos de los colaboradores o divulgación de información del cliente durante 2022. De las comunicaciones recibidas a través de estos canales, no registramos preocupaciones críticas al Consejo de Administración de Vesta.

En relación con prácticas comerciales desleales o violaciones de leyes o normas acordadas voluntariamente que rigen las comunicaciones de marketing, no incurrimos en multas, procedimientos legales o daños financieros.

Nuestros grupos de interés pueden utilizar los mismos canales que administra *Ethics Global* para realizar denuncias sobre el abuso contra los derechos humanos. Durante 2022 no recibimos casos de abuso o violaciones contra los derechos humanos.



Ciberseguridad

418-1

En Vesta sabemos que la seguridad de la información es un tema que ha incrementado su nivel de relevancia y que es material para nuestra organización, por lo tanto, mantenemos un nivel de ciberseguridad que garantiza la protección de los sistemas y la información corporativa.

Internamente contamos con una **Política de Ciberseguridad** que contiene los principios básicos, mandatos y lineamientos de gobernanza, que deben de ser observados por el área de IT para proteger los activos de información de Vesta frente a ciberamenazas internas y externas, para atenderlos de manera oportuna y mejorar la capacidad de recuperación del negocio.

Asimismo, contamos con un **Reglamento de Seguridad de la Información**, en donde se especifica que si alguien detecta algo poco común o extraño en su computadora y dispositivos debe enviar un correo electrónico o hacer una llamada al departamento de tecnologías de información (TI) con la información sobre ese incidente específico, a fin de que se pueda investigar oportunamente el caso.

Los proveedores con los que trabajamos para garantizar la seguridad de la información en Vesta cuentan con certificaciones que cumplen con múltiples estándares locales y globales como ISO/IEC 27001, 27017:2015 (ISO 27017) e ISO/IEC 27018:2019 (ISO 27018).

En este sentido, tomando en cuenta que la gran mayoría de la infraestructura crítica de Vesta se encuentra en servidores en alguna nube de servicios, alrededor del 99% de la infraestructura total se encuentra certificada en estos estándares. Lo que no está certificado pertenece a sitios locales y no de uso crítico.

Asimismo, cada año llevamos a cabo un análisis de vulnerabilidad por parte de un tercero. Las pruebas de penetración realizadas en 2022 son muestra de los altos niveles de protección que tenemos en Vesta, ya que en todas nos mantuvimos dentro de los estándares de seguridad, tanto con la infraestructura local, como la ubicada en la nube, rechazando los ataques simulados dirigidos específicamente para tratar de vulnerar, penetrar, modificar o sustraer recursos de los servidores de la empresa.

Realizamos pruebas de seguridad y análisis de vulnerabilidad cada año que nos ayudan a mantener y mejorar nuestras capas de seguridad.

Para comunicar cualquier incidente que signifique un riesgo a la seguridad cibernética de Vesta, enviamos un correo electrónico a todos nuestros colaboradores haciendo el anuncio formal e implementando todas las medidas de seguridad para mitigar el incidente o responder de manera eficiente.

Por otro lado, para mantener a nuestros colaboradores actualizados en temas de seguridad de la información, les brindamos comunicación constante recordándoles el uso adecuado de los dispositivos electrónicos y otras buenas prácticas de ciberseguridad.

Durante 2022 nuestra área dedicada a la ciberseguridad se encargó de la infraestructura y el desarrollo de TI, buscando mejoras de la seguridad informática y la asignación de personal específico para estas labores.

A partir del nombramiento del *Cybersecurity Manager* (CSM) de Vesta, estamos mejorando y ampliando nuestro Plan de Recuperación de Desastres (DRP, por sus siglas en inglés) para garantizar la continuidad del negocio en caso de contingencias, este plan se probará mínimo de forma anual.

A principios de 2023 creamos el rol de *Cybersecurity Manager* (CSM) como el principal responsable de los temas de ciberseguridad en Vesta.

COLABORACION

NUESTRO EQUIPO

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

8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

Con el talento y dedicación de nuestro equipo de 87 profesionales[16] , nos hemos consolidado como una empresa líder en la industria inmobiliaria en México.

El 100% de los colaboradores de Vesta laboran jornada completa, algunos colaboradores bajo un esquema flexible.

COLABORADORES POR GÉNERO

37 mujeres

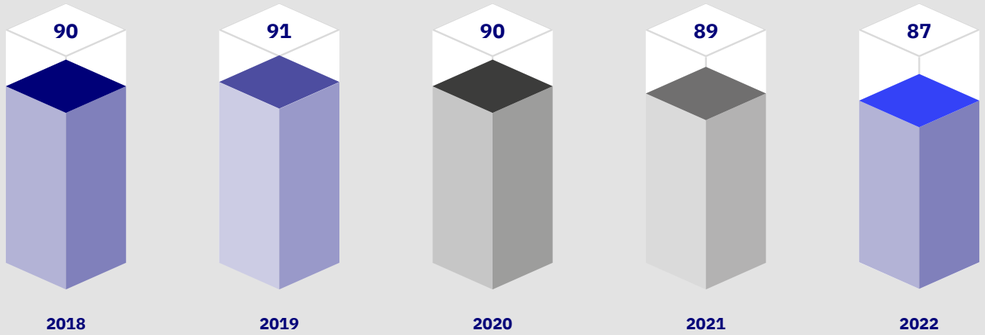
50 hombres

PORCENTAJE DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y PUESTO

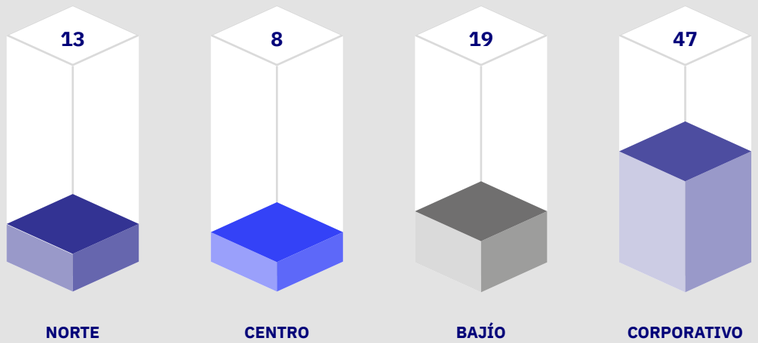
	-30 años		31-50 años		+50 años	
Directores						
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
	-	-	5.75%	12.64%	1.15%	5.74%
Gerentes						
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
	-	2.30%	10.34%	13.79%	1.15%	3.45%
Administrativos						
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
	2.30%	2.30%	19.54%	16.09%	2.30%	1.15%
TOTAL						
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
	2.30%	4.60%	35.63%	42.53%	4.60%	10.34%

[16] 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 2022.

TOTAL DE COLABORADORES



COLABORADORES POR REGIÓN



Los 87 colaboradores tienen contrato permanente con Vesta.

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

+40%
mujeres en el corporativo

En Vesta no hacemos distinciones por edad, género, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, orientación y formas de pensar en todos nuestros procesos de reclutamiento, valoramos la diversidad y los diferentes puntos de vista en nuestra fuerza laboral.

Todos nuestros colaboradores están contratados directamente por alguna de las razones sociales de Vesta[17] y cuentan con libertad de asociación, aunque por el momento no hay colaboradores miembros de algún sindicato. Las prestaciones y beneficios que brindamos son equitativos y se alinean a su categoría laboral.

Reconocemos que nuestros colaboradores juegan un papel fundamental en el negocio, por lo que ofrecemos compensaciones y beneficios atractivos como un sueldo competitivo, prestaciones superiores a la ley y un buen ambiente laboral donde puedan aprender, crecer y desarrollarse personal y profesionalmente.

[17] 45 colaboradores están contratados por Vesta Management, S. de R.L. de C.V.; 33 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.

En Vesta nos dedicamos al desarrollo, compra, venta, administración y renta de edificios industriales. La construcción de las naves industriales la hacemos por medio de contratistas independientes que cuentan con sus propios contratos colectivos[18].

NUEVAS CONTRATACIONES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y REGIÓN

-30 años	+1 en Corporativo	+1 en Bajío
31 a 50	+1 en Bajío +1 en Corporativo	+2 en Bajío +1 en Corporativo

ROTACIÓN DE COLABORADORES

La fórmula para calcular la rotación se modificó y quedó de la siguiente forma: R = S/((I+F)/2)*100

	2019	2020	2021	2022
Altas de colaboradores	10	8	4	7
Bajas de colaboradores	6	10	5	10
Total de colaboradores	91	90	89	87
Índice de rotación	6.7%	11.04%	5.68%	11.62%

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

En este año siete nuevos colaboradores se incorporaron a nuestro equipo.

Por distintos motivos, 10 colaboradores dejaron de trabajar con nosotros en 2022, el 70% fueron bajas voluntarias.

BAJAS DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y REGIÓN

-30 años	-1 en Corporativo	-1 en Corporativo
31 a 50	-1 en Bajío -1 en Corporativo	-1 en Norte -1 en Bajío -1 en Corporativo
+51 años		-1 en Norte -1 en Bajío -1 en Corporativo

Cada tres años realizamos encuestas salariales con consultores independientes para comparar nuestra información sobre salarios, beneficios y gastos de nómina con el mercado. A partir de estos resultados, obtenemos un tabulador agrupado por categorías laborales que utilizamos como base para la remuneración que ofrecemos a nuestros colaboradores, la cual es altamente competitiva.

REMUNERACIÓN VESTA

- Sueldo fijo
- Sueldo variable[19]
- Indemnizaciones por despido
- Reembolsos
- Beneficios por jubilación

RATIO DE LA COMPENSACIÓN TOTAL ANUAL

La compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización es ocho veces la mediana de todos los colaboradores. Por otro lado, el porcentaje de incremento en la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización es de cero frente a la mediana del incremento porcentual de la compensación total anual de todos los colaboradores.

RATIO DEL SALARIO BASE POR CATEGORÍA LABORAL Y GÉNERO

CATEGORÍA LABORAL	RATIO DE HOMBRES FRENTE A MUJERES
Directores	0.44
Gerentes	0.89
Administrativos	1.12

RATIO DE LA REMUNERACIÓN POR CATEGORÍA LABORAL Y GÉNERO

CATEGORÍA LABORAL	RATIO DE HOMBRES FRENTE A MUJERES
Directores	0.43
Gerentes	0.9
Administrativos	1.05

[19] El sueldo variable se entrega en función de los resultados individuales de cada colaborador y el cumplimiento de objetivos que están relacionados con temas ASG. Esto aplica para todos nuestros colaboradores, sin importar su nivel o área.

Queremos que Vesta represente el mejor lugar para que nuestros colaboradores se desempeñen profesionalmente, por lo que les ofrecemos beneficios superiores a lo que exige la ley en México.

BENEFICIOS LABORALES

- Bono anual de desempeño de dos meses
- Aguinaldo con base en antigüedad
- Prima vacacional del 25%
- Reparto de utilidades
- Entre seis 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

Además, ofrecemos a nuestras colaboradoras la opción de elegir un horario flexible con sueldo completo hasta por seis meses después de su incapacidad legal por maternidad. Asimismo, nuestros colaboradores que van a ser padres cuentan con un permiso pagado de 20 días hábiles de ausencia que pueden utilizar en el lapso de los seis meses posteriores al nacimiento o adopción.

Este año una colaboradora y dos colaboradores hicieron uso del permiso parental, de los cuales 66% regresaron al trabajo una vez terminado el periodo de incapacidad.

A partir del 1° de enero de 2023 entra en vigor **Flexibilidad Vesta,** una nueva forma de trabajo que considera dos esquemas, el primero 80% presencial y 20% remoto para posiciones de liderazgo y que gestionan a un equipo de trabajo, y el segundo 60% presencial y 40% remoto para posiciones cuyas funciones proveen soporte administrativo a las diferentes áreas de la empresa y que tienen cierto grado de especialización.

Como parte de esta iniciativa, se desprenderán programas de bienestar y beneficios orientados a mejorar el balance trabajo-familia, a mantener una buena salud mental, física y emocional, así como a crear un sentido de propósito.

PROGRAMAS DE BIENESTAR FLEXIBILIDAD VESTA

Revitaliza-T

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

Súper día Vesta

Eventos de integración en marzo, junio y noviembre para realizar actividades de integración y trabajo en equipo.

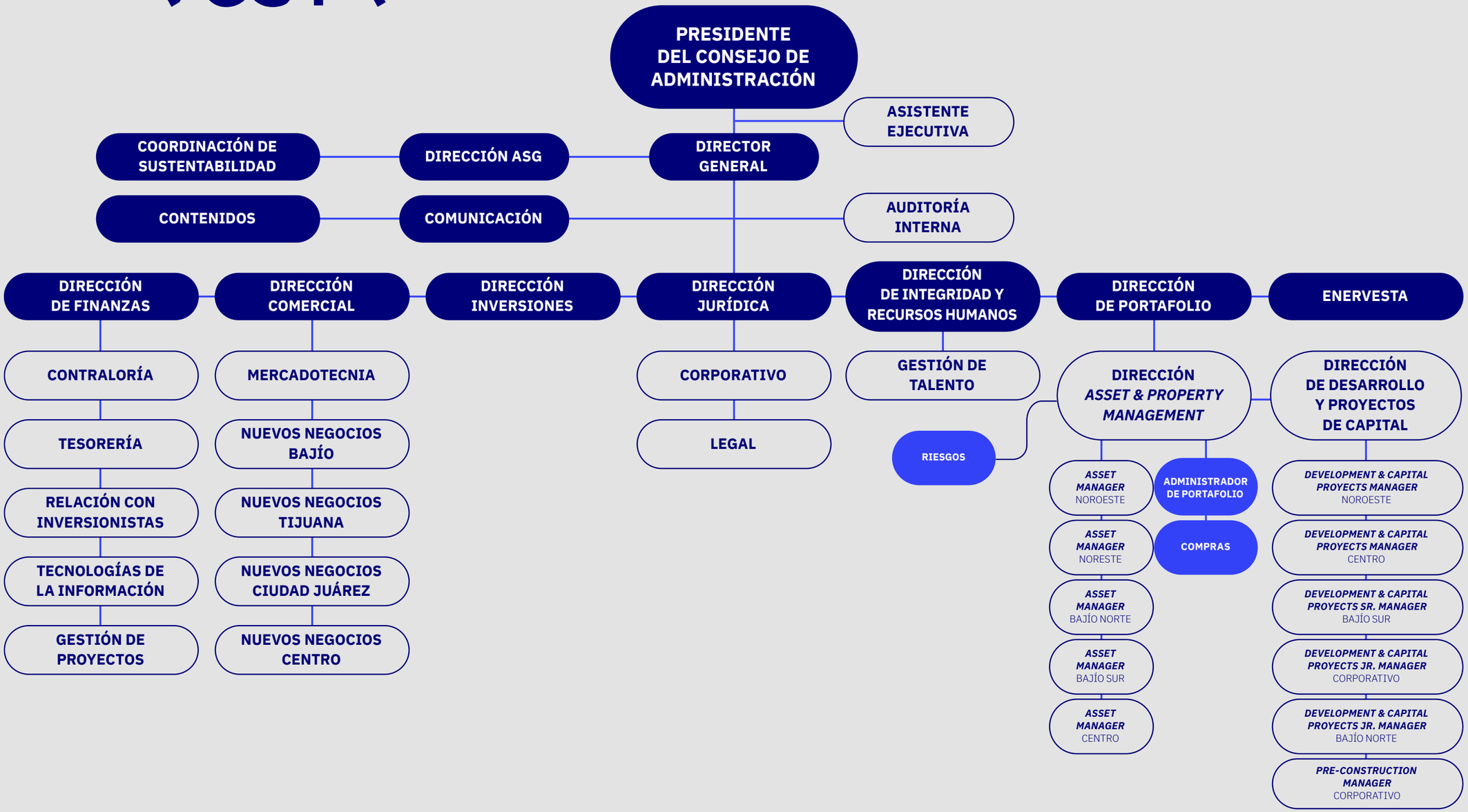
Work-from Anywhere

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

Mamás y papás Vesta

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

Organigrama



Salud y seguridad

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

El bienestar físico y emocional de nuestros colaboradores es un aspecto que cuidamos de forma continua, todos los días nos esforzamos por garantizar que se sientan seguros desde casa y en nuestras instalaciones.

Al respecto, contamos con un **Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo** y una **Política de Prevención de Riesgos Psicosociales** que están alineados con los requisitos para dar cumplimiento a la NOM-035 Factores de Riesgo Psicosocial en el Trabajo.

Como lo hemos hecho desde que inició la pandemia, continuamos con el protocolo de seguridad e higiene por parte de la Secretaría de Salud siguiendo ciertas medidas preventivas como sanitización de oficinas, señalamientos, toma de temperatura y la aplicación de pruebas.

Desde 2021 implementamos la Encuesta de Bienestar para conocer cómo se sienten nuestros colaboradores trabajando en Vesta y cómo perciben su bienestar en función de sus actividades. A partir de los resultados, durante 2022 desarrollamos el **Programa de Flexibilidad**, con el cual buscamos que nuestros colaboradores puedan mejorar el balance profesional y familiar al contar con esquemas que mezclan el trabajo presencial y el remoto.

El programa contempla distintas actividades orientadas a promover el bienestar de nuestros colaboradores a partir de la desconexión del trabajo, eventos de integración, permisos especiales y opciones de trabajo remoto para algunas épocas del año.

De igual forma, seguimos priorizando la salud mental de nuestros colaboradores ofreciendo sesiones impartidas por expertos sobre temas como la gestión de la energía, mindfulness, inteligencia emocional, estrés, higiene postural, dispersión y fugas de productividad, *burnout* y reconocimiento del cuerpo y las emociones el último viernes de cada mes.

Dichas sesiones, estuvieron activas los primeros tres meses de 2022, para después dar paso a otras actividades. Por ejemplo, con la intención de mitigar riesgos en el trabajo, enfocándonos en el bienestar del colaborador en las esferas social, familiar y laboral, brindamos sesiones de *coaching* sobre temas emocionales, *mindfulness*, laborales, familiares, financieros y de jubilación.

Asimismo, para promover el autocuidado, la salud, la gestión emocional y la integración de nuestros colaboradores les brindamos un subsidio anual de $10,440 pesos, el cual ya no sólo puede ser usado para actividades deportivas, sino que ahora se extiende a otros rubros que promuevan el bienestar integral.

USOS DE SUBSIDIO DE BIENESTAR

- **Actividades deportivas:** carreras, gimnasio, clases de yoga, pilates, box, spinning y funcional.
- **Accesorios y/o equipos deportivos:** calzado y ropa deportiva, aparatos para ejercicio *inhouse* y *outdoors*, *smartwatch* y bicicletas.
- **Cuidado de la salud:** chequeos médicos, análisis de laboratorio, atención psicológica, nutrición, spa, tratamientos cosméticos, cursos y talleres de desarrollo personal.
- **Actividades culturales:** cine, teatro, museos y conciertos.
- **Lectura:** tableta Kindle, libros y audiolibros.
- **Accesorios para mascota:** correas y adaptaciones para deporte.
- **Actividades recreativas y turísticas:** parques de diversiones y/o acuáticos, tours, *snorkel*, *glamping* y *camping*.
- **Equipos y accesorios para trabajo en casa:** sillas, escritorios, impresoras, monitores, adaptadores, audífonos, diademas para llamadas, *routers*, disco duro, *mouse*, *mouse pad* y enfriadores para laptops.

Este año no registramos accidentes, lesiones o fatalidades de nuestros colaboradores ni de contratistas.

WELL *BUILDING STANDARD*

Contamos con certificaciones otorgadas por el WELL *Building Institute*™ en nuestras oficinas de CDMX y Querétaro. En la oficina de CDMX contamos con la certificación WELL B*uilding Standard*®, mientras que en la de Querétaro tenemos la certificación *Health and Safety Rating*®.

Esto quiere decir que combinamos las mejores prácticas de diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en siete ámbitos.

- **CALIDAD DEL AIRE**
- **PRESERVACIÓN DEL AGUA**
- **NUTRICIÓN**
- **ILUMINACIÓN**
- **PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD FÍSICA**
- **COMODIDAD**
- **BIENESTAR DE LA MENTE**

Constantemente realizamos evaluaciones en nuestras instalaciones para que se encuentren en óptimas condiciones y listas para que cualquier visita sea segura. Durante 2022 desarrollamos un **Plan de Emergencias Antidesastres** para colaboradores de Vesta con el objetivo de ser una herramienta que contenga las medidas preventivas y de respuesta ante escenarios de emergencia y desastres, para que sepamos responder de forma técnica y responsable ante un evento, buscando reducir riesgos y salvaguardar la integridad física de nuestros colaboradores dentro de las instalaciones, así como garantizar la continuidad de las operaciones, la protección de nuestros bienes y la resiliencia de la organización.

También, ponemos a disposición de nuestros colaboradores el servicio médico de nuestra póliza de gastos médicos mayores por medio de la página de internet, por lo que está disponible 24/7 para atender cualquier siniestro o malestar que puedan presentar.

Capacitación

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

Las habilidades y conocimientos que nuestros colaboradores necesitan para desarrollarse profesionalmente son atendidas a través de programas de capacitación formal acorde a su actividad laboral.

Desde el área de Recursos Humanos ofrecemos programas de capacitación alineados a las necesidades de cada colaborador y el equipo al que pertenece sobre temas como: inglés, actualizaciones fiscales, liderazgo, gestión de proyectos, derechos humanos, diversidad e inclusión, inversiones inmobiliarias y salario emocional.

Durante 2022 evaluamos al 100% de nuestros colaboradores.

