

# vesta



Análisis de riesgos e impactos en  
Biodiversidad con base en *Taskforce for  
Nature-Related Financial Disclosures*  
2024

En Vesta, disponemos de una cartera conformada por un total de 228 edificios industriales ubicados en cinco regiones clave de México: Noreste, Noroeste, Bajío Norte, Bajío Sur y Centro.

Teniendo en cuenta estas regiones se desarrolla una **clasificación** de probabilidad de ocurrencia e impacto de la materialización de los riesgos financieros, de mercado, legales, tecnológicos, ambientales y sociales.



# 228

Propiedades

# 191

Clientes



# 3.7



millones de metros cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones de **Norte, Bajío y Centro de México.**

VESTA

A medida que se desarrollan, las sociedades humanas presionan cada vez más sobre los ecosistemas, lo que ha causado una disminución de la biodiversidad, sobre todo en las últimas décadas, periodo en donde el aumento de la riqueza de las sociedades ha disminuido la diversidad de genes, especies y ecosistemas.

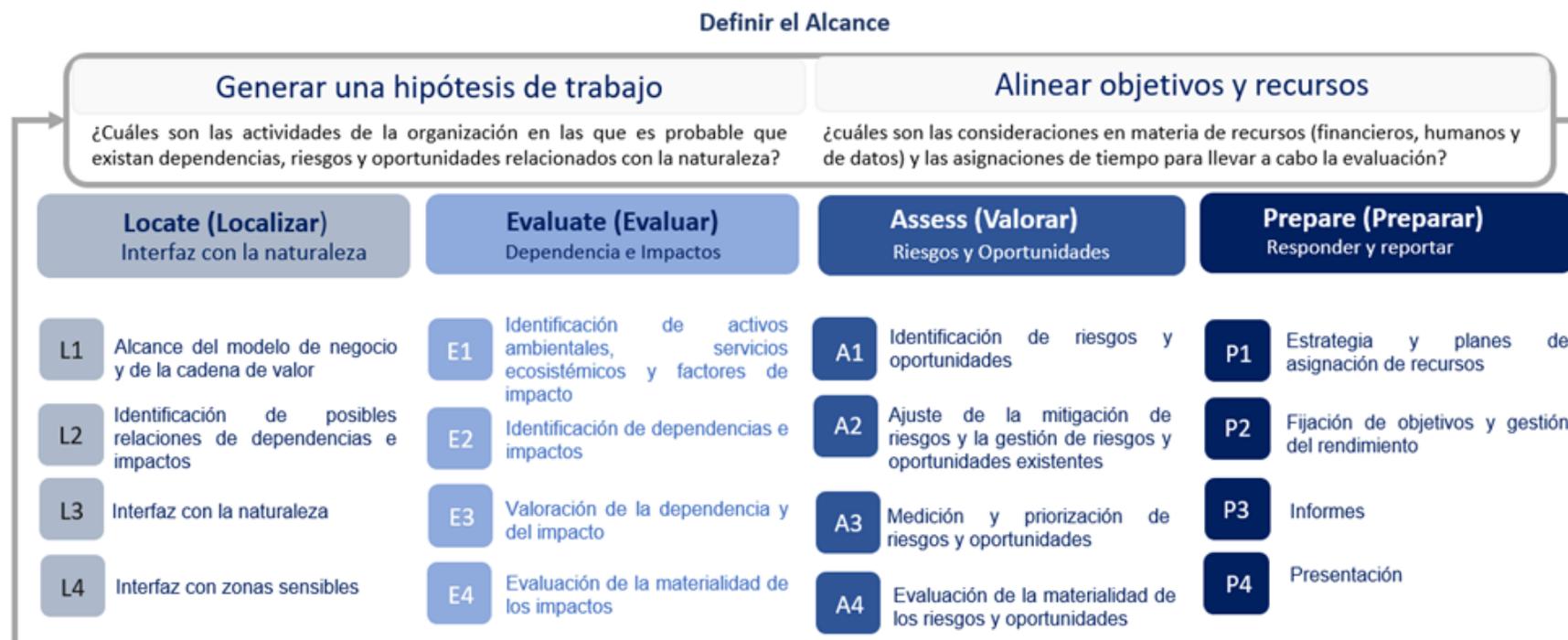
En ese sentido, la naturaleza desempeña un papel crucial en diversos aspectos de la sociedad, la economía y los sistemas financieros ya que contribuye significativamente al bienestar humano y al funcionamiento integral de la economía a través de los ecosistemas y sus servicios ecosistémicos.

Bajo este contexto, a finales de 2023 comenzamos nuestro primer análisis de Biodiversidad, tomando como referencia la metodología LEAP del *Taskforce for Nature-Related Financial Disclosures* (TNFD por sus siglas en inglés). El objetivo del análisis es comprender las posibles dependencias, impactos, así como los riesgos y oportunidades asociados a nuestras actividades como empresa.