Asimismo, monitoreamos las competencias y habilidades de nuestro equipo a través de dos ejercicios que nos permiten diseñar planes personales de desarrollo y las rutas de sucesión. Cada dos años llevamos a cabo evaluaciones de desempeño 360° que consideran el análisis de un tercero independiente y una autoevaluación.

Además, anualmente evaluamos el desempeño de toda nuestra plantilla, bajo un esquema colaborador-jefe directo. Estas evaluaciones se basan en los objetivos individuales y organizacionales de cada colaborador, lo que nos permite dar seguimiento al logro de metas y objetivos tanto de manera individual como colectiva.

CAPACITACIÓN POR GÉNERO Y CATEGORÍA LABORAL

CATEGORÍA LABORAL	HORAS DE CAPACITACIÓN		MEDIA DE CAPACITACIÓN	
	♀	♂	♀	♂
Directores	51	246	8.5	15.4
Gerentes	187	2,806	18.7	165.0
Administrativos	258	363	12.3	21.3
Total	496	3,415	13.4	68.3

En 2022 brindamos 3,911 horas de capacitación, 13 horas en promedio por colaboradora y 68 en promedio por colaborador.

EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO POR GÉNERO Y CATEGORÍA LABORAL

CATEGORÍA LABORAL	COLABORADORES EVALUADOS		% SOBRE EL TOTAL DE LA PLANTILLA	
	♀	♂	♀	♂
Directores	6	16	6.9%	18.4%
Gerentes	10	17	11.5%	19.5%
Administrativos	21	17	24.1%	19.5%
Total	37	50	42.5%	57.5%

RESPETO
INTEGRIDAD
SOSTENIBILIDAD
PASIÓN
AMOR POR MÉXICO

COMPROMISO

SOCIAL

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

9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

La responsabilidad con la sociedad es una prioridad fundamental que guía todas nuestras acciones. Nos comprometemos a mejorar el bienestar de las personas que viven en las comunidades aledañas a nuestros inmuebles a través de alianzas estratégicas con diferentes organizaciones.

Nuestro objetivo es fomentar el crecimiento económico de las comunidades por medio de la transferencia de conocimiento, tecnología e innovación, oportunidades de empleo y alternativas de conectividad, al mismo tiempo que promovemos su desarrollo a través de proyectos de inversión social.

La **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza**[20] de Vesta establece que el Consejo de Administración tiene la facultad de determinar el presupuesto anual de Vesta para acciones de responsabilidad social y ambiental. En 2022, esta cifra se tradujo en US$ 435,432, que incluye el monto de US$ 94,015 recaudado por el Vesta Challenge 2021.

En Vesta seguimos trabajando en estrecha colaboración con las organizaciones y las comunidades para crear oportunidades de desarrollo que contribuyan al bienestar y al crecimiento económico de todos.

INVERSIÓN ANUAL EN PROYECTOS DE INVERSIÓN SOCIAL, AMBIENTAL Y DE GOBERNANZA (DÓLARES)

2019	2020	2021	2022
Monto **$269,086**	Monto **$618,790**	Monto **$588,170**	Monto **$435,432**

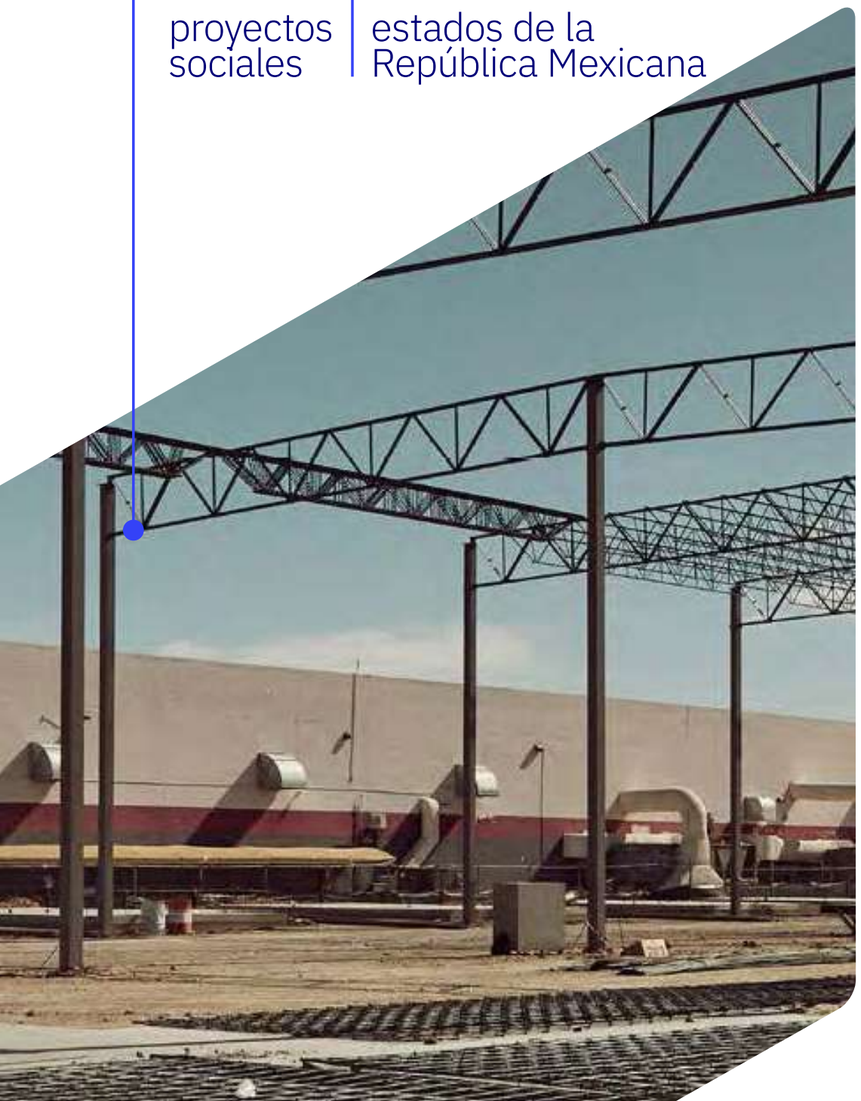
Para asegurarnos de que nuestras iniciativas sean pertinentes y efectivas, mantenemos una comunicación cercana con las comunidades. Realizamos procesos de consulta, planes de participación, evaluaciones de impacto social y ambiental, así como procesos formales de queja o reclamación en las comunidades donde operamos.

[20] Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza: https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/PoliticaASG.pdf

Proyectos de inversión social

12 proyectos sociales

11 estados de la República Mexicana



Todos nuestros proyectos de inversión social se enfocan en dos líneas de acción: educación y desarrollo comunitario, sin dejar atrás la inclusión que es parte intrínseca de los proyectos no sólo en cuestión de género, sino también de grupos vulnerables, como aquellos enfocados en adultos mayores y personas con discapacidad; aspectos que consideramos clave para maximizar el bienestar social.

Para garantizar que nuestros proyectos aporten al desarrollo de las comunidades a largo plazo, aplicamos criterios de selección para cada proyecto, los cuales se encuentran definidos en nuestra **Política de Inversión Social**[21]. Con estos criterios buscamos que sean sostenibles, dejando los apoyos de asistencialismo solamente para situaciones puntuales o emergentes, como los generados por desastres naturales.

Antes de intervenir en una comunidad, un equipo de expertos realiza un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural para asegurarse de que los proyectos estén diseñados a medida de las necesidades específicas de la comunidad en la que vamos a trabajar.

Todos nuestros proyectos son evaluados y aprobados por el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo, el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y el Director General de Vesta. Esto nos permite tener la certeza de que los planes de trabajo realmente atiendan las necesidades de las comunidades y que los resultados sean los esperados.

+7,000 personas beneficiadas

[21] Consulta nuestra Política de Inversión Social:
https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/Politicadeinnversionsocial.pdf

Educación

VESTA CAMINANDO JUNTOS – 8º AÑO DEL PROYECTO

Facilitamos el desarrollo de habilidades para la vida y empoderamiento intrínseco, así como la adquisición de conocimientos y herramientas clave como factores protectores para que el personal docente imparta las materias de vida saludable, formación cívica y ética. También involucramos a madres y padres en el proceso de promover y trabajar estos temas con las niñas y niños.

Los docentes mostraron una tendencia positiva en los indicadores evaluados, que fueron conocimientos sobre equidad de género e inclusión, actitudes de prevención de violencia, promoción de la inclusión y conductas de resiliencia.

Además, logramos posicionar a Vesta como una empresa interesada en el bienestar de niñas y niños y que realiza acciones a favor de las escuelas.

Beneficiarios	**34 docentes** **205 niños y niñas** **120 padres y madres de familia**
Inversión Vesta	**MXN $822,040**
Alianzas	**Escuela Primaria Othón Martínez Lara en Chihuahua** **Escuela Primaria Independencia en Tlaxcala** **Preescolar José Peinado Altable en el Estado de México** **Universidad Konrad Lorenz**
Inversión alianzas	**MXN $156,315**
Ubicación	**Chihuahua, Estado de México y Tlaxcala**

RESULTADOS

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

119 mamás, papás y cuidadores
formados en tres sesiones presenciales en el tema de perspectiva de género.

1,077 niñas, niños, madres, padres, personal docente y miembros de la comunidad beneficiados indirectamente.

PROGRAMA ADOPTE UN TALENTO (PAUTA) – 5º AÑO DEL PROYECTO

Impulsamos el talento para la ciencia en niñas, niños y jóvenes a través de talleres, cursos y actividades en las que construyen el conocimiento mediante indagación, experimentación y análisis.

Como parte de las actividades se encuentran capacitaciones a docentes, clubes de ciencia, escuela de seguimiento no intensivo y talleres en la UNAM campus Querétaro, en donde también participan padres de familia.

RESULTADOS

12 talleres de ciencias
que impactaron de forma directa a 221 niñas y niños.

31 docentes formados
en la metodología PAUTA.

21 clubes de ciencia
que impactaron de forma directa a 448 niñas y niños.

1er Concurso de Comunicación de la ciencia
en alianza con el Instituto de Ciencias Nucleares “Cuéntanos de tu científica” para favorecer los modelos femeninos.

1er Jornada de Mujeres en la Ciencia
de Querétaro con la inscripción de 672 niñas y niños.

5ª Feria de Ciencias Querétaro.
Los equipos representados por Querétaro obtuvieron seis premios PAUTA, los cuales reconocen los mejores proyectos en cada una de las cuatro categorías: ciencias exactas y matemáticas; ciencias sociales; ciencias de la salud y alimentación; y ciencias biológicas y ambientales. También recibieron 12 premios especiales que reconocen áreas específicas de los proyectos como comunicación, emprendimiento, propuestas para mitigar el cambio climático y la innovación.

Beneficiarios	**31 docentes** **1,341 niños y niñas**
Inversión Vesta	**MXN $430,000**
Alianzas	**UNAM Campus Juriquilla** **Merck** ***Roof Master*** **Centros de Ciencias de la Complejidad** **Fundación Caaarem**
Inversión alianzas	**MXN $368,318**
Ubicación	**Querétaro**

KEO *UNBOX THE FUN* – 1ER AÑO DEL PROYECTO

Keo es una propuesta de caja interactiva con actividades para enriquecer la formación de los niños través del arte y la creatividad, creada por especialistas en psicología infantil y pedagogía.

RESULTADOS

30 niños de 7 a 10 años de edad
inscritos en escuelas ubicadas en las zonas marginadas de la ciudad de Tijuana.

Efecto multiplicador
en más de 120 personas
al impactar positivamente en la realidad de los 30 niños.

Beneficiarios	**30 niños y niñas** **120 miembros de la comunidad**
Inversión Vesta	**MXN $45,551.45**
Alianzas	**Endeavor México** **Neurocit** **Fundación Tú + Yo**
Inversión alianzas	**MXN $70,242**
Ubicación	**Tijuana**

SUEÑO MEXA – 5º AÑO DEL PROYECTO

Buscamos desarrollar un programa integral que involucre a los jóvenes en situación de riesgo en zonas conflictivas de la ciudad, sus familias y comunidades para contribuir con alternativas de desarrollo, integración social y ejercicio de derechos.

Brindamos asistencia en el aprendizaje a través de intervenciones individuales y grupales, aplicando pruebas de interés vocacional y profesional para un proyecto de vida a mediano plazo. Además, proporcionamos asesoría y orientación psicológicas para que los jóvenes puedan iniciar su proyecto de vida a corto plazo, buscando vincularse en el área de su interés y fortalecer sus habilidades para que alcancen su máximo potencial y mejoren su calidad de vida y por consecuencia la de sus familias y comunidades.

Escuela de padres, siete talleres impartidos

- Autorreflexión, “Qué papel tengo yo como padre”, avance del **29%.**
- “Cómo influyen los padres en el rendimiento escolar de sus hijos”, progreso del **29%.**
- Desarrollo del **14%** en autoestima.
- La comunicación en la familia aumentó en **43%.**
- “Las redes sociales en el mundo de mi hijo” obtuvo **35%** de desarrollo.

RESULTADOS

25 talleres y 17 sesiones psicológicas a jóvenes

- Incremento de **45%** en inteligencia emocional.
- Aumento de **28%** en temas de relaciones personales.
- Reconocimiento de emociones y sentimientos incrementó **43%.**
- Autoestima y motivación incrementaron **48%.**
- Incremento de tolerancia a la frustración e incertidumbre en **10%.**
- Aumento del **27%** en habilidades sociales y trabajo en equipo.
- Avance del **66%** en plan de vida a largo plazo y desarrollo profesional e inserción al mundo laboral.

Beneficiarios	**70 jóvenes** **30 familias** **6 comunidades**
Inversión Vesta	**MXN $230,000**
Alianzas	**DIF** **INMUJER** **PROSALUD** **Universidad Autónoma de Baja California** **Artes sin fronteras, A.C.** **Instituto Tecnológico de México**
Inversión alianzas	**MXN $43,800**
Ubicación	**Tijuana**

MUJERES INVENTORAS – 2º AÑO DEL PROYECTO

El objetivo del programa es enseñar a niñas y jóvenes a inventar y desarrollar soluciones creativas y colaborativas para los problemas de su comunidad utilizando conocimientos de ciencia, tecnología, ingeniería, arte y matemáticas (STEM, por sus siglas en inglés).

A través de la capacitación de maestras, talleres STEM con niñas y el desarrollo de una estrategia de educación STEM para el Instituto de la Mujer de Guadalupe, buscamos inspirar, motivar y equipar a las participantes con las herramientas necesarias para hacer la diferencia en sus comunidades.

RESULTADOS

Capacitación para **55 docentes.**

Enseñanza a más de 80 niñas
acerca de STEM y trabajo con más de 20 jóvenes en talleres de proyectos y emprendimiento.

Generación de fuentes de ingreso
para cinco maestras contratadas por hora para colaborar en el programa.

200 horas de trabajo
frente a los diferentes grupos, más el tiempo dedicado a la creación de redes y aliados, así como la gestión del programa.

Aplicación de herramientas de diagnóstico y evaluación para entender las características de la población, lo que ha permitido adaptar los contenidos y las estrategias de trabajo, convocatoria y ejecución del programa.

Beneficiarios	55 docentes 105 niñas y jóvenes
Inversión Vesta	MXN $340,000
Alianzas	Movimiento STEM Instituto de la Mujer de Guadalupe *Mind the Gap*
Inversión alianzas	MXN $200,000
Ubicación	Guadalupe, Nuevo León

EDUCACIÓN, CAPACITACIÓN Y EMPLEABILIDAD – 4º AÑO DEL PROYECTO

Buscamos mejorar la calidad de vida de nuestra comunidad, promoviendo la educación académica, el desarrollo humano y el empleo.

Durante este año hemos capacitado a 50 personas en habilidades técnicas y blandas, proporcionándoles herramientas valiosas para mejorar su desempeño laboral.

Asimismo, capacitamos a 20 parejas y mujeres embarazadas con un taller de “Preparación para la maternidad”, con el objetivo de proporcionar herramientas científicas que sean de apoyo para las mujeres, hombres y/o familias en la toma de decisiones informadas y conscientes referente a la gestación y parto.

Logramos un acuerdo con INAEBA para acreditar el Centro de Cómputo como Centro de Estudio para estudiantes y entregamos uniformes a cinco equipos de futbol varonil y un equipo de futbol femenil.

Beneficiarios	**104 niños y niñas** **1,737 jóvenes** **323 adultos**
Inversión Vesta	**MXN $350,260**
Alianzas	**Instituto de Alfabetización y Educación Básica para Adultos (INAEBA)** **Universidad Instituto Irapuato** **Enseña por México, A.C.** **Home Depot** **Talleres IMUG (Instituto para las mujeres Guanajuatenses)**
Inversión alianzas	**MXN $1,533,892**
Ubicación	**Silao, Guanajuato**

Desarrollo comunitario

DESARROLLO COMUNITARIO (HUEJOTZINGO RESILIENTE) – 5º AÑO DEL PROYECTO

Su objetivo es empoderar a mujeres de la región a través de dos iniciativas importantes: Empodérate y Mil Mujeres Extraordinarias.

Empodérate es un programa de formación y capacitación en línea en alianza con el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), diseñado para brindar herramientas y habilidades necesarias para que las mujeres puedan alcanzar su máximo potencial en el ámbito laboral y personal. Por otro lado, el programa Mil Mujeres Extraordinarias busca capacitar y otorgar créditos a mujeres de la región para impulsar su empoderamiento económico.

Este año 14, líderes locales recibieron metodologías y conocimientos en innovación para después ser líderes de proyectos sociales, económicos y ambientales, contribuyendo al desarrollo de sus comunidades.

Beneficiarios	**125 emprendedores** **368 mujeres** **14 líderes de cambio** **5 localidades**
Inversión Vesta	**MXN $820,000**
Alianzas	**UPAEP** **Fomento Social Banamex** **Alianza Microwd:** empresa social española que tiene como objetivo acelerar el desarrollo de comunidades en Latinoamérica ofreciendo servicios financieros a mujeres (microcréditos y créditos) **PNUD**
Inversión alianzas	**MXN $1,380,000**
Ubicación	**Huejotzingo, Puebla**

EL SALTO RESILIENTE – 2º AÑO DEL PROYECTO

Programa de formación y capacitación en línea diseñado para abordar temas cruciales para emprendedores, se enfoca en temas financieros, modelos de negocio y herramientas digitales para ventas y métodos de cobro, así como en la promoción del desarrollo sustentable.

Durante el primer año del proyecto, en 2021, llevamos a cabo un diagnóstico de la comunidad de El Salto con el objetivo de identificar las problemáticas que se deben atender y resolver. A partir de entonces, hemos desarrollado una variedad de recursos en línea que incluyen videos, tutoriales y capacitaciones, diseñados para abordar las necesidades de los emprendedores locales y fomentar la sustentabilidad.

Además, en colaboración con el gobierno local y la organización civil Un Salto, organizamos la Feria del Emprendedor Local. Este evento fue una oportunidad única para que los emprendedores locales exhibieran y vendieran sus productos y servicios, mientras que también ofrecimos talleres prácticos para ayudar a los emprendedores a mejorar sus habilidades de negocio.

Además, se hizo un análisis de los emprendedores y sus negocios para conocer:

- El tipo de servicio y producto que ofrecen.
- Los canales de venta y difusión con los que ya cuentan.
- El tiempo que lleva el negocio en marcha.
- El número de colaboradores y el promedio de horas diarias dedicadas al negocio.
- Los emprendedores que dependen 100% del emprendimiento.
- La forma en la que están dados de alta ante la Secretaría de Hacienda (física o moral).
- Sus ventas mensuales.
- Las necesidades específicas de mejora del negocio (capacitación de oficio, emprendimiento, captar más clientes, mejor publicidad, dinero adicional, local más apropiado y/o mejor maquinaria).

RESULTADOS

361 emprendedores
participantes en dos ciclos de formación en formato híbrido.

30 horas
de formación metodológica.

23.81%
de las personas impactadas son hombres y 76.19% son mujeres.

$200,000 pesos
transaccionados durante la Feria del Emprendedor, en la que se reunieron más de 100 emprendedores.

Beneficiarios	**361 emprendedores**
Inversión Vesta	**MXN $574,640**
Alianzas	**Mercado Libre** **Municipio El Salto** **Fomento Social Banamex** **Balloon**
Inversión alianzas	**MXN $2,200,000**
Ubicación	**El Salto, Jalisco**

EMPRENDE EN LÍNEA – 4º AÑO DEL PROYECTO

Iniciativa enfocada en desarrollar habilidades y capacidades empresariales en la población para generar igualdad de oportunidades y mejorar la calidad de vida de los participantes. Este programa tiene una metodología teórica-práctica y expositiva-participativa que permite a los participantes practicar con ejemplos y situaciones los conceptos básicos para el inicio o la mejora de una microempresa.

RESULTADOS

Taller emprende:

- 98 proyectos de plan de negocio entregados (75 inicio y 23 mejora)
- 100 horas de capacitación

Programa reemprende digital:

- 21 personas capacitadas
- 30 horas de capacitación por persona

Beneficiarios	**66 jóvenes 84 mujeres 24 personas con discapacidad**
Inversión Vesta	**MXN $320,000**
Alianzas	**ProEmpleo CAMMI (Centro de Apoyo Marista al Migrante) Centro de Atención Múltiple CAM 66 Dirección de Fomento Económico de Ciudad Fernandez SLP Instituto Universitario del Centro de México Campus SLP Parroquia de San Bartolomé Apóstol**
Inversión alianzas	**MXN $168,500**
Ubicación	**San Luis Potosí**

ENCHULA EL PARQUE – 1ER AÑO DEL PROYECTO

Convocamos a contratistas, clientes, autoridades y vecinos del Vesta Park Juárez Sur a participar en la jornada de rehabilitación de dos parques municipales.

RESULTADOS

Contamos con la participación de **73 voluntarios,** logrando en conjunto **15 árboles plantados,** la instalación de tres sets de juegos de llantas, dos sets de columpios, dos pasamanos y cuatro sube y baja, además de que se pintaron y rehabilitaron los juegos existentes.

Beneficiarios	**60 miembros de la comunidad**
Inversión Vesta	**MXN $45,551**
Alianzas	**Vesta EP Logistics Global**
Inversión alianzas	**MXN $70,242**
Ubicación	**Ciudad Juárez**

PROGRAMA DE VOLUNTARIADO VESTA

Durante 2022, en conjunto con nuestro personal, las áreas de Recursos Humanos, Comunicación y embajadores, creamos un programa de voluntariado a la medida, necesidades y preferencias de nuestros colaboradores, cuyo plan de trabajo iniciaremos en 2023.

El programa tiene dos facetas: voluntariado profesional y voluntariado físico (*in situ*). En ambas modalidades participaremos en iniciativas con las fundaciones con las que actualmente trabajamos; y en caso de que nuestros colaboradores tengan alguna iniciativa nueva, la pueden proponer para que se someta a revisión para formar parte de este programa.

A partir de 2023 iniciaremos con la implementación del programa de voluntariado Vesta.

En Vesta, históricamente hemos llevado a cabo iniciativas que se alinean con esta visión de voluntariado.

BAJA CHALLENGE – 7º AÑO DEL PROYECTO

Gracias a la colaboración voluntaria de nueve personas, brindamos apoyo en la construcción de una casa para una familia en situación vulnerable en Tijuana.

Beneficiarios	**1 familia de 4 integrantes**
Inversión Vesta	**MXN $130,000**
Alianzas	***Project Mercy*** ***Ware Malcomb*** **Centro Comunitario El Florido IV**
Inversión alianzas	**MXN $19,772**
Ubicación	**Tijuana, Baja California**

CONSTRUYENDO – 7º AÑO DEL PROYECTO

Participamos en la construcción de un aula en la Escuela Primaria Ignacio López Rayón con el apoyo de padres de familia, maestros, miembros de la comunidad y 55 voluntarios Vesta.

Beneficiarios	**518 estudiantes** **1,342 miembros de la comunidad**
Inversión Vesta	**MXN $211,500**
Alianzas	**Construyendo** **Escuela Primaria Ignacio López Rayón**
Inversión alianzas	**MXN $0.00**
Ubicación	**Santiago Tianguistenco**

VESTA CHALLENGE 2022 – 4º AÑO DEL PROYECTO

Buscamos recaudar fondos para impulsar los proyectos de inversión social a través de nuestro evento ciclista con causa.

En la cuarta edición, que se llevó a cabo en noviembre, los participantes recorrieron distancias de 3.7 km, 66 km y 100 km.

Participantes	**450 ciclistas**
Monto por Patrocinios	**MXN $2,763,590**
Alianzas	**Emoción Deportiva** **18 patrocinadores**
Ubicación	**Querétaro**

COMPROMISO AMBIENTAL

Transparencia **compartida**

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

13 ACCIÓN POR EL CLIMA

Trabajamos desde 2018 para compilar y divulgar datos ambientales relacionados con nuestras oficinas y áreas comunes, así como datos de nuestros inquilinos, lo anterior como parte del compromiso de proporcionar más información sobre la gestión ambiental de Vesta.

Aunque los consumos y las actividades que suceden en los inmuebles son controladas por nuestros inquilinos, los invitamos a que nos reporten su información ambiental de manera voluntaria mediante la adopción de la cláusula verde.

Durante 2022 recibimos información de 118 inquilinos[22], que representan 62.4% de nuestras naves ocupadas, que a su vez ocupan una superficie arrendable de 1,381,256 m², equivalente al 44% de nuestra SBA. Por su parte, la información ambiental de las oficinas y áreas comunes corresponde al 100% de la superficie clasificada bajo estas características.

Además, fomentamos la puesta en marcha de buenas prácticas ambientales, sociales y de gobernanza con la **Guía ASG de Inquilinos** cuyo objetivo es alcanzar las metas de la Agenda 2030 mientras nos convertimos en empresas más sustentables y resilientes.

A través de la cláusula verde invitamos a nuestros inquilinos a trabajar en conjunto con Vesta para contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Por otro lado, utilizamos el sistema ENERGY STAR *Portfolio Manager®* para dar seguimiento y evaluar el desempeño energético, la eficiencia en el consumo de agua y las emisiones de carbono de nuestros edificios.

Para mantener actualizado y homologado el conocimiento sobre la gestión de temas de sustentabilidad para nuestra industria, implementamos una variedad de esfuerzos, incluida la capacitación continua para el personal de *Asset Management* y nuestros inquilinos sobre las preocupaciones ASG y la recopilación de datos para espacios comunes.

Durante 2022, por primera vez organizamos una capacitación sobre resiliencia y cambio climático al que asistieron 100% de nuestros colaboradores, en donde presentamos las tendencias de sustentabilidad de la industria inmobiliaria, así como la relevancia del cambio climático y la capacidad de resiliencia para nuestro sector, vinculados con nuestra Estrategia Vesta Nivel 3.

[22] **Los datos obtenidos para el cálculo de kWh, agua, residuos y de las emisiones alcance 3 reportadas por las operaciones de los inquilinos, están calculadas con base en los datos compartidos por ellos. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida.**

Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

A lo largo del año llevamos a cabo *Green PCAs* en 33 edificios que representan 4,897,418 m² de nuestro SBA, con el fin de evaluar qué propiedades están preparadas para certificarse y bajo qué criterios.

Por otro lado, 24 edificios, equivalentes a 5,691,570 m² de nuestra SBA, iniciaron su proceso de certificación en 2022 que terminará en la primera mitad de 2023.

GREEN PCAs

Número de edificios	SBA (m²)
Bajío	
13	1,663,941
Centro	
9	1,663,047
Norte	
11	1,570,429
TOTAL	
33	**4,897,418**

CERTIFICACIONES EN OPERACIÓN

Región	Número de edificios	SBA (m²)	
Centro	**1**	816,056	**LEED**
Norte	**2**	648,302	**BOMA**
Centro	**2**	276,879	
Bajío	**4**	894,863	
Norte	**5**	807,256	**EDGE**
Centro	**3**	682,883	
Bajío	**7**	1,565,331	
	24	**5,691,570**	**TOTAL**

Gestión de **materiales**

3-3, 302-5, CRE8, IF-RE-130a.4

Vesta directamente no construye inmuebles o naves industriales, sino que nos apoyamos de contratistas que se alinean con nuestra visión sustentable y forma de trabajo. En este sentido, contamos con el **Manual de Construcción Sustentable,** creado en 2012 con la finalidad de marcar la pauta para los contratistas sobre cinco puntos básicos durante la construcción de nuestros inmuebles:

1. Sitios sustentables.

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

2. Eficiencia en agua.

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

3. Energía y atmósfera.

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

4. Materiales y recursos.

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

5. Calidad ambiental de interiores.

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

Para medir el impacto ambiental y social del desarrollo de nuestros inmuebles, verificamos el cumplimiento del manual por parte de nuestros contratistas por medio de un *checklist*, el cual indica cómo implementaron los requisitos antes, durante y después de la construcción.

Además de estas medidas, 461,543 m², que representan 14.7% de nuestra SBA, cuentan con la certificación LEED[23], que está de acuerdo con el KPI del bono público vinculado a la sostenibilidad que colocamos en 2021.

ACTIVOS CERTIFICADOS LEED

Edificio	Región	SBA m²	Nivel de certificación	Año de certificación
VPMGI-01 (Coppel)	Norte	26,295	*Silver*. LEED V4 BD+C: CS	2022
Q-4	Norte	7,285	*Certified*. LEED V4 BD+C: CS	2022
BTS PepsiCo	Centro	26,829	*Gold* LEED v4 BD+C: WDC	2022
Alamar II	Norte	29,748	*Certified*. LEED v4 BD+C: CS	2022
BTS Mercado Libre (F1+F2+F3)	Bajío	81,467	*Certified*. LEED v4 BD+C: CS	2022
Las Torres V (Eaton)	Norte	23,789	*Gold*. LEED v4 BD+C: CS	2022
PUE-03	Centro	12,465	*Certified* LEED v4 BD+C:CS	2021

NOTA: Con los 17 edificios que tiene LEED Vesta a 2022, se disminuyen las siguientes emisiones:
Si un edificio industrial consume en promedio 1.5 M kWh, considerando (con base en literatura), que al ser un edificio LEED puede ahorrar el 10% de energía anual (150 MWh), esto daría un ahorro de aproximadamente 65.2 tCO_2eq al año por edificio (considerando el factor de emisión en México de 2022: 0.435 tCO_2eq/MWh). Por lo que al ser 17 edificios LEED certificados a 2022, se ahorran aproximadamente: 1,109.25 tCO_2eq de emisiones en 2022[24].

[23] 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.

[24] Estos cálculos son estimaciones y se realizaron con base en la siguiente fuente: https://bioconstruccion.com.mx/faq-en/#:~:text=How%20much%20does%20a%20LEED,40%25%20in%20Water**

Certificar 20% de nuestra SBA con alguna certificación verde a 2026, tomando 2022 como año base.

Edificio	Región	SBA m²	Nivel de certificación	Año de certificación
Q-1exp	Norte	13,341	*Silver* LEED V4 BD+C:CS	2021
SLP-VPSLPI-03	Bajío	21,631	LEED v4 BD+C: CS (*Silver*)	2020
TIJ-VPALI-01	Norte	18,431	LEED v4 BD+C: CS (*Certified*)	2020
TPI Matamoros	Norte	49,446	LEED v4 BD+C: CS (*Certified*)	2019
Pacífico II	Norte	17,812	LEED v4 BD+C: CS (*Certified*)	2019
TPI Edif 03 Juárez	Norte	30,811	LEED v2009 BD+C: CS (*Certified*)	2018
Safran Albany Querétaro	Bajío	31,146	LEED v2009 BD+C: CS (*Silver*)	2018
TPI Juárez	Norte	32,776	LEED v2009 BD+C: CS (*Silver*)	2017
Bombardier MA2	Bajío	21,207	LEED v2009 BD+C: CS (*Silver*)	2014
Bombardier J85	Bajío	17,064	LEED v2009 BD+C: CS (*Certified*)	2013
	Total	**461,543**	**-**	**-**
	% LEED de portafolio	**14.7%**	**-**	**-**

Gestión **energética**

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

7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

Utilizamos energía eléctrica para la iluminación y energización de los espacios comunes, oficinas en parques y nuestra sede corporativa, mientras que para nuestros sistemas de extinción de incendios utilizamos diésel y gasolina para otros fines.

La energía eléctrica que se consume en nuestras instalaciones proviene principalmente de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), adicional a los 218 paneles solares conectados en tres de nuestros parques, Toluca, Tlaxcala y Aguascalientes[25].

CONSUMO DE COMBUSTIBLES PARA OFICINAS Y ÁREAS COMUNES (ALCANCE 1)

	Litros	GJ
Diésel	22,175	846
Gasolina	2,208	78
Total	24,383	924

CONSUMO DE COMBUSTIBLES PARA OFICINAS Y ÁREAS COMUNES 2020-2022 (ALCANCE 1)

	GJ
2020	825
2021	810
2022	924

[25] Vesta cuenta con un total de 258 paneles solares instalados, de los cuales 218 están conectados y representan una potencia instalada de 69.3 KW.

CONSUMO DE ELECTRICIDAD PARA OFICINAS Y ÁREAS COMUNES (ALCANCE 2)

	kWh	GJ
Convencional	2,963,758	10,669
Solar	76,183	274
Total	3,039,941	10,943

Nota: El consumo de energía solar está calculada con datos estimados.

CONSUMO DE ELECTRICIDAD PARA OFICINAS Y ÁREAS COMUNES 2020-2022 (ALCANCE 2)

	GJ
2020	7,637
2021	8,326
2022	10,669

Nota: No se considera la energía solar ya que son datos estimados.

Reducir el consumo de energía de nuestras oficinas y áreas comunes en 20% a 2025, tomando 2022 como año base.

INTENSIDAD ENERGÉTICA PARA OFICINAS Y ÁREAS COMUNES 2020-2022

	kWh/m²
2020	1.84
2021	1.99
2022	1.69

Nota: Esta intensidad solo contempla energía eléctrica de CFE.

La intensidad energética de las operaciones administradas por Vesta en 2022 fue de 1.69 kWh por cada m², considerando 1,755,962 m² de áreas comunes y oficinas y 2,963,758 kWh de consumo de energía eléctrica.

De acuerdo con la información reportada por los inquilinos, en sus operaciones consumieron 268,740,575 kWh de energía eléctrica, equivalentes a 967,466 GJ.

CONSUMO INDIRECTO DE ELECTRICIDAD POR LAS OPERACIONES DE INQUILINOS (ALCANCE 3)

	kWh	GJ
Convencional	268,740,575	967,466
Total	268,740,575	967,466

Nota. Esta información representa el 42.22% de nuestra SBA.

Nota 2: Los datos obtenidos de kWh reportados por las operaciones de los inquilinos están calculados con base en los datos de 12 meses, compartidos por los clientes. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

CONSUMO INDIRECTO DE ELECTRICIDAD POR LAS OPERACIONES DE INQUILINOS 2020-2022 (ALCANCE 3)

	GJ	% de SBA reportado
2020	464,545	26%
2021	899,837	45%
2022	967,466	42%

Nota: Los datos obtenidos de GJ reportados por las operaciones de los inquilinos están calculados con base en los datos de 12 meses, compartidos por los clientes. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

CONSUMO INDIRECTO DE COMBUSTIBLES POR LAS OPERACIONES DE INQUILINOS (ALCANCE 3)

	Litros	GJ
Diésel	132,087,932	5,038,851
Gas natural	1,375,588,601	53,762
Gas LP	2,704,700	70,651
Gasolina	77,183	2,725
Total	1,510,458,417	5,165,989

Nota. Esta información representa el 25.83% de nuestra SBA.

Nota 2: Los datos obtenidos de litros de combustibles reportados por las operaciones de los inquilinos están calculados con base en los datos de 12 meses, compartidos por los clientes. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

CONSUMO INDIRECTO DE COMBUSTIBLES POR LAS OPERACIONES DE INQUILINOS 2020-2022 (ALCANCE 3)

	GJ	% de SBA reportado
2020	No se reportó	
2021	31,199,320	23%
2022	5,165,989	26%

Nota. El consumo de combustibles por las operaciones de inquilinos para 2022 es significativamente menor al de 2021 debido a que en este año, algunos inquilinos reportaron altos consumos de combustible y a su vez, en 2022, éstos no reportaron información. Por ello, no hay elementos comparativos suficientes que nos permitan justificar esta diferencia.

Nota 2: Los datos obtenidos de GJ reportados por las operaciones de los inquilinos están calculados con base en los datos de 12 meses, compartidos por los clientes. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

Gestión del agua

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

6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

El suministro de agua para los servicios sanitarios y riego de áreas verdes proviene principalmente de la red municipal, pozos de extracción del subsuelo y en algunas ocasiones abastecimiento por medio de pipas.

Los principales impactos en el uso de este recurso por la operación de nuestros parques son en la extracción y las descargas. En este sentido, exigimos el cumplimiento ambiental en el uso, tratamiento y reutilización del agua tanto en nuestras zonas comunes como en áreas rentadas.

Reducir el consumo de agua de nuestras oficinas y áreas comunes en 20% a 2025, tomando 2022 como año base.

EXTRACCIÓN Y CONSUMO DE AGUA PARA OFICINAS, ÁREAS COMUNES E INQUILINOS*

	Megalitros
Consumo de suministro municipal para áreas comunes y oficinas	95.8
Extracción para agua de terceros (PTAR)	0.52
Pipas	4.04
Consumo de inquilinos	4,081.89
Total	4,182.25

Nota. La información de inquilinos representa el 40.75% de nuestra SBA.
*100% del consumo de agua en Vesta corresponde a zonas con estrés hídrico.
Los datos utilizados para el cálculo de los consumos fueron extraídos de bitácoras compartidas por las áreas administrativas de Vesta y por los inquilinos.

Nota 2: Los datos obtenidos de Megalitros reportados por las operaciones de los inquilinos están calculados con base en los datos de 12 meses, compartidos por los clientes. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

CONSUMO DE AGUA 2020-2022

	OFICINAS Y ÁREAS COMUNES	INQUILINOS	
	m³		% de SBA
2020	59,041	532,012	26%
2021	91,741	1,095,233	43%
2022	100,402	4,081,889	41%

Nota: Los datos obtenidos de m³ reportados por las operaciones de los inquilinos, están calculados con base en los datos de 12 meses, compartidos por los clientes. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

El agua que utilizamos para riego de áreas verdes en los parques de Aguascalientes, Puebla y Toluca es tratada en plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR). La calidad del agua tratada que vertemos en la red municipal se encuentra en cumplimiento con las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Tratamos 520 m³ de aguas residuales en 2022.

Durante 2022 no registramos quejas o reclamaciones relacionadas con agua, esto incluye derrames significativos o afectaciones por nuestras actividades.

Reducir las emisiones de Alcance 1 y 2 en 20% a 2025, tomando 2022 como año base.

Gestión **de emisiones**

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

Las actividades de Vesta generan emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), principalmente derivadas del consumo de energía eléctrica utilizada por nuestros inquilinos durante sus operaciones, así como en oficinas y áreas comunes, y por el consumo de diésel y gasolina para los sistemas de extinción de incendios.

EMISIONES DE GEI

Alcance 1 Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes	68 tCO_2eq
Alcance 2 Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes	1,289 tCO_2eq
Alcance 3 • Consumo indirecto de energía por las operaciones de inquilinos	116,902 tCO_2eq
• Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos	381,041 tCO_2eq
• Consumo indirecto de combustibles por los viajes de trabajo en avión de colaboradores	36 tCO_2eq
TOTAL	**499,336 tCO_2eq**

Nota: Los datos obtenidos para el cálculo de las emisiones alcance 3 reportadas por las operaciones de los inquilinos están calculadas con base en los datos compartidos por los ellos. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

Además de las emisiones indirectas de Alcance 3 que reportamos por el consumo de energía de inquilinos, incluimos las emisiones derivadas de su consumo de combustibles, así como las que resultaron de los 199 viajes en avión, equivalentes a 37,458 km recorridos, que nuestros colaboradores realizaron durante 2022 para actividades de Vesta.

EMISIONES DE GEI 2020-2022

	tCO_2eq		
	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3
2020	61	1,016	65,165
2021	57	978	105,730
2022	68	1,289	497,979

Nota. Las emisiones de Alcance 3 para 2021 difieren de las reportadas previamente porque no consideraban las emisiones por el consumo indirecto de combustibles.

Nota 2: Los datos obtenidos para el cálculo de las emisiones alcance 3 reportadas por las operaciones de los inquilinos están calculadas con base en los datos compartidos por los ellos. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

INTENSIDAD DE LAS EMISIONES ALCANCE 2 2020-2022

	tCO_2eq/m^2
2020	0.00093
2021	0.00084
2022	0.00044

INTENSIDAD DE LAS EMISIONES ALCANCE 3 2020-2022

	tCO_2eq/m^2
2020	0.022
2021	0.037
2022	0.084

Nota. Esta información solo considera las emisiones por el consumo de electricidad de inquilinos.

Nota 2: Los datos obtenidos para el cálculo de las emisiones alcance 3 reportadas por las operaciones de los inquilinos están calculadas con base en los datos compartidos por los ellos. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

Notas sobre el cálculo de emisiones
- Se utilizó el factor de emisión 0.435 toneladas de CO_2/MWh del Sistema Eléctrico Nacional para 2022.
- La fuente de los factores de emisión fueron operaciones directas.
- El enfoque de consolidación para las emisiones fue control operacional.
- Para el cálculo de las emisiones derivadas de los viajes en avión, utilizamos la siguiente herramienta: https://www.icao.int/environmental-protection/CarbonOffset/Pages/default.aspx

Gestión **de residuos**

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

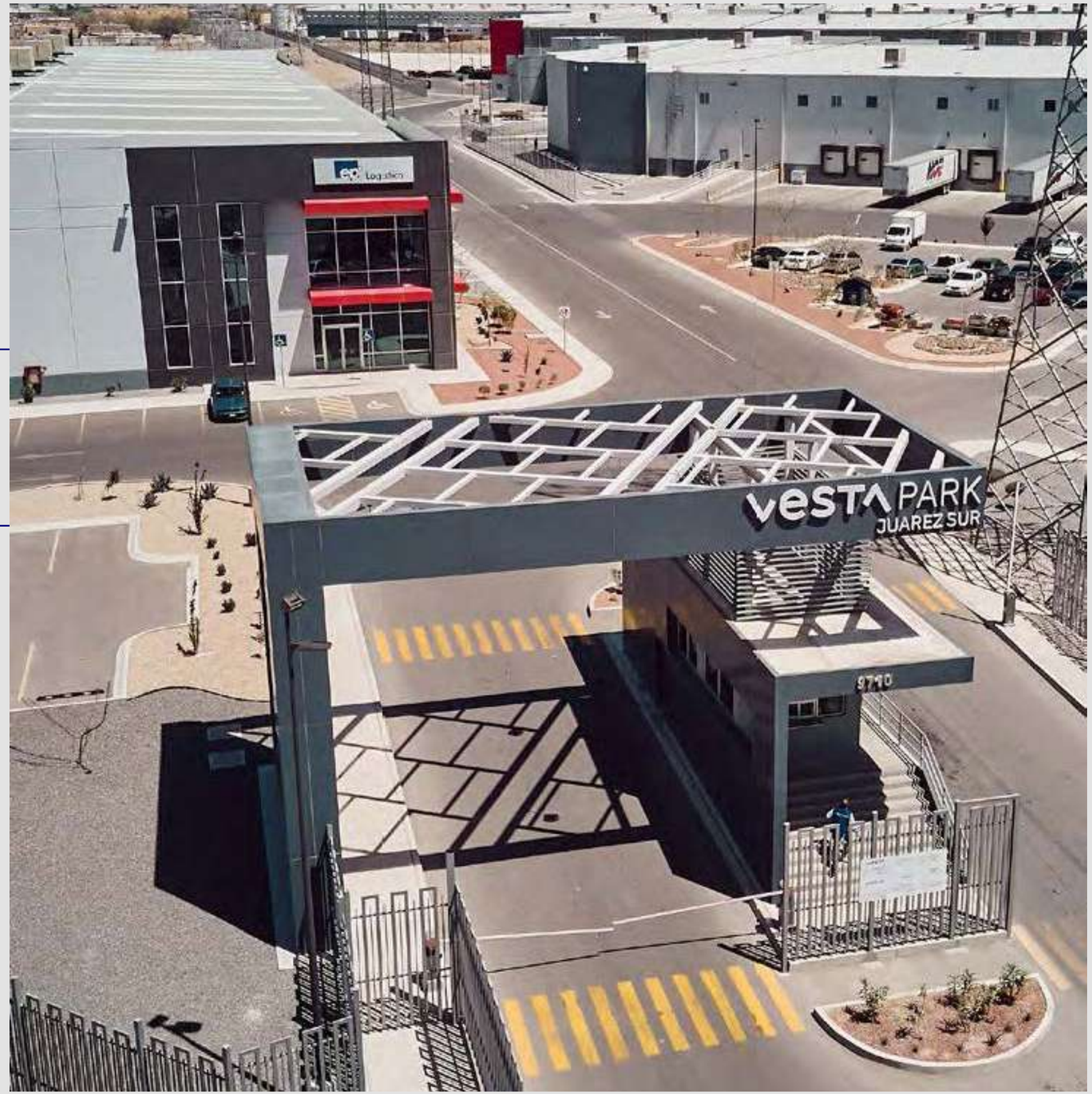
Incrementar la cantidad de residuos reciclados y/o reusados en 50% a 2025, tomando 2022 como año base.

En Vesta generamos residuos principalmente como resultado de las actividades de nuestros inquilinos, y en menor medida por nuestras operaciones.

Los residuos generados los clasificamos en dos tipos: no peligrosos, cuyo destino final es el relleno sanitario, y peligrosos, que se disponen a través de un proveedor autorizado para su adecuado tratamiento.

Nuestra Política de Compras Sustentables contiene pautas que establecen que los insumos adquiridos contengan ciertas características de circularidad como: que los insumos sean reutilizables, creados con una proporción particular de material reciclado, que contengan poco o ningún empaque o el empaque está compuesto de materiales reciclables, que minimicen y apoyen la conservación de los recursos, que no contengan componentes o compuestos dañinos, que sean biodegradables.

Asimismo, durante este año implementamos el Plan de Manejo de Residuos para algunos de nuestros parques y oficinas. Dicho plan tiene el objetivo de homologar la información de Vesta para las oficinas y áreas comunes, con el fin de facilitar la gestión y manejo de los residuos en el futuro.



RESIDUOS GENERADOS EN OFICINAS Y ÁREAS COMUNES POR TIPO

	Toneladas
Peligrosos	1.03
No peligrosos	184.93
Total	185.96

RESIDUOS GENERADOS POR LAS OPERACIONES DE INQUILINOS POR TIPO

	Toneladas
Peligrosos	8,415,176
No peligrosos	3,652,146
Total	12,067,322

Nota. Esta información representa el 28.45% de nuestra SBA para los residuos peligrosos y el 32.41% de nuestra SBA para los residuos no peligrosos.

Nota 2: Los datos obtenidos para el cálculo de los residuos reportados por las operaciones de los inquilinos, están calculadas con base en los datos compartidos por los ellos. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

De las 12,057,322 t de residuos generadas por nuestros inquilinos, 7,460,383 t fueron recicladas[26], de tal forma que estos residuos no se enviaron a relleno sanitario, ni fueron destinados a eliminación.

[26] Nota. Esta información representa el 22.23% de nuestra SBA.

RESIDUOS GENERADOS EN OFICINAS Y ÁREAS COMUNES POR TIPO 2020-2022

	TONELADAS	
	Peligrosos	No peligrosos
2020	0	24
2021	0	884
2022	1.03	184.93

RESIDUOS GENERADOS POR LAS OPERACIONES DE INQUILINOS POR TIPO 2020-2022

	Toneladas
2020	6,236
2021	20,871
2022	12,067,322

Nota: Los datos obtenidos para el cálculo de los residuos reportados por las operaciones de los inquilinos, están calculadas con base en los datos compartidos por los ellos. Vesta no es responsable por la veracidad y calidad de la información compartida por nuestros inquilinos; sin embargo, nos encontramos trabajando para mejorar la gestión de dichos datos.

Durante 2022 en materia de residuos no recibimos reclamaciones, incumplimientos, multas ni sanciones.

Biodiversidad

Desde 2022 contamos con una **Política de Biodiversidad**[27] en la que planteamos los estándares y lineamientos de biodiversidad a los que nos adherimos, y definimos las acciones que debemos realizar en cada etapa de nuestro ciclo de vida para proteger y minimizar nuestros impactos en la biodiversidad.

Como parte de la Política de Biodiversidad integramos el cumplimiento a 10 de las metas AICHI definidas en la COP 10 en Japón[28], a 15 ODS, así como a tres de los cinco los Principios del *Taskforce on Nature-related Financial Disclosure* (TNFD).

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

A TRAVÉS DE ESTA POLÍTICA:

Garantizamos el cumplimiento de las obligaciones legales con referencia a la normatividad y reglamentación empresarial, estatal, nacional e internacional que refiere a la biodiversidad.

Consideramos a la naturaleza (flora y fauna) en todas nuestras decisiones importantes como elemento clave, incorporándolas a nuestros proyectos y desarrollos.

Tomamos medidas urgentes y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, velando por la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, así como los ecosistemas y hábitats con las que tengamos una relación directa.

[27] Consulta nuestra Política de Biodiversidad en: https://vesta.com.mx/themes/vesta/assets/media/nuestraspoliticas/pdf/Politica_de_Biodiversidad.pdf
[28] Conoce más sobre las metas AICHI en: http://inabio.biodiversidad.gob.ec/metas-aichi/#:~:text=VI%20INFORME-,Las%20metas%20Aichi%20hacen%20referencia%20al%20cumplimiento%20del%20Plan%20Estrat%C3%A9gico,y%20particularmente%20de%20la%20nuestra.

ACERCA DEL INFORME

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

El Informe Anual Vesta 2022 es el documento que presentamos con el fin de informar a nuestros grupos de interés sobre los resultados financieros, laborales, sociales, ambientales y de gobierno corporativo obtenidos durante el año. En este informe se incluye información sobre las operaciones de Vesta en 15 estados de la República Mexicana y no se incluye datos de contratistas, proveedores o entidades externas, sólo de inquilinos y proveedores en los casos en los que se especifica.

Como parte de nuestros procesos de mejora continua, realizamos auditorías a nuestros proveedores por tercer año consecutivo, con el objetivo de evaluar su desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG). Cada auditoría incluye información sobre las operaciones del proveedor evaluado.

Vesta ha elaborado este informe de conformidad con los Estándares GRI para el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre 2022. Asimismo, responde al suplemento sectorial *Construction and Real Estate del Global Reporting Initiative* (GRI) y considera los indicadores del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios. Los datos en donde la expresión de información es diferente a años previos se indican en cada caso.

El Informe Anual Vesta 2022 fue elaborado con la participación de nuestros directores, quienes aportaron su perspectiva sobre los temas relevantes del año y los hitos más importantes. Las áreas de ASG, Comunicación y Legal son responsables de revisar y aprobar la versión final del informe.

Además, para mejorar la calidad de la información sobre el cambio climático, realizamos un análisis de brechas para evaluar nuestra madurez en la gestión de riesgos y oportunidades relacionadas con el clima, de acuerdo con las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). Este informe presenta los principales hallazgos en materia de gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y objetivos.

El Informe Anual Vesta 2022 fue verificado por Valora Consultores, un tercero independiente y ajeno a nuestra compañía.

Adhesiones, reconocimientos **y certificaciones**

Sustainability Yearbook Member
S&P Global ESG Score 2022
64 /100

Mejoramos tres puntos en comparación con 2021. Fuimos seleccionados para el *S&P Yearbook* 2023.

GRESB ★★★★★ 2022

Obtuvimos 69 como calificación final y continuamos con dos *Green Stars*. Obtuvimos cinco puntos por arriba del promedio de los *peers*.

ecovadis

Obtuvimos el nivel oro en esta evaluación.

Bloomberg Gender-Equality Index 2022

Formamos parte del Índice 2022.

EMPRESA SUSTENTABLE

Somos parte del Índice 2022.

CDP Certified in Data Protection®

Obtuvimos calificación C por nuestro desempeño ambiental.

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Fuimos evaluados por UN PRI en nuestro año de prueba.

WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES

Somos signatarios oficiales de los Principios de Empoderamiento de la Mujer de las Naciones Unidas.

Fechas en las que nos **adherimos**

Pacto Global Red México
Adheridos desde 2011.

GRESB 2022
Damos respuesta desde 2014.

ecovadis
Adheridos desde 2014.

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE™
Adheridos desde 2017.

Alliance for Integrity
Adheridos desde 2017.

CDP Certified in Data Protection®
Participamos en la evaluación desde 2018.

EMPRESA SUSTENTABLE
Adheridos desde 2020.

WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES
Adheridos desde 2022.

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment
Adheridos desde 2020.

TARGET GENDER EQUALITY
Adheridos desde 2021.

TCFD Task Force on Climate-Related Financial Disclosures
Nos adherimos formalmente en 2022.

Bloomberg Gender-Equality Index 2022
Adheridos desde 2022.

2-2

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.[29]

- 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 2022 de Vesta incluimos información sobre el desempeño ASG de estas empresas, que son las mismas que reportamos en nuestro informe financiero.

[27] 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 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.

ANEXO TCFD

Gestión de riesgos y oportunidades climáticas

3-3, 201-2, IF-RE-450a.2
TCFD Estrategia a), b) y c), Gestión de riesgos a), b) y c), Métricas y objetivos a)

Gobernanza. En Vesta somos **TCFD Supporters,** por lo que públicamente declaramos nuestro apoyo al TCFD y sus recomendaciones.

Nuestro Consejo de Administración es el órgano de gobierno encargado de la Estrategia de Cambio Climático y Resiliencia que da pauta a nuestros objetivos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG). Por su parte, la Dirección ASG de Vesta se encarga de gestionar las actividades de la empresa en dicha área, así como los impactos y riesgos de temas relacionados con el cambio climático. A esta Dirección le reporta el Comité ASG, el cual se reúne dos o tres veces al año para dar seguimiento puntal a los temas identificados por la Dirección y por el Grupo de Trabajo ASG en sus reuniones bimestrales, incluidos los avances de la matriz de riesgos de cambio climático y resiliencia, y la matriz de riesgos físicos por activo.

Tres de los cuatro miembros permanentes del Comité ASG forman parte del Consejo de Administración, al que le reportan de manera anual. Además, la estrategia ASG de Vesta es seguida activamente por el Grupo de Trabajo ASG. Los miembros de los Comités y las divisiones operativas de Vesta reciben capacitación constante para identificar y abordar adecuadamente las consecuencias económicas de los impactos de nuestra organización.

Estrategia. El plan de desempeño del área de ASG cuenta con objetivos relacionados con el clima, en línea con la estrategia ASG, que involucran la eficiencia del uso de recursos naturales y la reducción de emisiones tanto internas como externas.

Además, a nivel compañía desde 2019 construimos sólo edificios nuevos LEED, y desde 2021, comenzamos a realizar *Green PCAs* y *Green Assessments* para detectar oportunidades de mejora en edificios en operación. Asimismo, desde 2022 iniciamos el proceso de certificaciones en operación (LEED O+M, BOMA *Best* y EDGE). El tema de las certificaciones en nuevas construcciones, como las que están en operación, está relacionado con los KPIs del bono sustentable de Vesta.

Para la atención a cada riesgo asignamos responsabilidades dentro de las principales áreas operativas de Vesta, e identificamos acciones de prevención y mitigación por medio de la actualización anual de las siguientes herramientas:

- Matriz de cambio climático y resiliencia
- Matriz de riesgos físicos por activo
- Proceso de Inversión Responsable (UN PRI)
- Manual de Construcción y Remodelación Sustentable y su respectivo *scorecard* de implementación
- *Green PCAs* y certificaciones en operación y construcción

Para cada etapa de nuestra cadena de valor, consideramos distintas iniciativas para la gestión de riesgos.

PRODUCTOS Y SERVICIOS

- **Alcance:** inmuebles nuevos y en operación, ya que año con año buscamos tener activos (construir y operar), más sustentables y resilientes.
- **Iniciativas:** hacemos estudios (*Green PCAs*), remodelaciones, construcciones y contamos con certificaciones (LEED O+M, LEED BD+C, BOMA *Best*, EDGE) para ello.

CADENA DE PRODUCCIÓN Y CADENA DE VALOR

- **Alcance:** proveedores e inquilinos incluidos en los planes de transformación, a través de proceso de auditoría ASG anual a los proveedores, en donde evaluamos si se trata de un proveedor de alto, mediano o bajo riesgo.
- **Iniciativas:** para los inquilinos realizamos capacitaciones anuales en temas ASG (webinars y asambleas), desarrollamos la Guía ASG para inquilinos que incluye temas climáticos y tenemos un *Green Lease* que se actualiza continuamente.

ACTIVIDADES DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN

- **Iniciativas:** Capacitaciones y procesos nuevos (certificaciones, manuales, políticas, etcétera), derivados de nuestras matrices de resiliencia y cambio climático, así como de la matriz de riesgos físicos por activo.

INVERSIÓN EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

- **Iniciativas:** Derivado de los estudios que realizamos (*Green PCAs*, auditorías ambientales, certificaciones), detectamos oportunidades y planeamos acciones para reducir los riesgos climáticos. También revisamos y actualizamos de manera anual las matrices de resiliencia y cambio climático, así como la matriz de riesgos físicos por activo.

OPERACIONES

- **Iniciativas:** Con la actualización del Manual de Construcción y Remodelación Sustentable, la Guía ASG de Inquilinos, así como con las certificaciones y mejoras en los edificios en operación, podremos mejorar las operaciones y reducir los costos operativos; impactando positivamente nuestro NOI y TIR. Asimismo, en 2022 sumamos otra certificación WELL a las oficinas de Querétaro.

La consideración de iniciativas se realizó de acuerdo con los posibles impactos esperados por tipo de riesgo y el tiempo en el que estos podrán ser percibidos.

Tipo de riesgo	Impacto
Políticas actuales	• **Económico:** aplicación de multas que pueden implicar cierres y afectar al inquilino y las rentas. • Incumplimiento con requisitos de inversión que incremente el riesgo de la compra de acción, bajando su precio y repercutiendo en la deuda de la empresa, las inversiones futuras y los *covenants*. Los costos operativos pueden ser altos y afectar el NOI, resultando poco atractivo para los arrendatarios, teniendo doble impacto en el costo operativo y la renta.
Políticas emergentes	• **Social:** derivado del incumplimiento legal, generar algún daño a la comunidad. • **Ambiental:** al no cumplir con los estándares climáticos y de resiliencia correspondientes, existe riesgo de no reducir las emisiones y/o huellas hídricas y energéticas, generando mayores impactos ambientales.
Tecnología Sustentable	• **Ambientales:** contaminación de aire, agua y suelo. • **Económicos:** dejar de rentar y multas en caso de posible contaminación de los predios. • **Sociales:** a la comunidad y ocupantes de los activos.
Legal	• Ídem que Políticas actuales y emergentes.
Mercado	• Que el activo pierda valor por su exposición a los riesgos físicos. • Afectar la salud y seguridad de los arrendatarios y sociedad en general.
Reputación	• Exponer al activo al cumplimiento de nuevas normas o requerimientos (infraestructura) del cliente/ inversionista, aumentando el costo de operación.
Físicos agudos	• Mayor consumo y escasez de recursos energéticos e hídricos. • Arrendatarios que buscan menores costos operativos e impactos ambientales (bienestar directo e indirecto) y naves sin servicios energéticos e hídricos.
Físicos crónicos	• Al tener menor consumo de agua y costos mayores del recurso, se tendrá menor NOI, será más difícil atraer y retener a los arrendatarios. Y también que al incrementar el costo de energía/agua, sea más difícil acceder a su uso.
Otro: capacitación en temas ASG y falta de comunicación de la estrategia ASG interna y externamente	• Al no capacitar en aspectos ASG y de cambio climático a los inquilinos se puede perder o disminuir su apoyo para lograr la estrategia ASG de Vesta. • No remover y/o prohibir el uso de asbestos en edificios. • Continuar o aumentar los niveles de contaminación y huellas hídrica y de carbono de los activos (suelo, agua y aire).

Plazo	Descripción
CORTO PLAZO Un año	Se revisaron los riesgos de manera corporativa, como resultado se monitorean anualmente diferentes KPIs relacionados con el clima como: consumo energético, emisiones, agua y riesgos físicos, entre otros.
MEDIANO PLAZO Dos años	Se revisan los riesgos a nivel activo, utilizando estudios realizados en las propiedades se determinan acciones de prevención y mitigación, como por ejemplo remodelaciones y expansiones que contemplen aspectos climáticos y sustentables.
LARGO PLAZO Tres o más años	Estamos estimando las implicaciones financieras de todos los horizontes para poder realizar acciones de prevención, mitigación y atención en línea con las implicaciones financieras que incluyen sin limitar: costos de capacitación interna y externa, procesos, medidas de eficiencia, certificaciones, costo de multas o escasez de recursos.

Gestión de riesgos. Desde 2019 realizamos una evaluación externa de riesgos corporativos, en donde se identificó el cambio climático como riesgo para Vesta.

Posteriormente, en 2020 comenzamos a desarrollar un análisis de riesgos físicos, sociales y de transición conforme TCFD y GRESB, ubicándolos por área. Para esto utilizamos el método de probabilidad e impacto basado en un análisis cualitativo de riesgos que nos permite establecer prioridades en cuanto a los posibles riesgos. Se basa en dos dimensiones esenciales, relativas al nivel de riesgo/oportunidad que cada uno de los riesgos implican para la organización:

1. La probabilidad de que el riesgo suceda.

2. El impacto que provocaría en caso de que suceda.

Para medir ambas dimensiones, generalmente se valora la probabilidad en términos de porcentaje o frecuencia, y el impacto en términos de gravedad, en función de los eventos paralelos que podrían desencadenarse como consecuencia del tema analizado. Al ser una herramienta visual, permite combinar los dos factores en un mismo análisis y evaluarlos al mismo tiempo, ayudando a tomar decisiones integradas.

Los pasos para seguir son los siguientes:

1. Definir la forma y contenido de la matriz.

2. Definir si los índices serán cualitativos o cuantitativos.

3. Evaluar alternativas.

4. Interpretar la matriz:

   - Dónde actuar.
   - Dónde explorar oportunidades.
   - Generar medidas de mitigación.

De esta forma, fue posible determinar cuantitativa y cualitativamente los riesgos bajos, moderados y altos, así como las acciones de prevención, mitigación y atención. Desde entonces, hemos ido actualizando la matriz de cambio climático y resiliencia cada año para complementar acciones pendientes y reforzar esfuerzos al respecto.

Por otro lado, para definir nuestra **matriz de riesgos físicos** realizamos una evaluación que consiste en tres niveles de riesgo (bajos, moderados y altos), clasificados en una escala numérica del 1 al 5, desde riesgo muy bajo hasta riesgo muy alto, con una resolución de información a nivel municipal y sin considerar escenarios climáticos futuros. Analizamos el riesgo de nuestros activos estableciendo seis zonas: Estado de México, Puebla-Tlaxcala, Tijuana, Bajío, Noreste y Querétaro-San Luis.

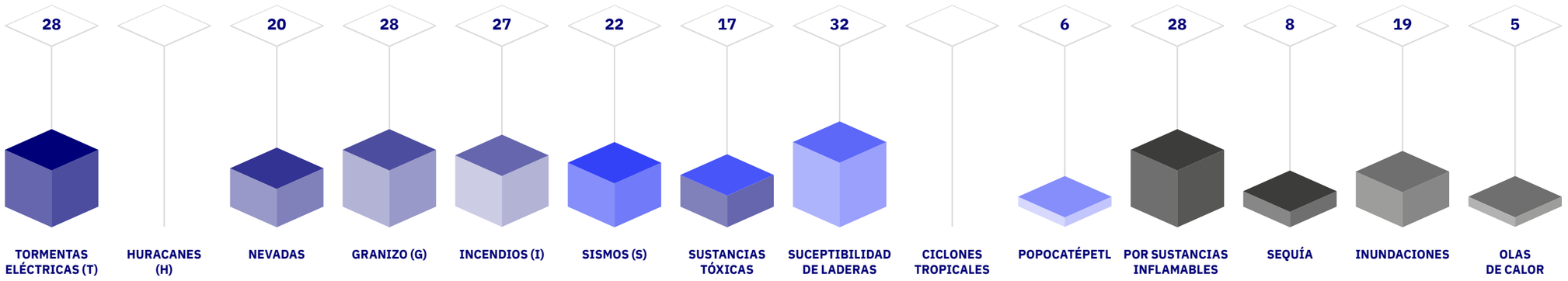
Los 14 riesgos físicos contemplados en la matriz son:

1. Tormentas eléctricas
2. Huracanes
3. Nevadas
4. Granizo
5. Incendios
6. Sismo
7. Por sustancias tóxicas
8. Susceptibilidad de laderas
9. Ciclones tropicales
10. Popocatépetl
11. Por sustancias inflamables
12. Sequía
13. Inundaciones
14. Olas de calor

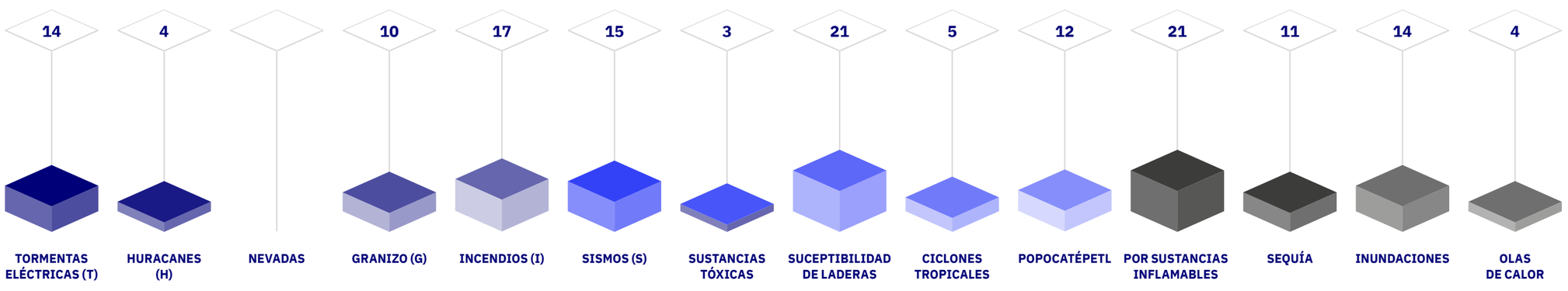
La elaboración de esta matriz se basa en fuentes de información oficial correspondientes al periodo 2010 a 2020, tales como el Sistema de Predicción de Peligro de Incendios Forestales de México, el Atlas Nacional de Riesgos de México, el Ranking Ciclociudades, FM Global, CENAPRED y CONAGUA. Además, comparamos la información del INEGI sobre los riesgos físicos, con la información de FM Global para una mayor precisión.

A continuación, presentamos los principales riesgos físicos para cada una de las seis zonas de nuestro portafolio consideradas en la matriz, resaltando en color azul los cuatro o cinco riesgos más significativos para cada una. Se puede observar que todas las zonas tienen un alto grado de exposición, y por consiguiente de riesgo, a la susceptibilidad de laderas y daño por sustancias inflamables.

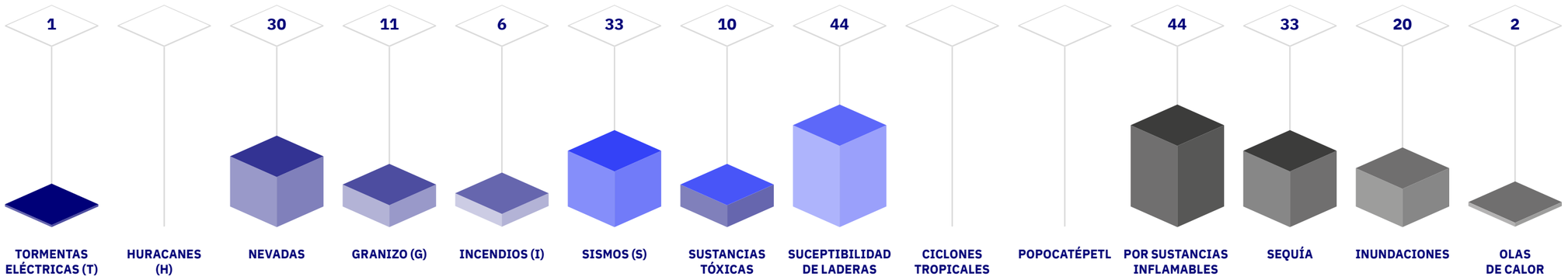
ZONA ESTADO DE MÉXICO



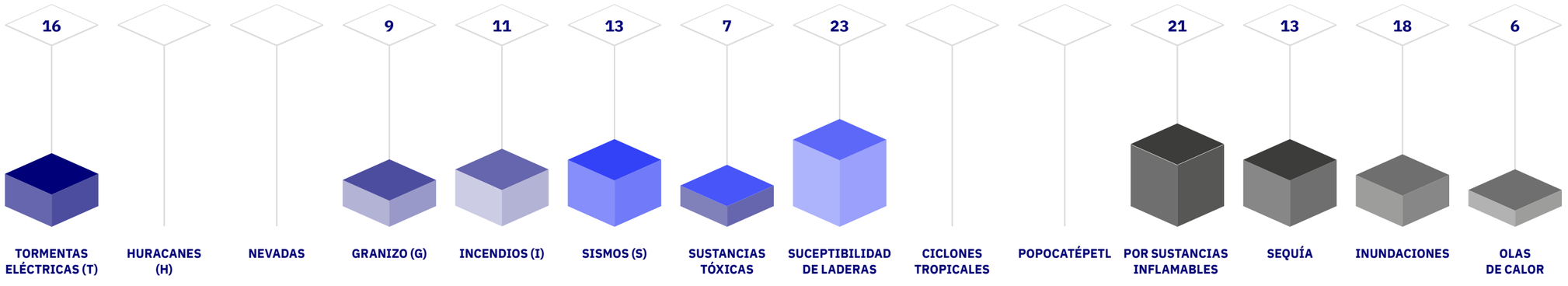
ZONA PUEBLA - TLAXCALA



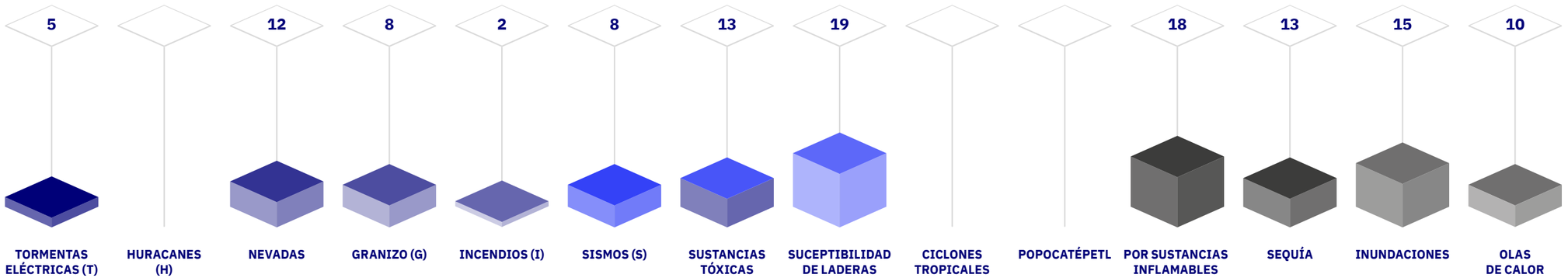
ZONA TIJUANA



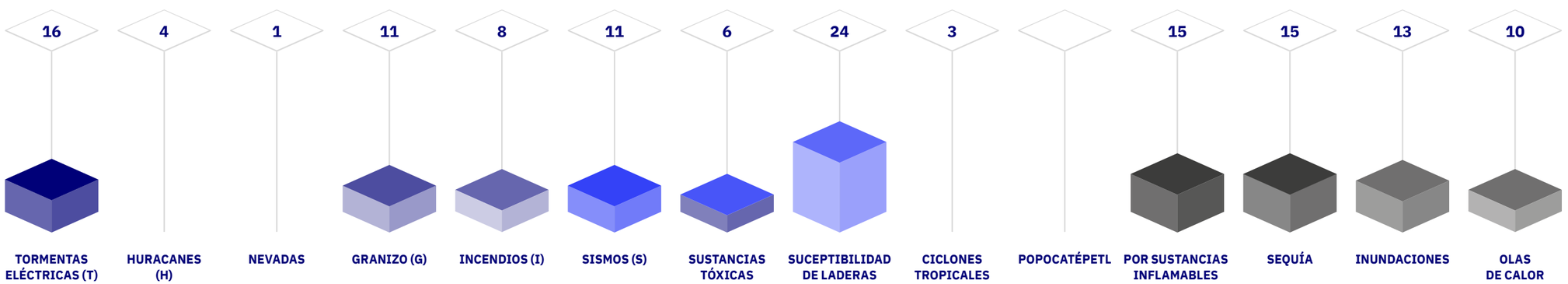
ZONA BAJÍO



ZONA NORESTE



ZONA QUERÉTARO - SAN LUIS POTOSÍ



A continuación, presentamos los riesgos prioritarios dentro de nuestra **matriz de riesgos de cambio climático y resiliencia.** Al igual, que la relación que tiene cada riesgo con los temas materiales identificados en nuestro análisis de materialidad.

RIESGOS RELACIONADOS CON CAMBIO CLIMÁTICO

Riesgo	Características del riesgo	Potencial impacto financiero	Horizonte de tiempo	Magnitud de impacto	Estrategias de respuesta	Costo de respuesta (MXN)
Operaciones que impliquen emisiones (GEI) que aumenten la huella de carbono de Vesta o que estén por arriba de lo permitido	**Tipo.** De Mercado & Productos y Servicios **Etapa.** *Downstream* **Tema material relacionado.** • Emisiones	• **Ambientales:** mayor consumo y escasez de recursos (energéticos e hídricos) y emisiones de GEI. • **Sociales:** arrendatarios que buscan menores costos operativos e impactos ambientales (bienestar directo e indirecto), rentarán inmuebles que sean más eficientes • **Económicos:** pérdida de rentas y retención de arrendatarios. Al tener mayor consumo de energía, se tendrá menor NOI, y los arrendatarios buscarán otros inmuebles.	Corto plazo	Riesgo alto	• Gestión de datos ambientales (anual): energía, agua y residuos. Así como análisis energéticos, hídricos y de residuos nivel 1 y *Green PCAs*, para detectar oportunidades de ahorro, establecer mejores prácticas y realizar remodelaciones. • Promover mejores prácticas sostenibles para la operación, tanto en áreas comunes como rentadas. • Promover las renovaciones en aspectos energéticos e hídricos (iluminación, aislantes térmicos, renovables, hidroeconomizadores, vegetación nativa). • Promoción de mejores prácticas sostenibles (internos y con inquilinos). • Monitoreo básico a través de encuesta.	**$48,495,530**
Falta/escasez de agua y energía en las operaciones de Vesta y sus clientes	**Tipo.** Físico Crónico **Etapa.** *Downstream* y Productos y Servicios **Tema material relacionado.** • Energía renovable • Emisiones • Gestión del agua	• **Ambientales:** mayor consumo y escasez de recursos energéticos e hídricos. • **Sociales:** arrendatarios que buscan menores costos operativos e impactos ambientales (bienestar directo e indirecto), y naves sin servicios energéticos e hídricos. • **Económicos:** al tener menor consumo de agua y costos mayores del recurso, se tendrá menor NOI, será más difícil atraer y retener a los arrendatarios. Y también, que al incrementar el costo de energía/agua, sea más difícil acceder a su uso.	Corto plazo	Riesgo alto		**$4,142,248**

Riesgo	Características del riesgo	Potencial impacto financiero	Horizonte de tiempo	Magnitud de impacto	Estrategias de respuesta	Costo de respuesta (MXN)
Generar información deficiente	**Tipo.** Reputación **Etapa.** *Downstream y Upstream* **Tema material relacionado.** • Residuos • Emisiones • Migración a energías renovables • Gestión del agua • Adaptación al cambio climático	• Mala calidad de datos significa gastos no contemplados y mala calidad de decisiones, que impactan en retrabajo y consumo energético excesivo; afectando a la empresa, la comunidad y al medio ambiente.	Corto plazo	Riesgo alto	Proceso de colección de datos anual que involucra a inquilinos y a *Asset Managers*.	**$180,000**
No comunicar adecuadamente la estrategia ASG para los inquilinos ante qué hacer en un evento relacionado con Cambio Climático	**Tipo.** Mercado **Etapa.** Inversión en I&D y *Downstream* **Tema material relacionado.** • Indirecto en atracción, retención y desarrollo de capital humano • Adaptación al cambio climático	• Al no capacitar en aspectos ASG y de cambio climático a los inquilinos, se puede perder o disminuir su apoyo para lograr la estrategia ASG de Vesta. • No poder remover y/o prohibir el uso de asbestos en edificios. • Continuar o aumentar los niveles de contaminación y huellas hídricas y de carbono de los activos (suelo, agua y aire).	Corto plazo	Riesgo alto	• Guía ASG inquilinos. • Políticas de no fumar. • Prácticas de salud y bienestar implementadas (acceso a vistas, agua potable, análisis de agua, humedad y calidad del aire interior, espacios recreacionales). • Prácticas de limpieza verde. • Plan de respuesta a emergencias. • Plan de comunicación de emergencias. • Alianzas con instituciones de emergencia. • Capacitación en resiliencia. • Plan para atender las necesidades de los ocupantes ante una emergencia (comida, medicinas).	**$398,750**

Riesgo	Características del riesgo	Potencial impacto financiero	Horizonte de tiempo	Magnitud de impacto	Estrategias de respuesta	Costo de respuesta (MXN)
Incumplimiento a estándares de resiliencia y cambio climático con inversionistas	**Tipo.** Legal **Etapa.** Productos y servicios **Tema material relacionado.** • Gobierno corporativo • Gestión y resiliencia a los riesgos	• **Económico:** El impacto generalmente es económico y/o de negocio y hasta reputacional, incluso con la aplicación de multas que pueden implicar cierres y afectar al inquilino y las rentas. Que los inversionistas a los que no les proporcionemos la información relacionada o bien, que debido a esto no se cumpla con alguno de sus requisitos de inversión, existe el riesgo de que no se compre la acción y por lo mismo pueda bajar el precio de esta; pudiendo repercutir en la deuda de la empresa, las inversiones futuras y los *covenants*. Los costos operativos pueden ser altos y tener un NOI bajo, lo que no atraiga a los arrendatarios, teniendo doble impacto en el costo operativo y la renta. • **Social:** derivado del incumplimiento legal, generar algún impacto ambiental que afecte a la comunidad de alguna forma. • **Ambiental:** al no cumplir con los estándares climáticos y de resiliencia correspondientes, existe riesgo a no reducir las emisiones y/o huellas hídricas y energéticas. Lo cual, puede generar mayores impactos ambientales.	Mediano plazo	Riesgo alto	• El área legal de Vesta actualmente cuenta con diferentes procedimientos para garantizar el cumplimiento legal interno y externo de las operaciones, por ejemplo: los contratos de compra venta, arrendamiento, prestación de servicios, construcción, mantenimiento, gestorías y análisis.	**$174,759**

Riesgo	Características del riesgo	Potencial impacto financiero	Horizonte de tiempo	Magnitud de impacto	Estrategias de respuesta	Costo de respuesta (MXN)
Acceso a financiamiento institucional y/o verde; conservar y atraer inquilinos que mantengan el flujo de la renta	**Tipo.** Mercado **Etapa.** *Upstream* **Tema material relacionado.** • Gobierno corporativo • Gestión resiliencia a los riesgos	• **Económicos:** reducir la probabilidad de acceder a créditos con mejores tasas y que sean atractivos para los inversionistas. Pudiendo demostrar menores riesgos en el portafolio, por contar con KPIs sólidos de aspectos ASG. • **Reputacional:** aumento en las preocupaciones de las partes interesadas o comentarios negativos de las partes interesadas.	Corto plazo	Riesgo alto	Vesta está realizando esfuerzos con la alineación de la estrategia ESG a la estrategia de la compañía, estableciendo KPIs para demostrar el desempeño y transformando a la empresa hacia tecnologías más verdes, eficientes y resilientes que generen valor y reduzcan riesgos.	El beneficio de tener financiamiento relacionado con la sustentabilidad es de aproximadamente 10 puntos básicos.
Personal no capacitado	**Tipo.** Capacitación en temas ASG y falta de comunicación de la estrategia ASG interna y externamente **Etapa.** Productos y servicios **Tema material relacionado.** • Atracción, retención y desarrollo de capital humano	• **Sociales:** integridad física de los empleados de Vesta y de contratistas y proveedores dentro de nuestras instalaciones. • **Económicos:** afectación en los ingresos de la empresa.	Corto plazo	Riesgo medio	Matriz de riesgos por área ligados a las leyes, reglamentos y normativas que regulan sus funciones.	**$70,000**
• *Due diligence* renta y venta: contar con los requerimientos sustentables de los clientes	**Tipo.** Políticas actuales y emergentes **Etapa.** *Upstream* y Productos y servicios **Tema material relacionado.** • Desarrollo y construcción sostenible • Residuos • Emisiones • Adaptación al cambio climático • Gestión del agua	• **Ambientales:** contaminación de aire, agua y suelo. • **Económicos:** dejar de rentar y multas en caso de posible contaminación de los predios. • **Sociales:** a la comunidad y ocupantes de los activos.	Mediano plazo	Riesgo alto	Compra de activos: cuentan con un proceso de *due diligence* donde se solicita esa fase I entre otros requisitos sustentables, es un proceso donde participa *Asset Management*, Desarrollo y Legal.	**$439,600**

Riesgo	Características del riesgo	Potencial impacto financiero	Horizonte de tiempo	Magnitud de impacto	Estrategias de respuesta	Costo de respuesta (MXN)
Adquirir propiedades (activos como tierra sin desarrollar), que tengan mayores riesgos climáticos (ej. inundación, falta de recursos energía y agua, zonas de alta incidencia de riesgos físicos)	**Tipo.** Mercado **Etapa.** *Upstream* **Tema material relacionado.** • Desarrollo y construcción sostenible • Residuos • Emisiones • Adaptación al cambio climático • Gestión del agua	• **Físicos:** que el activo pierda valor por su exposición a los riesgos físicos. • **Social:** afectar la salud y seguridad de los arrendatarios y sociedad en general. • **Transición:** exponer al activo a el cumplimiento de nuevas normas o requerimientos (infraestructura) del cliente / inversionista; aumentando el costo de operación.	Corto plazo	Riesgo medio	• Política de Inversión Responsable. • Procedimiento de Inversión Responsable. • *Checklist* de Inversión Responsable.	Mismo monto que el del primer riesgo de esta tabla.
Pérdida de biodiversidad, ausencia de plantas nativas o polinizadoras locales	**Tipo.** Impactos a la biodiversidad **Etapa.** *Downstream* **Tema material relacionado.** • Adaptación al cambio climático	• **Generales:** falta de estrategia/ procesos que mitiguen los impactos de la biodiversidad. • **Ambientales:** desaparición de ecosistemas de la región y uso irracional del agua por plantar especies no nativas. • **Económicos:** gastos extras en el uso de agua para riego y multas en caso de ser plantas en peligro de extinción.	Corto plazo	Riesgo alto	En el Manual de Construcción y Remodelación Sustentable indica que en los proyectos realizados por Vesta se integrarán las siguientes estrategias de biodiversidad: **5.1** Flora endémica. **5.2** Jardines para polinizadores	No se tiene contabilizado

La siguiente tabla muestra las oportunidades relacionadas con el cambio climático que pueden generar un impacto positivo en nuestra organización.

OPORTUNIDADES RELACIONADAS CON CAMBIO CLIMÁTICO

Descripción de la oportunidad	Clasificación	Descripción del impacto relacionado con la oportunidad	Implicaciones financieras de la oportunidad antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar la oportunidad	Costo de las acciones tomadas para gestionar la oportunidad
Eficiencia de recursos	Transición	Usar métodos más eficientes para la construcción: • Energética y renovable • Reducción del consumo de agua • Gestión de los residuos • Medición y disminución del carbono embebido	• Atraer más y mayores rentas. • Disminuir los costos de operación y mejorar el NOI y la TIR. • Mejorar la satisfacción de los inquilinos (actuales y futuros); así como de los colaboradores, cadena de suministro y la comunidad. • Mejorar la reputación de Vesta, una mejor posición competitiva ante las preferencias tanto de inversionistas como de clientes. • Reducción de la huella de carbono e hídrica y por lo tanto, menor exposición a los costos de carbón y mayores costos de agua. • Incrementar el cuidado y protección de la biodiversidad en nuestras operaciones.	• Actualización del Manual de Construcción y Remodelación Sustentable de Vesta. • Creación del *Checklist* del Manual de Construcción y Remodelación Sustentable. • Capacitar a *Property Managers* e inquilinos en mejores prácticas ASG. • Certificación LEED BD+C de todos los activos nuevos desde 2019. • Preauditorias ambientales.	**$27,619,600**
	Transición	Transformar los activos en operación en más eficientes y resilientes.		• Diagnósticos de activos *Green Assessments* y *Green PCAs* (eficiencia energética, hídrica y manejo de residuos). Para poder definir oportunidades por activo y tipo de certificaciones a las que pueden acceder. • Capacitar a *Property Managers* e Inquilinos en mejores prácticas ASG. • Implementación de la cláusula *Green Lease.*	**$6,048,479**
Fuente energética	Transición	• Uso de energías más eficientes y limpias • Uso de tecnologías ahorradoras • Investigar incentivos de gobierno • Participación en el mercado de carbono		• Cambio y uso de tecnologías energéticas eficientes (LED, aislamiento térmico, equipos). • Uso de energía renovable.	**$256,707**

Descripción de la oportunidad	Clasificación	Descripción del impacto relacionado con la oportunidad	Implicaciones financieras de la oportunidad antes de tomar medidas	Métodos utilizados para gestionar la oportunidad	Costo de las acciones tomadas para gestionar la oportunidad
Escasez de agua	Físico	• Falta de agua uso de pipas y fugas.	Costos en pipas y fugas de agua.	• Mantenimiento de la infraestructura de agua del parque. • Reúso de agua de las Planta de Tratamiento de Agua Residual (PTAR). • Implementación de iniciativas sustentables de agua, como sistemas ahorradores.	**$4,142,248**

Nuestra principal estrategia de prevención es contar con una memoria de cálculo y dictamen estructural de propiedad, mientras que para la mitigación de impactos contamos con las siguientes acciones:

- Elaboración de planes de emergencia y brigadas anti-desastres para colaboradores.
- Aseguramiento de los inmuebles, que incluya riesgos climáticos en el 100% de los activos.
- Gestión de residuos peligrosos.
  - » Incentivar la contratación de servicios integrales en parques y edificios que no requieran el almacenamiento de sustancias o residuos peligrosos en el sitio.
  - » Hay que asegurar que las instalaciones y permisos para materiales y residuos peligrosos de clientes están en cumplimiento legal.
- Certificaciones internacionales, como LEED, EDGE o BOMA.
- Implementación de diseños de activos más resilientes (ejemplo: tolerante a la sequía, uso de vegetación endémicas).
- Comunicación y capacitación de temas ASG con base en la Estrategia Vesta Nivel 3.
- Revisión de factibilidad de desarrollos con base en el *flooding map* de FM global y toma de acciones preventivas en consecuencia.
- Para incendios, cumplimiento con la infraestructura y revisión de los inquilinos para que cumplan con el estándar FM Global.
- Para terremotos, cálculo de la infraestructura con base en el coeficiente sísmico del lugar.

Métricas y objetivos. Derivado de estos análisis, establecemos metas y objetivos que comunicamos a lo largo de este informe, además de acciones específicas por propiedad dependiendo los riesgos encontrados.

Integramos la gestión de los riesgos relacionados con el cambio climático de la siguiente manera:

1. Contar con el procedimiento de resiliencia y cambio climático en donde se gestiona la elaboración e implementación de la matriz.
2. Actualizar anualmente la matriz para identificar riesgos y mejorar acciones de prevención y mitigación.
3. Comunicar al Consejo de Administración de forma anual los riesgos relacionados con el clima y las acciones que se llevan a cabo.
4. Reportar los riesgos identificados en el Informe Anual.

En caso de que algún grupo de interés requiera información sobre temas financieros, ASG o de cambio climático, ponemos a su disposición los siguientes medios de comunicación para consultas.

Correo electrónico:
investor.relations@vesta.com.mx

Página web:
www.vesta.com.mx

Publicaciones
de información relevante

Reportes a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Reportes anuales y trimestrales

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 2022" (en adelante el "Informe Anual") y mencionados dentro del **"Anexo A"** para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022.

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.

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 2022" 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.

Luis Miguel Vilatela Riba
Director General. Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 26 de mayo de 2023

Anexo A.

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

Contenidos de información

GRI/SASB	Nombre del contenido de información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	a, b, c
2-7	Empleados	a, b. c, d, e
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	a, b, c
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	a, b
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	a
3.1	Proceso de determinación de los temas materiales	a, b
3.2	Listado de temas materiales	a, b
IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	1, 2, 3

Indicadores de desempeño

GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Todas las operaciones	a, b, c	46.5	Millones de pesos mexicanos
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e, f, g	924	Consumo de energía (Alcance 1) en GJ
		Áreas comunes y oficinas		10,669	Consumo de electricidad (Alcance 2) en GJ
		Inquilinos (25.83% de SBA)		5,165,989	Consumo indirecto de combustibles (Alcance 3) en GJ
		Inquilinos (42.22% de SBA)		967,466	Consumo indirecto de electricidad 2020-2022 (Alcance 3) en GJ
302-3	Intensidad energética	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d	1.69	kWh/m^2
303-5	Consumo de agua (como diferencia entre la captación y el vertido) (nuevo 2022) (CSA)	Áreas comunes y oficinas	a, b, c	100,402	m^3 de agua
		Inquilinos (40.75% de SBA)		4,081,889	m^3 de agua
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e, f, g	68	Total de emisiones de Alcance 1 en tCO_2
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e, f, g	1,289	Total de emisiones de Alcance 2 en tCO_2
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Inquilinos	a, b, c, d, e, f, g	116,902	Total de emisiones por consumo indirecto de energía en tCO_2
		Áreas comunes y oficinas		381,041	Total de emisiones por consumo indirecto de combustibles en tCO_2
		Colaboradores		36	Consumo indirecto de combustibles por los viajes de trabajo en tCO_2
305-4	Intensidad de emisiones de GEI	Todas las operaciones	a, b, c, d	0.00073	Intensidad de las emisiones Alcance 2 tCO2e/m2
		Inquilinos		0.08	Intensidad de las emisiones Alcance 3 por consumo indirecto de energía (tCO2e/m2)
306-4	Residuos no destinados a eliminación	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d	143,03	Residuos totales generados en toneladas métricas
				1.03	Residuos peligrosos en toneladas métricas
				184.93	Residuos no peligrosos generados en toneladas métricas
		Inquilinos		12,067,322	Residuos totales generados en toneladas métricas
		Inquilinos (28.45% de SBA)		8,415,176	Residuos peligrosos generados en toneladas métricas
		Inquilinos (32.41% SBA)		3,652,146	Residuos no peligrosos generados en toneladas métricas
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	Todas las operaciones	a	0	Porcentaje de nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales.
CRE-1	Intensidad de la energía en inmuebles	Áreas comunes y oficinas	a, b	1.69	kWh/m^2
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	1	certificación LEED
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Colaboradores propios	a, b	7	Número de nuevas contrataciones
				1	Nuevas contrataciones hombres <30 años
				1	Nuevas contrataciones mujeres <30 años
				2	Contrataciones mujeres entre 31-50 años
				3	Contrataciones hombre entre 31-50 años
				0	Contrataciones > 50 años
				4	Nuevas contrataciones en Región Bajío
				3	Nuevas contrataciones en Corporativo
				1	Bajas mujeres <30 Corporativo
				1	Bajas mujeres entre 31-50 años Corporativo
				1	Bajas mujeres entre 31-50 años Bajío
				1	Bajas hombres <30 Corporativo
				1	Bajas hombres entre 31-50 años Corporativo
				1	Bajas hombres entre 31-50 años Bajío
				1	Bajas hombres 31-50 años Región Norte
				1	Bajas hombres > 50 años Corporativo

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 2022" (en adelante el "Informe Anual") y mencionados dentro del **"Anexo A"** para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022.

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.

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 2022" 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.

Luis Miguel Vilatela Riba
Director General. Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 26 de mayo de 2023

VESTA

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	202	Edificios en operación
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario (Square feet (ft^2))	Todas las operaciones	3,132,168 / 33,714,370	m^2/ ft^2
IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	Todas las operaciones	0	Número de edificios
IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento negociados, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles	Todas las operaciones	100	Porcentaje de contratos de arrendamiento con inquilinos.
IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de energías renovables, por subsector inmobiliario	Inquilinos (25.83% de SBA)	5,165,989	GJ alcance 3
		Inquilinos (42.22% de SBA)	967,466	Consumo electricidad en GJ
		Áreas comunes y oficinas	274	GJ energía renovable producida con paneles solares
IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Todas las operaciones	100	Porcentaje de consumo de agua en Vesta corresponde a zonas con estrés hídrico.
LEED	Porcentaje del Superficie Bruta Arrendable (SBA) que cuenta con certificación LEED	Todas las operaciones	14.74	% Activos certificados LEED

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 reporte			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-1	Detalles de la organización.	11, 110
	2-2	Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización.	113
	2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto.	110, 198
	2-4	Reexpresiones de información.	110
	2-5	Verificación externa.	110
2. Actividades y trabajadores			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones de negocio.	8, 10, 11, 13, 17, 45, 110
	2-7	Empleados.	72
	2-8	Trabajadores que no son empleados.	72

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
3. Gobernanza			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-9	Estructura de gobernanza y su composición.	49
	2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno.	49
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno.	49
	2-12	Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos.	49
	2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos.	24, 49
	2-14	Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad.	110 El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, el Director del Área Legal y la Dirección de ESG son los responsables de la aprobación del Informe Anual.
	2-15	Conflictos de interés.	64
	2-16	Comunicación de preocupaciones críticas.	49

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
	2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno.	49
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	49
	2-19	Políticas de remuneración.	49, 72
	2-20	Proceso para determinar la remuneración.	49, 72
	2-21	Ratio de compensación total anual.	72
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.	24, 64, 82
	2-24	Incorporación de los compromisos de políticas.	24, 64, 82
	2-25	Procesos para remediar impactos negativos.	64, 82
	2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes.	64

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
	2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones.	Durante 2022 no fuimos acreedores a ninguna multa o sanción.
	2-28	Pertenencia a asociaciones.	42
5. Compromiso con los grupos de interés			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	13, 40
	2-30	Acuerdos 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 para determinar los temas materiales.	31
	3-2	Lista de temas materiales.	31

ESTÁNDARES TEMÁTICOS

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
Tema material: Migración a energías renovables			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 101
GRI 302 Energía 2016	302-2	Consumo energético fuera de la organización.	101
Tema material: Gobierno corporativo			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 49
Tema material: Gestión del agua			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 103
GRI 303 Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción del agua como recurso compartido.	103
	303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua.	103
	303-3	Extracción de agua.	103

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
	303-5	Consumo de agua.	103
Tema material: Desarrollo y construcción sostenible			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 98
Tema material: Atracción, retención y desarrollo del capital humano			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 72
GRI 401 Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.	72
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	80
	404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición.	80
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.	80

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
Tema material: Gestión y resiliencia a los riesgos			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 60, 115
Tema material: Adaptación al cambio climático			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 60
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático.	60
Tema material: Emisiones			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 104
GRI 305 Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	104
	305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	104
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	104
	305-4	Intensidad de las emisiones de GEI.	104

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
Tema material: Residuos			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 106
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.	En 2022 no tuvimos que remediar ningún activo como resultado de las actividades de Vesta o de nuestros inquilinos.
	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos.	106
	306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos.	106
	306-3	Residuos generados.	106
	306-4	Residuos no destinados a eliminación.	106
	306-5	Residuos destinados a eliminación.	106
Tema material: Participación y desarrollo de las comunidades			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 82
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016	203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	45, 82

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.	82
	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	82
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	82
Tema material: Seguridad y salud ocupacional			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 78
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.	78
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.	78
	CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	No aplica.
	403-3	Servicios de salud en el trabajo.	78

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.	78
	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo.	78
	403-6	Fomento de la salud de los trabajadores.	78
	403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales.	78
	403-9	Lesiones por accidente laboral.	78
Tema material: Diversidad e inclusión			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	31-40, 72
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	72
	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres.	72
GRI 200: Estándares económicos			
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	47

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	Durante 2022 no evaluamos nuestras operaciones por este concepto.
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	64
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	64
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia.	64
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-1	Enfoque fiscal.	El Director de Finanzas es el encargado de gestionar los impuestos causados conforme a la regulación fiscal vigente, los cuales son revisados y aprobados por al Comité de Auditoría. En Vesta cumplimos con la regulación aplicable en esta materia establecida por las autoridades gubernamentales, por lo que no integramos en nuestros procesos estrategias fiscales.
	207-2	Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos.	Evaluamos el cumplimiento del marco de gobierno y control fiscal con la periodicidad en que se deben presentar los pagos de impuestos y la correcta forma de calcularlos. Además, presentamos un dictamen fiscal en cada ejercicio fiscal revisado por auditores externos, en las notas de los estados financieros se hace mención del cumplimiento fiscal.

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
	207-3	Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal.	Nuestros proveedores tienen que entregar su carta de cumplimiento de obligaciones, 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 302 Energía 2016	CRE 1	Intensidad de la energía en inmuebles.	101
	302-1	Consumo energético dentro de la organización.	101
	302-3	Intensidad energética.	101
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	98

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales.	17 El 100% de los nuevos proveedores de Vesta fueron evaluados de acuerdo con criterios ASG.
	308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	17
GRI 400: Estándares sociales			
GRI 401 Empleo 2016	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	72
	401-3	Permiso parental.	72
GRI 406 No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	64
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.	64
GRI 408 Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	64
GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	64

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta o razón de omisión
GRI 410 Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos.	En Vesta no contamos con personal de seguridad.
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	17 El 100% de los nuevos proveedores de Vesta fueron evaluados 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 a partidos ni a representantes políticos de forma directa o indirecta.
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.	98
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	Durante 2022 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.	64, 69

ÍNDICE SASB

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario.	101
	IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario.	101
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	101
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	98 7,090,226 pies cuadrados, 55 inmuebles.
	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.	101
Bienes Inmuebles: Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	103
	IF-RE-140a.2	"(1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario."	103

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	103
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	103
Bienes Inmuebles: Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	(1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y (2) superficie útil alquilada conexa, por sub-sector inmobiliario.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario.	96, 103 Ninguno de nuestros inquilinos se miden o submiden por separado para el consumo de electricidad de la red o el consumo de agua.
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad.	13, 96
Bienes Inmuebles: Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario.	No se reporta.
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	115

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Parámetros de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario.	11
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario.	13
	IF-RE-000.C	"Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario."	100% de los inmuebles propiedad de Vesta son administrados indirectamente.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario.	46
Servicios Inmobiliarios: Servicios de sostenibilidad	IF-RS-410a.1	Ingresos por servicios energéticos y de sostenibilidad.	US$ 531,249 durante 2022.
	IF-RS-410a.2	(1) Superficie de suelo y (2) número de edificios administrados que cuentan con servicios de energía y sostenibilidad.	4,897,418 pies cuadrados, 35 inmuebles.
	IF-RS-410a.3	(1) Superficie de suelo y (2) número de edificios administrados que obtuvieron una calificación energética.	7,090,226 pies cuadrados, 55 inmuebles.
Servicios Inmobiliarios: Información y gestión transparente de los conflictos de intereses	IF-RS-510a.1	Ingresos de corretaje por las transacciones de agencia dual.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.2	Ingresos de transacciones relacionadas con los servicios de tasación.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con la integridad profesional, incluido el deber de diligencia.	Durante 2022 no incurrimos en este tipo de pérdidas.

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
SASB Servicios Inmobiliarios: Parámetros de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros clientes son inquilinos.
	IF-RS-000.B	Superficie cubierta gestionada con control operativo del propietario.	11 123,123,371 m^2.
	IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	8, 11 202 edificios.
	IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento negociados, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros contratos de arrendamiento son con inquilinos.
	IF-RS-000.E	Número de tasaciones proporcionadas.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.

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.	49, 60
	b)	Control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	49, 60
TCFD - Estrategia	a)	Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que se han identificado a corto, mediano y largo plazo.	115
	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.	115
	c)	Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos.	115
TCFD - Gestión de riesgos	a)	Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	115
	b)	Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	115
	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.	115

Categoría TCFD		Recomendación	Página o respuesta
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.	115
	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.	104
	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.	101, 103, 104, 106

ANÁLISIS BURSÁTIL Y FINANCIERO

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN **FINANCIERA**

i) Resultados de la Operación

a. Resultados de la Operación 2022, comparado con el ejercicio concluido en 2021

INGRESOS

INGRESOS POR RENTAS

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2022 fueron de US$ 178.0 millones, comparado con US$ 160.9 millones al cierre del 31 diciembre de 2021, lo cual representa un incremento de US$ 17.2 millones, o 10.7%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de US$ 19.4 millones o 12.0% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2021 y estuvieron ocupados durante 2022;
- Un incremento de US$ 8.7 millones o 5.4% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.
- Un incremento de US$ 2.7 millones o 40.6%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.
- Un incremento de US$ 0.3 millones o 0.2% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;

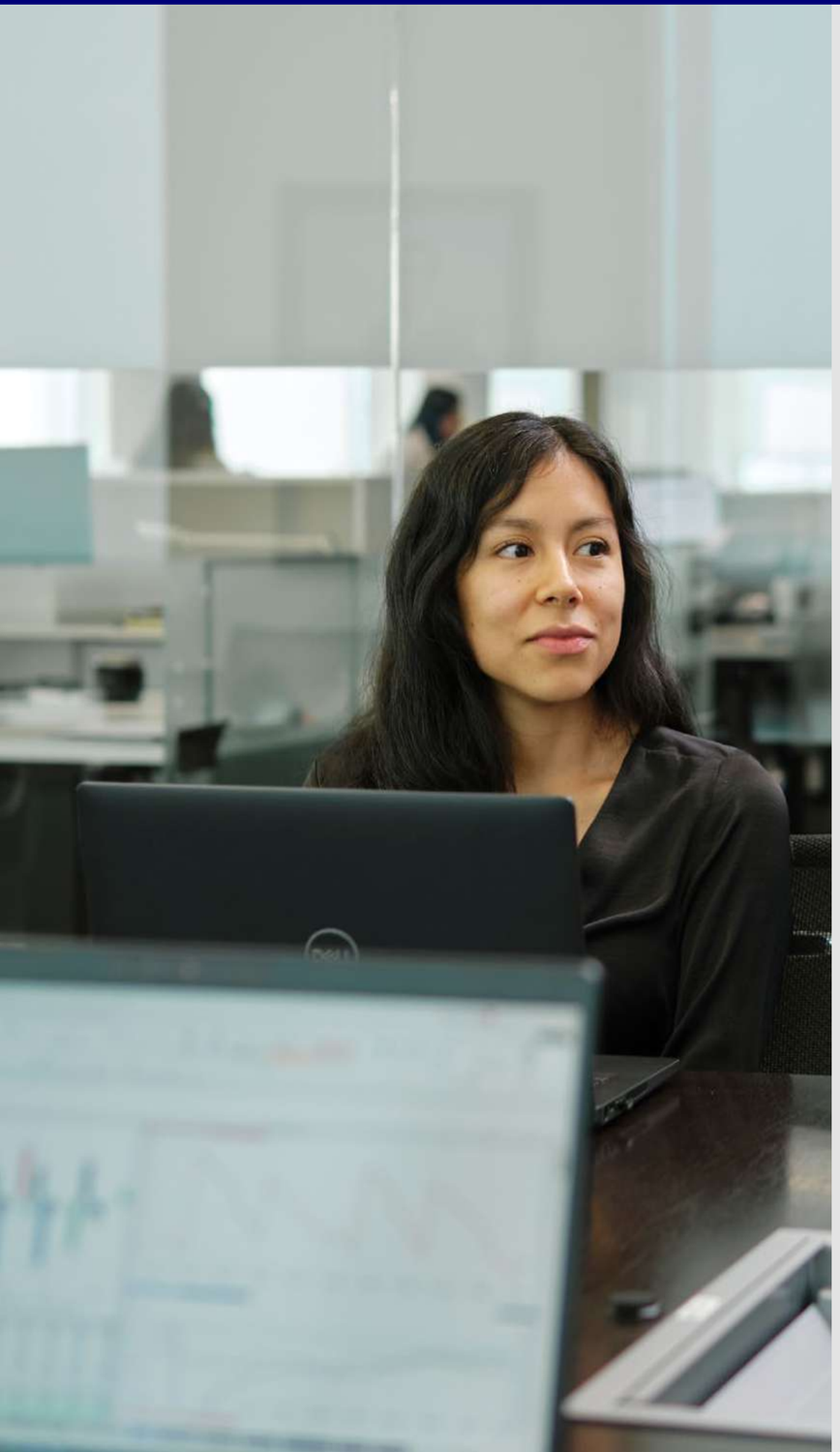
Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de US$ 7.8 millones por las propiedades vendidas durante el cierre de 2021.
- Una disminución de US$ 5.6 millones, o 3.5%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2021 y que no fueron renovados en 2022;
- Una disminución de US$ 0.3 millones, o 0.2%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.
- Un decremento de US$ 0.1 millones, por la cuota de administración que recibimos por el portafolio vendido en 2019.

COSTOS DE OPERACIÓN

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2022 fue de US$ 11.4 millones, comparado con US$ 10.7 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021, el cual representa un incremento de US$ 0.7 millones o del 6.5%.

De este cambio, el costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento incrementó US$ 0.4 millones. Durante 2022 este costo fue de US$ 8.9 millones, mientras que en 2021 ascendió a US$ 8.5 millones.



Este cambio se atribuye principalmente a:

- Una disminución de US$ 0.1 millones o 3.0%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron US$ 1.8 millones en 2022 y US$ 1.9 millones en 2021;
- Un incremento de US$ 0.04 millones o 5.4% en los seguros de las propiedades de inversión; durante 2022 el seguro pagado fue de US$ 0.69 millones y de US$ 0.66 millones durante 2021;
- Un aumento de US$ 0.06 millones, o 4.2%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de US$ 1.62 millones y US$ 1.56 millones en 2022 y 2021, respectivamente;
- Un aumento de US$ 0.005 millones, o 4.9%, en la provisión estructural de mantenimiento.
- Un aumento de US$ 0.003 millones o 3.5%, en honorarios del fideicomiso.
- Un incremento de US$ 0.34 millones o 8.1% en otros costos de las propiedades.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en US$ 0.30 millones. Este incremento se explica principalmente por el incremento en el número de parques de Vesta, resultando en mayores costos:

- Los impuestos disminuyeron US$ 0.12 millones. Los impuestos pagados en 2022 fueron US$ 0.33 millones comparado con US$ 0.45 millones pagados en 2021;
- Una disminución por US$ 0.02 millones en seguros.
- Un incremento de US$ 0.06 millones sobre los gastos de mantenimiento;
- Y un incremento en otros gastos relacionados por US$ 0.39 millones.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2022 fueron de US$ 22.95 millones, comparados con US$ 19.80 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021, lo cual representa un incremento de US$ 3.15 millones, o el 15.9%.

El incremento proviene principalmente de un incremento en salarios de US$ 1.76 millones o 15.0%, y del plan de incentivo de largo plazo, el cual aumento US$ 1.20 millones o 19.7%, que al cierre del 31 de diciembre de 2022 fueron de US$ 6.65 millones, en comparación con US$ 5.55 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, el Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en el retorno creado para los accionistas.

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2022 y 2021, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de US$ 6.65 millones y de US$ 5.55 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 17 de los Estados Financieros.

DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2022 fueron de US$ 1.46 millones, comparado con US$ 1.60 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021.

OTROS INGRESOS Y GASTOS

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de US$ 149.0 millones en 2022, en comparación con un ingreso de US$ 127.37 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por US$ 20.16 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en US$ 184.81 millones en comparación con US$ 164.65 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2022 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			Cifras en pesos para fines informativos		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2,640,687	76,871	311,959	53,143,507	1,559,082	6,705,899
Otros ingresos (gastos)	956,862	27,795	7,852	19,256,732	563,732	168,787
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos por intereses	(46,396,156)	(50,263,493)	(39,052,739)	(933,717,034)	(1,019,433,823)	(839,481,199)
Pérdida cambiaria	1,939,848	(1,109,567)	(171,566)	39,039,207	(22,504,010)	(3,687,998)
Ganancia por venta de propiedades	5,027,826	13,992,675	-	101,184,391	283,796,555	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	185,491,518	164,649,959	45,370,264	3,732,994,388	3,339,396,591	975,283,286
Total otros (gastos) ingresos	**149,660,585**	**127,374,240**	**6,465,770**	**3,011,901,191**	**2,583,378,128**	**138,988,775**

Los ingresos por intereses aumentaron en US$ 2.56 millones durante el año 2022 pasando de US$ 0.07 millones en 2021 a US$ 2.64 millones en 2022. Este incremento es el resultado de mayores tasas de interés durante el año.

Otros ingresos aumentaron US$ 0.93 millones debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses disminuyeron US$ 3.87 millones durante el año 2022. Esta disminución refleja mayores gastos incurridos por el pago de deuda durante 2021.

La utilidad cambiaria en 2022 fue de US$ 1.94 millones comparada con una pérdida en 2021 de US$ 1.11 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN.

Durante 2022, se vendieron unos terrenos que resultaron en una ganancia de US$ 5.03 millones, mientras que en 2021 se vendió un portafolio de naves industriales que resultó en una ganancia de US$ 13.99 millones.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2022 aumentaron en US$ 20.84 millones, comparado con 2021.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2022 fue de US$ 291.85 millones, que se compara con una ganancia de US$ 256.03 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2022 resultó en un gasto de US$ 48.22 millones comparado con un gasto de US$ 82.01 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021. Esto se explica principalmente por una disminución en el impuesto causado, que al 31 de diciembre de 2022 fue de US$ 41.98 millones, mientras que los efectos del impuesto diferido fueron de US$ 6.24 millones.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) 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 2022 fue de US$ 243.62 millones, que se compara con una ganancia de US$ 173.94 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021.

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 2022, registramos una ganancia en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de US$ 8.92 millones que se compara con una pérdida de US$ 4.84 millones al cierre del 31 de diciembre de 2021.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2022 fue de US$ 252.55 millones comparada con una ganancia de US$ 171.99 millones en 2021.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020,
e Informe de los auditores independientes del 10 de marzo de 2023

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Informe de los auditores independientes 164
Estados consolidados de posición financiera 166
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales 167
Estados consolidados de cambios en el capital contable 168
Estados consolidados de flujos de efectivo 169
Notas a los estados financieros consolidados 170

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 posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros 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 a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado 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 Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internaciones 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 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 estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la revisión de la administración de los supuestos relevantes utilizados en los flujos de efectivo descontados, aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión y los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones; ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión realizadas durante el año; iii) utilizar el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; iv) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y 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). Esta información distinta de los estados financieros consolidados no ha sido recibida a la fecha de este informe de auditoría y el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error mate-

rial. Cuando leamos la otra información 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 NIIF, 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 la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera 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, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

– Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

– Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

– Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros 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.

– Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización 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 período 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.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. ALEXIS HERNÁNDEZ ALMANZA

10 de marzo de 2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS **DE POSICIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

		DICIEMBRE 31,		
ACTIVOS	**Notas**	**2022**	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	$ 139,147,085	$ 452,821,132	$ 120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	6	-	-	684,936
Impuestos por recuperar	7	30,088,473	19,377,562	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	7,690,195	9,039,147	6,360,901
Pagos anticipados	8.vi	25,308,351	483,581	420,057
Total del activo circulante		202,234,104	481,721,422	142,869,146
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9	2,738,465,276	2,263,170,941	2,103,214,762
Equipo de oficina – Neto		1,437,981	2,119,589	2,854,654
Activos por derecho de uso	10	1,417,945	1,344,417	657,837
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		9,601,094	11,510,701	4,506,526
Total del activo no circulante		2,750,922,296	2,278,145,648	2,111,233,779
Total activos		$ 2,953,156,400	$ 2,759,867,070	$ 2,254,102,925

		DICIEMBRE 31,		
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**Notas**	**2022**	2021	2020
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	$ 4,627,154	$ 2,880,592	$ 1,923,573
Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo	10	606,281	464,456	510,417
Intereses por pagar		3,847,752	3,840,079	2,832,174
Cuentas por pagar	3.f	24,518,725	3,011,415	1,825,850
Impuesto sobre la renta por pagar		14,824,658	27,838,872	3,516,026
Gastos acumulados e impuestos		5,154,626	15,246,156	4,309,640
Dividendos por pagar	12.4	14,358,194	13,944,232	13,534,555
Total del pasivo circulante		67,937,390	67,225,802	28,452,235
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	925,872,432	930,652,624	837,837,479
Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo	10	897,658	915,957	220,868
Instrumentos financieros derivados	17.8	-	-	4,132,836
Depósitos en garantía recibidos		18,333,119	15,868,704	13,924,249
Beneficio a los empleados		348,280	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	16.3	299,979,693	291,578,576	260,873,091
Total del pasivo a largo plazo		1,245,431,182	1,239,015,861	1,116,988,523
Total del pasivo		1,313,368,572	1,306,241,663	1,145,440,758
Litigios y compromisos	20			
Capital contable:				
Capital social	12	480,623,919	482,858,389	422,437,615
Prima en suscripción de acciones	12.3	460,677,234	466,230,183	297,064,471
Utilidades retenidas		733,405,749	547,213,771	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	19	5,984,051	7,149,453	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(40,903,125)	(49,826,389)	(44,981,398)
Valuación de instrumentos financieros derivados	17.8	-	-	(2,892,985)
Total del capital contable		1,639,787,828	1,453,625,407	1,108,662,167
Total pasivo y capital contable		$ 2,953,156,400	$ 2,759,867,070	$ 2,254,102,925

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 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	Notas	2022	2021	2020
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	13	$ 178,025,461	$ 160,698,385	$ 149,535,887
Cuota administrativa		-	87,973	319,446
		178,025,461	160,786,358	149,855,333
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(8,940,789)	(8,543,961)	(8,925,518)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(2,482,605)	(2,182,796)	(1,229,137)
Gastos generales y de administración	14.2	(24,414,428)	(21,400,917)	(18,661,892)
Ingreso por intereses		2,640,687	76,871	311,959
Otros ingresos – Neto		956,862	27,795	7,852
Gastos Financieros	15	(46,396,156)	(50,263,493)	(39,052,739)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		1,939,848	(1,109,567)	(171,566)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		5,027,826	13,992,675	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	185,491,518	164,649,959	45,370,264
Utilidad antes de impuestos		291,848,224	256,032,924	127,504,556

	Notas	2022	2021	2020
Impuesto a la utilidad causado	16.1	(41,981,391)	(50,262,466)	(26,150,480)
Impuesto a la utilidad diferido	16.1	(6,242,079)	(31,828,085)	(34,397,994)
Total impuestos a la utilidad		(48,223,470)	(82,090,551)	(60,548,474)
Utilidad del año		243,624,754	173,942,373	66,956,082
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas a resultados posteriormente				
Ganancias (pérdidas) de valor razonable por instrumentos financieros derivados	17.8	-	2,892,985	(3,007,456)
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		8,923,264	(4,844,991)	(1,890,465)
Total de otros resultados integrales		8,923,264	(1,952,006)	(4,897,921)
Utilidad integral del año		$ 252,548,018	$ 171,990,367	$ 62,058,161
Utilidad básica por acción	12.5	$ 0.3569	$ 0.2683	$ 0.1182
Utilidad diluida por acción	12.5	$ 0.3509	$ 0.2636	$ 0.1167

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 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES	UTILIDADES RETENIDAS	RESERVA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	EFECTO DE CONVERSIÓN DE OPERACIONES EXTRANJERAS	VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE
Saldos al 1 de enero de 2020	$ 426,300,951	$ 303,741,438	$ 416,230,463	$ 7,828,591	$ (43,090,933)	$ 114,471	$ 1,111,124,981
Pagos basados en acciones	–	–	–	4,413,135	–	–	4,413,135
Acciones adjudicadas	1,238,891	3,016,698	–	(4,255,589)	–	–	–
Dividendos decretados	–	–	(54,138,218)	–	–	–	(54,138,218)
Recompra de acciones	(5,102,227)	(9,693,665)	–	–	–	–	(14,795,892)
Utilidad (pérdida) integral del año	–	–	66,956,082	–	(1,890,465)	(3,007,456)	62,058,161
Saldos al 31 de diciembre de 2020	422,437,615	297,064,471	429,048,327	7,986,137	(44,981,398)	(2,892,985)	1,108,662,167
Emisión de capital	58,773,174	164,422,275	–	–	–	–	223,195,449
Pagos basados en acciones	–	–	–	5,554,353	–	–	5,554,353
Acciones adjudicadas	1,647,600	4,743,437	–	(6,391,037)	–	–	–
Dividendos decretados	–	–	(55,776,929)	–	–	–	(55,776,929)
Utilidad (pérdida) integral del año	–	–	173,942,373	–	(4,844,991)	2,892,985	171,990,367
Saldos al 31 de diciembre de 2021	482,858,389	466,230,183	547,213,771	7,149,453	(49,826,389)	–	1,453,625,407
Pagos basados en acciones	–	–	–	6,650,487	–	–	6,650,487
Acciones adjudicadas	2,014,895	5,800,994	–	(7,815,889)	–	–	–
Dividendos decretados	–	–	(57,432,777)	–	–	–	(57,432,777)
Recompra de acciones	(4,249,365)	(11,353,943)	–	–	–	–	(15,603,308)
Utilidad (pérdida) integral del año	–	–	243,624,754	–	8,923,264	–	252,548,018
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**$ 480,623,919**	**$ 460,677,234**	**$ 733,405,748**	**$ 5,984,051**	**$ (40,903,125)**	**$ –**	**$ 1,639,787,827**

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 2022, 2021 y 2020
(En dólares americanos)

	2022	2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	$ 291,848,224	$ 256,032,924	$ 127,504,556
Ajustes por:			
Depreciación	901,492	1,143,134	1,031,214
Depreciación de derechos de uso	562,428	458,082	446,199
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(185,491,518)	(164,649,959)	(45,370,264)
Efectos de conversión	(1,939,848)	1,109,567	171,566
Ingreso por intereses	(2,640,687)	(76,871)	(311,959)
Gasto por intereses	44,852,043	45,482,028	37,924,366
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,544,113	4,781,465	1,128,373
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	6,650,487	5,554,353	3,678,097
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(5,027,826)	(13,992,675)	–
Beneficio a los empleados	348,280	–	–
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	1,348,952	(2,678,246)	1,911,192
Impuestos por recuperar	(10,710,911)	(4,516,452)	(4,495,989)
Depósitos en garantía pagados	1,909,607	(7,004,175)	(44,661)
Pagos anticipados	(24,824,770)	(63,524)	847,836
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(1,619,312)	(230,177)	(713,267)
Gastos acumulados e impuestos	(10,091,530)	10,936,516	(143,085)
Depósitos en garantía cobrados	2,464,415	1,944,455	668,786
Activos financieros con fines de negociación	–	684,936	120,031
Intereses cobrados	2,640,687	76,871	311,959
Impuestos a la utilidad pagados	(54,995,605)	(27,062,220)	(24,092,663)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	57,728,721	107,930,032	100,572,287

	2022	2021	2020
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(269,222,961)	(108,394,270)	(72,523,331)
Venta de propiedades de inversión	14,771,389	124,565,539	–
Adquisición de equipo de oficina	(219,884)	(219,143)	(822,218)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(254,671,456)	15,952,126	(73,345,549)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(44,844,370)	(44,474,123)	(37,986,844)
Préstamos obtenidos	–	350,000,000	125,000,000
Pago de deuda a largo plazo	–	(252,500,000)	(794,904)
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(1,667,278)	(7,746,222)	–
Dividendos pagados	(57,018,815)	(55,367,252)	(53,975,583)
Recompra de acciones	(15,603,308)	–	(14,795,892)
Emisión de capital	–	229,215,419	–
Costos por emisión de capital	–	(6,019,970)	–
Pagos de arrendamientos financieros	(647,961)	(564,677)	(534,920)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(119,781,732)	212,543,175	16,911,857
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	3,050,420	(4,146,343)	1,339,954
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(313,674,047)	332,278,990	45,478,549
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	453,556,444	121,277,454	75,798,905
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5	$ 139,882,397	$ 453,556,444	$ 121,277,454

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 2022, 2021 y 2020
(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

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. La Entidad recibio recursos brutos de la oferta global por $200,000,000. La oferta global primaria considera 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podrá ejercerse por los intermediarios colocadores dentro de los siguientes 30 días a esta fecha; dicha sobreasignación fue ejercida por los intermediarios colocadores con fecha 28 de abril del 2022 por un total de 14,797,307 acciones por un monto de $29,215,419. Los costos relacionados con la colocación ascienden a la cantidad de $6,019,970.

Con fecha 13 de mayo de 2021, Vesta emitió una serie de notas senior, Vesta ESG Global bond 35/8 05/31 por $350,000,000, con fecha de vencimiento el 31 de mayo de 2031. Las notas generan intereses a una tasa fija anual del 3.62%. Los costos relacionados ascienden a la cantidad de $7,746,222.

El 1 de septiembre de 2022, Vesta anunció una nueva línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad de $ 200,000,000 con varias instituciones financieras. Como parte de dicho crédito revolvente, Vesta pagó costos de emisión de deuda por un monto de $1,339,606. Al 31 de diciembre de 2022 aún no se ha dispuesto ningún monto.

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Vesta mantuvo con éxito durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y proporcionar alivio temporal a los clientes respaldados por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Esto le permitió a Vesta identificar de manera rápida y oportuna las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio.

Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente $5.5 millones de dólares de ingresos por arrendamiento, de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del 2020 y el 16% fueron recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2021, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 9 "Propiedades de Inversión" para mayor detalle. Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de ajustarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia; no hubo impacto en los Estados Financieros Consolidados al y por el período terminado el 31 de diciembre de 2021 derivado de estas acciones.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS ("IFRS" O "IAS")

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a IFRS 3 – Referencia al Marco Conceptual	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a IAS 16 – Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 *Inventarios*. Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos. Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.
Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2020	La Entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas: IFRS 9 Instrumentos Financieros La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	*Revelación de las políticas contables*
Enmiendas a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Enmiendas a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

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 períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer *(covenants)* se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

Vesta Management anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.
Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.
Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros si dichas transacciones urgen.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Declaración de cumplimiento
Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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 Considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha
Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2021, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2021, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizo las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

iv. Presentación Cuenta de Resultados Consolidada
Durante 2022 la Compañía modificó su presentación del Estado de Resultados Consolidado; la Compañía considera que esta nueva presentación refleja una mayor relevancia y con la misma confiabilidad en una sola medida de ganancias y pérdidas los resultados de las actividades gerenciales de la Compañía para los usuarios de la información financiera.

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.

	Porcentaje de participación			
Subsidiaria / Entidad	**2022**	2021	2020	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 (REPSE # AR12757/2022)
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2022)
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(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 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 una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según 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 (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

(ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente,

los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

(iii) Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del 'ingreso financiero' en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

(iv) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).

- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

  Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas"; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera, las condiciones económicas generales y una evaluación de ambos en la fecha de presentación del informe, incluido el valor del dinero en el tiempo, cuando corresponda.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas 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.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce ECL de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en un monto igual a la ECL de 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *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.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

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 solo 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.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o

- El pasivo financiero forma parte de una entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas" en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos 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 período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo 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 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 de la responsabilidad 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 2022 y 2021 de Cuentas por Pagar era:

	DICIEMBRE 31, 2022	2021
Construcción en progreso [1]	$ 13,369,927	$ 354,012
Tierra [2]	8,256,913	-
Propiedades existentes	2,239,163	385,369
Otras cuentas por pagar	652,722	2,270,034
	$ 24,518,725	$ 3,011,415

[1] Al cierre del ejercicio 2022, la Entidad inició la construcción de seis propiedades de inversión, 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 de pago con vencimientos trimestralmente.

g. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los *swaps* de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 17.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

h. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura con respecto al riesgo de interés en coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea “otras ganancias y pérdidas”.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. 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.

j. Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

k. Efectivo restringido y depósitos en garantía

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11). 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 en garantía 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.

l. 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 Compañía 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.

m. Deterioro de activos distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

n. Arrendamientos

1) La Entidad como arrendador

Vesta, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de las propiedades de inversión y contabiliza sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos 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 certero 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.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos 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 acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren 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 derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos 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 derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos 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 derechos 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.

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 arrendamientos asociados como un solo 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.

o. *Transacciones en moneda extranjera*

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN"), la cual tiene el peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en 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.

p. *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 y participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

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.

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.

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

q. 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 19.

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.

r. 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 en fiscal 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 y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. 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 período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

   La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

   Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

3. *Impuestos causados y diferidos*
   Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

s. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

t. 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 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.

u. 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 solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

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 modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- *Valuación de propiedades de inversión*

  Como se describe en la Nota 9, 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 9 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 9 y 17.

  La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	**2021**	**2020**
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 139,056,863	$ 452,802,049	$ 119,731,799
Efectivo restringido circulante	90,22	19,083	810,343
	139,147,085	452,821,132	120,542,142
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	$ 139,882,397	$ 453,556,444	$ 121,277,454

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 el año por $1,144,662 fueron financiadas a través de nuevos arrendamientos.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirierón efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por $4,781,465 y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por $1,144,662. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 12.4.

6. ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se relaciona con las inversiones utilizadas por la Entidad para gestionar su superávit de efectivo. Dichos activos financieros se adquirieron en mercados activos y se componen principalmente de fondos de inversión sin fecha de vencimiento y que invierten principalmente en instrumentos de deuda AAA, como bonos del gobierno. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	$ 18,440,884	$ 6,193,929	$ 5,359,817
ISR por recuperar	9,531,645	9,530,937	517,928
ISR por dividendos por recuperar	1,818,971	3,533,983	8,737,362
Otras cuentas por cobrar	296,973	118,713	246,003
	$ 30,088,473	$ 19,377,562	$ 14,861,110

8. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

i. La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
0-30 días	$ 6,732,985	$ 8,345,097	$ 5,986,117
30-60 días	260,832	263,033	259,016
60-90 días	610,770	269,054	46,475
Más de 90 días	85,608	161,963	69,293
Total	$ 7,690,195	$ 9,039,147	$ 6,360,901

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 88%, 92% y94% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 3%, 3% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 8%, 3% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1%, 2% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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 un instrumento financiero.

La siguiente tabla muestra el movimiento en las reservas para cuentas incobrables esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	MONTOS
Saldos al 1 de enero de 2021	$ 3,507,156
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en le periodo	1,516,248
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en le periodo	(3,065,469)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 1,957,935
Saldos al 1 de enero de 2021	$ 1,957,935
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevs activos financieros reconocidos en le periodo	760,072
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en le periodo	801,883
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 1,916,124

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, uno de los clientes de la Entidad representa el 42% o $3,249,692, 43% o $3,863,928 y 36% o $2,267,628, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6%, 6% and 5% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

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 de seguridad 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:

	2022	2021	2020
Antes de un año	$ 155,267,112	$ 140,816,013	$ 138,281,031
Después de un año y antes de 3 años	250,043,235	213,202,071	238,267,534
Después de 3 años y antes de 5 años	209,592,871	169,944,066	193,877,884
Después de 5 años	154,909,895	102,405,961	105,963,985
	$ 769,813,113	$ 626,368,111	$ 676,390,434

vi. Gastos pagados por adelantado y anticipos

	DICIEMBRE 31,	
	2022	2021
Anticipos [1]	$ 17,201,933	$ -
Otras cuentas por cobrar [2]	7,486,147	-
Gastos de propiedad	543,804	-
Gastos anticipados	76,467	483,581
	$ 25,308,351	$ 483,581

[1] Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad firmó contratos de promesa de compraventa de transacciones futuras; una vez realizada la adquisición, los anticipos se considerarán parte del precio final de la transacción.

[2] Como se indica en Nota 9 la Entidad vendió reserva de terrenos ubicados en Querétaro, y a diciembre de 2022 existe un saldo pendiente que será liquidado en el primer trimestre de 2023.

9. 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	2022: 7.50% a 12.24% 2021: 7.75% a 12.15% 2020: 8.25% a 11.96%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2022: 6.50% a 8.99% 2021: 6.75% a 8.99% 2020: 7.5% a 9.5%	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	Mexico: 3.4% a 5.0% en 2022, 3.55% a 4.15% en 2021 y 3.48% a 3.9% en 2020 U.S.: 2.1% a 3.5% en 2022, 2.3% a 3.0% en 2021 y 2.1% a 2.5% en 2020	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 en 2022 $239,266, 155, 2021 $149,153 y en 2020 $136,947	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2022	2021	2020
Terreno y construcción	$ 2,657,513,766	$ 2,167,895,680	$ 1,963,602,133
Mejoras en terrenos	7,562,174	7,975,906	38,471,121
Reserva territorial	208,910,000	133,859,180	124,098,159
	2,873,985,940	2,309,730,766	2,126,171,413
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(135,520,664)	(46,559,825)	(22,956,651)
Saldo al final del año	$ 2,738,465,276	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762	$ 1,989,131,091
Adiciones	292,349,582	109,032,511	72,523,331
Efecto de conversión de moneda extranjera	7,196,797	(3,742,001)	(3,809,924)
Bajas por venta de propiedades de inversión	(9,743,562)	(109,984,290)	-
Ganancia por revaluación	185,491,518	164,649,959	45,370,264
Saldo al final del año	$ 2,738,465,276	$ 2,263,170,941	$ 2,103,214,762

Un total de $23,866,003 $739,381 y $101,140 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 2022, 2021 y 2020, respectivamente y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años. Los $933,571 de adiciones de 2020 fueron pagadas durante 2021 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2021. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2022.

Durante 2022, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos terrenos de reserva ubicados en Querétaro por un total de 115,101 pies cuadrados por $909,005 y también vendió terrenos de reserva ubicados en Cd. Juárez totalizando 1,297,508 pies cuadrados por $13,862,383, el costo asociado a las dos ventas fue de $9,743,562, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de $5,027,826.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por $16,317,539, el costo asociado con la venta fue de $7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de $8,922,112.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender propiedades de inversión ubicadas en Querétaro y Ciudad Juárez por un total de 1,371,129 pies cuadrados por $108,248,000, el costo asociado con la venta fue de $103,177,437, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de $5,070,563.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un Fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como Fideicomisario y Beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al Fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2022, el tiempo remanente es de 32 años.

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 2022). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. (“Nissan”) para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan (“Parque DSP”) localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un Fideicomiso (Fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como Fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el Beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 40 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 33,714,370 pies cuadrados (3,132,168 metros cuadrados), 31,081,746 pies cuadrados (2,887,589 metros cuadrados) and 31,221,035 pies cuadrados (2,900,529 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 94.1%, 90.7% y 91.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 3,865,491pies cuadrados (359,116 metros cuadrados), 1,636,465 pies cuadrados (152,033 metros cuadrados) y 1,096,541 pies cuadrados (101,872 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 11.5%, 5.2% and 3.5% del total del área rentable de la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantí a como colateral de la deuda a largo plazo. El préstamo esta garantizado por 69 propiedades de inversión que representan el 24% (no auditado) del valor de Terreno y construcción al cierre de diciembre 2022.

10. LA ENTIDAD COMO ARRENDATARIO

a. Derechos de uso:

	1 DE ENERO DE 2022	ALTAS	BAJAS	31 DE DICIEMBRE DE 2022
Activos por derechos de uso				
Oficinas	$ 2,296,581	$ 255,540	$ -	$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	411,357	380,416	-	791,773
Costo de derechos de uso	$ 2,707,938	$ 635,956	$ -	$ 3,343,894
Depreciación por derechos 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

	1 DE ENERO DE 2021	ALTAS	BAJAS	31 DE DICIEMBRE DE 2021
Activos por derechos de uso				
Oficinas	$ 1,260,626	$ 1,035,955	$ -	$ 2,296,581
Equipo de transporte y equipo de oficina	302,650	108,707	-	411,357
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ 1,144,662	$ -	$ 2,707,938
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	$ (717,375)	$ (360,660)	$ -	$ (1,078,035)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
Depreciación acumulada	(905,439)	(458,082)	-	(1,363,521)
Total	$ 657,837	$ 686,580	$ -	$ 1,344,417

	1 DE ENERO DE 2020	ALTAS	BAJAS	31 DE DICIEMBRE DE 2020
Activos por derechos de uso				
Oficinas	$ 1,260,626	$ -	$ -	$ 1,260,626
Equipo de transporte y equipo de oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	$ 1,563,276	$ -	$ -	$ 1,563,276
Depreciación por derechos de uso				
Oficinas	$ (365,208)	$ (352,167)	$ -	$ (717,375)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(94,032)	(94,032)	-	(188,064)
Depreciación acumulada	(459,240)	(446,199)	-	(905,439)
Total	$ 1,104,036	$ (446,199)	$ -	$ 657,837

b. Pasivo por arrendamiento:

	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	$ (647,971)	$ 1,503,939

	1 DE ENERO DE 2021	ALTAS	BAJAS	INTERESES ACUMULADOS	PAGOS	31 DE DICIEMBRE DE 2021
Pasivo por arrendamiento	$ 731,285	$ 1,144,662	$ -	$ 69,143	$ (564,677)	$ 1,380,413

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

PASIVO POR ARRENDAMIENTO	2022
Menor a un año	$ 709,901
De un año a 5 años	963,487
	1,673,388
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(169,449)
Total pasivo por arrendamiento	$ 1,503,939
Arrendamiento financiero - a corto plazo	$ 606,281
Arrendamiento financiero - a largo plazo	897,658
Total pasivo por arrendamiento	$ 1,503,939

11. DEUDA A LARGO PLAZO

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%.

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de $80,000,000, y una línea de crédito revolvente de $125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso $85,000,000 y $40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una Serie de Notas senior de 10 años RC y una Serie de Notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de $70,000,000 y $15,000,000, respectivamente. Las notas de cada Serie RC y las notas 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 Bonos Senior Serie A de $45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de $45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Bono 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 Bonos Senior Serie A de $65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Bonos Senior Serie B de $60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Bono Serie A y Serie Los B Note devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichos Bonos de la Serie A y B de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de $150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar La deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

PRÉSTAMO	MONTO ORIGINAL	TASA DE INTERÉS ANUAL	AMORTIZACIÓN MENSUAL	VENCIMIENTO	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	146,723,915	149,071,012	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	-%	(2)	Abril 2022	-	-	45,756,834
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	117,867,109	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,041,321	26,441,925	26,600,000
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(7)	Agosto 2024	-	-	80,000,000
Crédito Sindicado	125,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2022	-	-	125,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.625%	(9)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000	-
					940,632,345	943,512,937	845,356,834
Menos: Proción circulante					(4,627,154)	(2,880,592)	(1,923,573)
Menos: costos directos de emisión de deuda					(10,132,759)	(9,979,721)	(5,595,782)
Total deuda a largo plazo					$ 925,872,432	$ 930,652,624	$ 837,837,479

(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 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad. En mayo 2021 la Entidad pagó este préstamo.

(3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensulamente. 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 bajo un Fideicomiso de garantía es garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.

(4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento); sin embargo, en mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento); sin embargo, en mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

(9) 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 2022.

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:

2024	$ 69,811,407
2025	50,081,269
2026	165,594,809
2027	170,517,706
Después	480,000,000
Menos: Costo de emisión directa	(10,132,759)
Total de la deuda a largo plazo	$ 925,872,432

12. CAPITAL SOCIAL

1. El capital social al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es como sigue:

	2022		2021		2020	
	NÚMERO DE ACCIONES	IMPORTE	NUMERO DE ACCIONES	IMPORTE	NUMERO DE ACCIONES	IMPORTE
Capital fijo						
Series A	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696
Capital variable						
Series B	679,697,742	480,620,223	684,247,628	482,854,693	564,209,433	422,433,919
Total	679,697,742	$ 480,623,919	684,252,628	$ 482,858,389	564,214,433	$ 422,437,615

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 las acciones en tesorería son como sigue:

	2022	2021	2020
Acciones en tesorería [1]	10,077,404	5,652,438	34,880,880
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo [2]	8,456,290	8,331,369	7,361,766
Total de acciones en tesorería	18,533,694	13,983,807	42,242,646

[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 sociedad. 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 2022 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2021. 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 2020	573,454,946	$ 426,300,951	$ 303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,698
Recompra de acciones	(11,571,114)	(5,102,227)	(9,693,665)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	564,214,433	422,437,615	297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,637	1,647,600	4,743,437
Emisión de acciones	116,779,558	58,773,174	164,422,275
Saldo al 31 de diciembre de 2021	684,252,628	482,858,389	466,230,183
Acciones adjudicadas	4,161,111	2,014,895	5,800,995
Recompra de acciones	(8,710,999)	(4,249,365)	(11,353,944)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	679,702,740	$ 480,623,919	$ 460,677,234

4. Dividendos decretados

Mediante resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 24 de marzo de 2022, la Entidad declaró un dividendo de $57,432,777, aproximadamente $0.0.08306 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 $14,358,944.

La primera cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de abril de 2022, fue de aproximadamente $0.0207 por acción, para un dividendo total de $14.358.194.

La segunda cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de julio de 2022, fue de aproximadamente $0.02086 por acción, para un dividendo total de $14.358.194.

La tercera cuota de los dividendos decretados de 2022, pagada el 15 de octubre de 2022, fue de aproximadamente $0.02086 por acción, para un dividendo total de $14.358.194.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de $55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente $0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de $13,944,232.25 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2022, el 15 de julio de 2022, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son $13,944,232.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de abril de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de cctubre de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0242 por acción, por un dividendo total de $13,944,232.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de $54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente $0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de $13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 20212. Al de 31 diciembre de 2021, el dividendo no pagado es de $13,534,555.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de abril de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,555.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de julio de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,554.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de octubre de 2020 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,554.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de enero de 2021 y se pagó por aproximadamente $0.0237 por acción, por un dividendo total de $13,534,554.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo 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	88,264,623	37,765,558	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-
2019	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	-
2022	291,848,224	291,848,224	-	-	-

[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.

5. Utilidad por acción

Actualización de la utilidad por acción básica y diluida de 2020 y 2021

Durante 2022 se corrigió el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas para tener en cuenta los posibles instrumentos de participación en el capital no considerados anteriormente, así como el período en circulación de estos y las acciones ordinarias en circulación.

	PRESENTADO DICIEMBRE 31, 2021	AJUSTE	REEXPRESADO DECEMBER 31, 2021
Utilidad básica por acción	$ 0.2511	$ 0.0172	$ 0.2683
Utilidad diluida por acción	0.2511	0.0125	0.2636

	PRESENTADO DICIEMBRE 31, 2020	AJUSTE	REEXPRESADO DECEMBER 31, 2020
Utilidad básica por acción	$ 0.1170	$ 0.0012	$ 0.1182
Utilidad diluida por acción	0.1170	0.0001	0.1169

Los montos utilizados para determinar la utilidad por acción son los siguientes:

	2022	2021	2020
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	$ 243,624,754	$ 173,942,373	$ 66,956,082
Número de acciones promedio ponderado	682,642,927	684,418,962	566,674,202
Utilidad básica por acción	0.3569	0.2683	0.1182
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en fideicomiso del plan de incentivo a largo plazo (1)	$ 243,624,754	$ 173,942,373	$ 66,956,082
Número promedio ponderado más acciones en fideicomiso del plan de incentivo a largo plazo	694,253,758	692,934,852	573,596,398
Utilidad diluida por acción	0.3509	0.2636	0.1167

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. Las utilidades utilizadas, las utilidades básica y diluida por acción se ajustan por dichos dividendos.

13. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Rentas	$ 168,707,094	$ 154,954,624	$ 144,052,296
Reembolsables	9,318,367	5,743,765	5,483,591
	$ 178,025,461	$ 160,698,389	$ 149,535,887

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,		
	2022	2021	2020
Impuesto predial	$ 1,831,436	$ 1,887,480	$ 1,671,299
Seguros	691,462	655,883	384,837
Mantenimiento	1,624,366	1,559,539	1,374,592
Mantenimiento estructural	110,403	105,228	104,344
Honorarios de fideicomiso	110,439	106,752	104,826
Otros gastos relacionados con las propiedades	4,572,683	4,229,079	5,285,620
	$ 8,940,789	$ 8,543,961	$ 8,925,518

   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,		
	2022	2021	2020
Impuesto predial	$ 328,919	$ 449,403	$ 288,766
Seguros	42,973	63,388	24,920
Mantenimiento	458,178	403,167	133,326
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,652,535	1,266,838	782,125
	2,482,605	2,182,796	1,229,137
Total de los gastos de propiedades de inversión	$ 11,423,394	$ 10,726,757	$ 10,154,655

2. Los gastos generales y de administración se integran como sigue:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 13,501,686	$ 11,744,548	$ 10,773,381
Gastos legales, de auditoría y consultoría	971,629	815,843	1,268,212
Honorarios de adquisición de propiedades	682,905	683,681	812,962
Gastos de mercadotecnia	1,026,804	871,705	557,267
Otros	116,997	129,571	94,560
	16,300,021	14,245,348	13,506,382
Depreciación	1,463,920	1,601,216	1,477,413
Incentivo a largo plazo - Nota 19.3	6,650,487	5,554,353	3,678,097
	$ 24,414,428	$ 21,400,917	$ 18,661,892

15. GASTOS FINANCIEROS

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Intereses de los préstamos	$ 44,852,043	$ 45,482,028	$ 37,924,366
Comision por prepago de préstamos	1,544,113	4,781,465	1,128,373
Total	$ 46,396,156	$ 50,263,493	$ 39,052,739

16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del impuesto sobre la renta es del 30%.

16.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Gasto por ISR:			
Causado	$ 41,981,391	$ 50,262,466	$ 26,150,480
Diferido	6,242,079	31,828,085	34,397,994
Total de impuestos	$ 48,223,470	$ 82,090,551	$ 60,548,474

16.2 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,		
	2022	2021	2020
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(20%)	7%	9%
Efectos de la inflación	7%	9%	8%
Tasa efectiva	17%	32%	47%

16.3 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	$ (302,909,300)	$ (291,729,224)	$ (264,464,006)
Pérdidas fiscales por amortizar	5,461	-	70,927
Otras provisiones y pagos anticipados	2,924,146	150,648	3,519,988
Total del pasivo por ISR diferido	$ (299,979,693)	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

16.4 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)	$ (228,906,984)
Movimientos incluidos en resultados	(6,242,079)	(31,828,085)	(34,397,994)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(2,159,038)	1,122,600	2,431,887
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	$ (299,979,693)	$ (291,578,576)	$ (260,873,091)

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

17.1 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 11 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.

17.2 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:

	2022	2021	2020
Deuda	$ 930,499,586	$ 933,533,216	$ 839,761,052
Efectivo y equivalentes de efectivo	(139,147,085)	(452,821,132)	(120,542,142)
Activos financieros con fines de negociación	-	-	(684,936)
Deuda neta	791,352,501	480,712,084	718,533,974
Capital	$ 1,639,787,828	$ 1,453,652,407	$ 1,108,662,167
Índice de deuda neta a capital	48%	33%	65%

17.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 11.

17.4 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.

17.5 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 15.8 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 15.6 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

17.6 Administración del riesgo cambiario

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos que mantiene en pesos mexicanos y en dólares americanos respecto a los saldos de una de sus subsidiarias que tiene como moneda funcional el peso mexicano. El riesgo de tipo de cambio surge de operaciones comerciales futuras, así como de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de situación financiera.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo, así como los tipos de cambio son los siguientes:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	19.3615	20.5835	19.9487
Pesos por dólar promedio durante el año	20.1249	20.2818	21.4961
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	$ 229,361,977	$ 249,437,217	$ 447,966,664
Dólares Americanos	263,033	1,486,635	1,153,979
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	$ 260,708,893	$ 195,227,796	$ 291,458,863
Dólares Americanos	30,979,579	33,081,624	31,656,730

17.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y decremento de 10% en el dólar americano contra el peso mexicano. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la gerencia y representa la evaluación de la gerencia sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. Una cifra positiva en la tabla abajo incluida indica un incremento en los resultados o capital contable donde el dólar americano se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el dólar americano con respecto al peso mexicano, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y capital contable, y los saldos en la tabla de abajo serían negativos.

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	$ 147,185	$ (239,421)	$ (713,229)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	(179,893)	292,626	871,724
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(59,471,840)	(65,033,544)	(60,849,023)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	59,471,840	65,033,544	60,849,023

17.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, Vesta utiliza contratos de swap de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de *swap* de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los *swaps* de tasas de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos nocionales de capital y los términos restantes de los contratos *swap* de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

	TASA DE INTERÉS FIJA CONTRATADA 2020	VALOR PRINCIPAL NACIONAL 2020	ACTIVOS DE VALOR RAZONABLE (PASIVOS) 2020
Swap de tasa de interés	1.645	$ 80,000,000	$ (4,132,836)

En mayo del 2021 el *swap* de tasa de interés fue cancelado debido a que los préstamos se liquidaron de manera anticipada.

17.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Entidad, así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas.

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.

Actualmente, la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 6% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y 43%, 43%, y 26% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 5.6%, 5.6% y 5.8% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

17.10 Administración del riesgo de liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos, así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	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	4.28%	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

17.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

17.11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Los activos financieros con fines de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

El swap de tasas de interés de la Entidad está clasificado en el nivel 2 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, ya que se deriva de los insumos y precios de mercado. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importantes.

17.11.2 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 2022, 2021 y 2020 es de $912,330,632, $951,153,932 y $891,930,307, 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.

18. 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 admnistrativo del salario anual más los beneficios a corto plazo, como el incentivo a largo plazo y porción de capital que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	$ 6,217,721	$ 4,704,415	$ 4,281,418
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 19.3)	6,650,487	5,554,353	3,678,097
	$ 12,868,208	$ 10,258,768	$ 7,959,515
Número de ejecutivos clave	21	23	18

19. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

19.1 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 período 2021 a 2025, "Nivel 3 Largo Plazo Plan de Incentivos", por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 13 de marzo de 2020.

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.

	RENDIMIENTO					PARÁMETROS DEL PLAN EN ACCIONES		
AÑO	TOTAL RELATIVO (*)	ACCIONES OTORGADAS A LARGO PLAZO	ACCIONES DEL BONO ANUAL DIFERIDO MÁS PREMIO	ACCIONES EJERCIDAS ACUMULADAS	ACCIONES EN FIDEICOMISO	MÍN	OBJETIVO	MÉX
2015	-%	-	-	-	-	-	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	(2,710,771)	1,355,384	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,493	(1,409,480)	2,818,962	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,183	(4,089)	4,281,944	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	-	-	-	1,100,000	2,750,000	4,125,000
Total		19,706,503	3,743,254	(11,230,017)	8,456,290			

(*) Calculado por los tres años previos.

19.2 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 2022. El cálculo resultó en una concesión de 3,763,449 acciones, con un valor de mercado de $9,040,519.

19.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 es como sigue:

	DICIEMBRE 31,		
	2022	2021	2020
Plan de Incentivo Vesta 20-20	$ 6,650,487	$ 5,554,353	$ 3,678,097
Total	$ 6,650,487	$ 5,554,353	$ 3,678,097

Los gastos de compensación relacionados con estos planes se seguirán acumulando hasta el final del período de servicio.

19.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 existen un total de 8,456,290, 8,331,369 y 7,361,766, respectivamente de acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses; Todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

20. 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 9, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial 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 42 y 35 años, respectivamente.

21. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 10 de marzo de 2023, la emisión de los estados financieros consolidados fue autoirizada por Juan Sottil, Chief Financial Officer en Vesta, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a dicha fecha. Los estados financiceros consolidados estan sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Assamblea General Ordinaria de Accionaistas, quienes puedes modificar dichos estados financieros de acuerdo a la Ley General de Sociedades Mercantiles de Mexico.

******

CONTACTO

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
Tel. +52 (55) 5950 0070

Aguascalientes

Carretera Panamericana
Sur Km 112
Municipio Ejido Peñuelas
Aguascalientes,
Aguascalientes,
C.P. 20340
Tel. +52 (449) 688 2601

Ciudad Juárez

Av. del Charro No. 215,
Tercer Piso. Local 3B Zona
Sur, Fraccionamiento
Sicomoros, Torre Cantabria,
Ciudad Juárez, Chihuahua,
C.P. 32349
Tel. +52 (656) 378 0330

Guadalajara

Carretera Guadalajara
El Salto Vía El Verde
No 1900
Municipio El Salto,
Jalisco, C.P. 45694
Tel. +52 (55) 4381 5309

Puebla I

Boulevard Antonio
de Deza y Ulloa
No 103,
Col. Cuarto Barrio
Huejotzingo, Puebla
C.P. 74160
Tel. (227) 688 0517/18

Querétaro

Camino a Nativitas
Km 800
Municipio de Colón,
Querétaro, C.P. 76295
Tel. +52 (442) 240 9273

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
Tel. +52 (444) 459 0040

Silao

Plaza de la Paz 102,
Edificio G100 int 601,
Col. Puerto Interior
Silao de la Victoria,
Guanajuato, C.P. 36275
Tel. +52 (472) 117 9120

Tijuana

Blvd. Agua Caliente
10611-1201
Centro Corporativo
Centura
Col. Aviación
Tijuana, Baja California,
C.P. 22420
Tel. +52 (664) 972 9473

Tlaxcala

Virgen de la Caridad 19
Ciudad Industrial
Xicoténcatl II
Huamantla, Tlaxcala,
C.P. 90500
Tel. +52 (247) 102 4736

Toluca I

Av. de las Partidas s/n
Col. Villa de Santín
Otzolotepec
Toluca, Estado de
México, C.P. 50070
Tel. +52 (722) 249 7283

Toluca II

Isidro Fabela 120
Col. San Blas
Otzacatipan
Toluca, Estado de
México, C.P. 50230
Tel. +52 (722) 249 7283

www.vesta.com.mx