En este documento, resumimos la metodología implementada, el alcance del proyecto, así como los avances del análisis realizado durante el 2024.

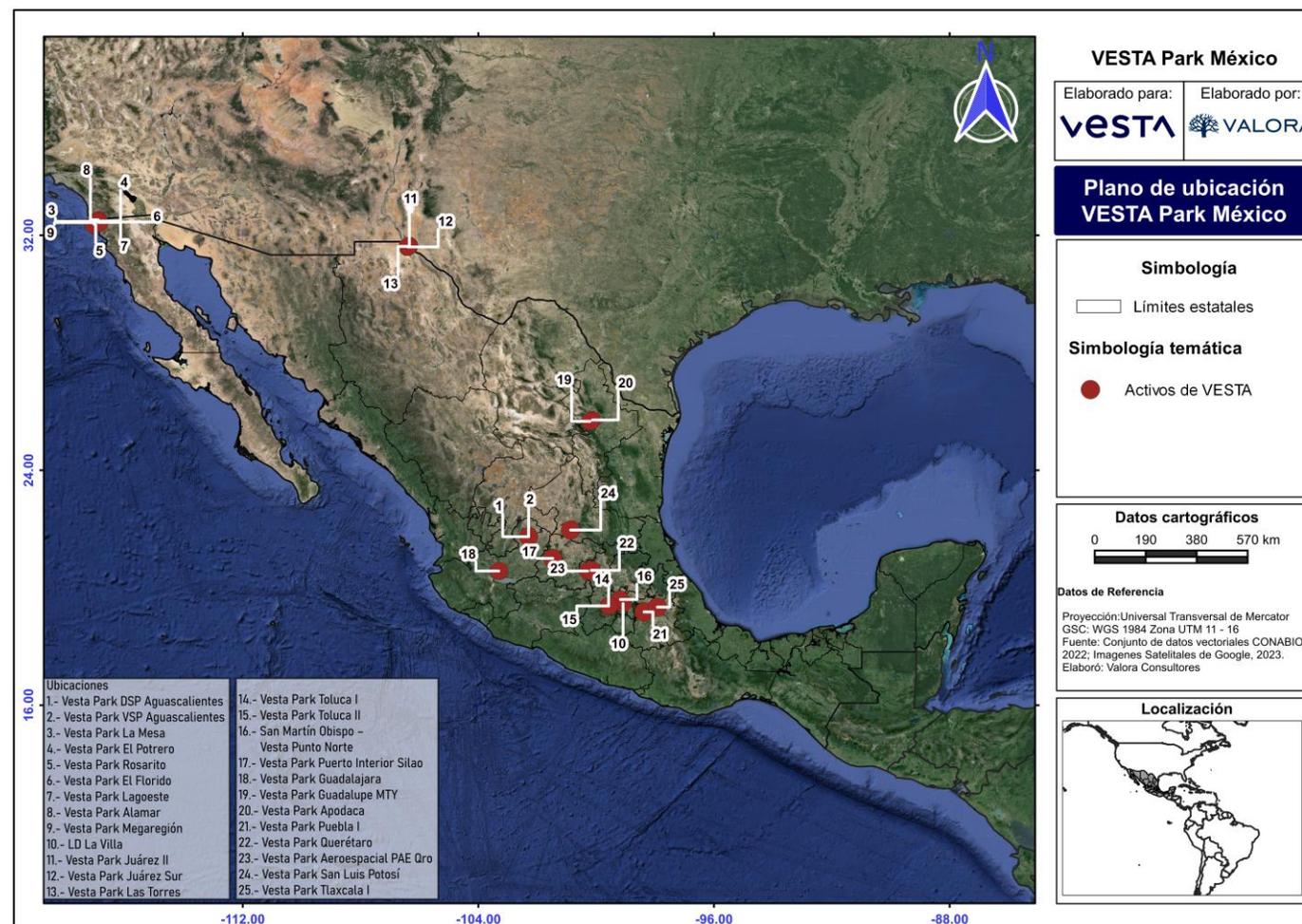
# Metodología y alcance del proyecto

El enfoque del análisis está basado en la metodología LEAP (*Locate, Evaluate, Assess y Prepare*) del *Taskforce for Nature-Related Financial Disclosures*. El objetivo principal del análisis es identificar dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza.



El análisis considera la evaluación de 25 parques industriales de VESTA en 12 estados de la República Mexicana. De igual forma, se identificaron los posibles impactos y dependencias al capital natural y servicios ecosistémicos de los principales sectores a los cuales Vesta arrienda sus instalaciones.

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



# Principales resultados

# Principales resultados – identificación dependencias e impactos

Como parte de la fase 2: Evaluate, se han identificado aquellos sitios operativos con mayores impactos y dependencias en la naturaleza según su tipo. En este sentido, consideramos que los 25 sitios operativos mantienen impactos y dependencias significativas.

|   | Número de ubicaciones Vesta | Superficie total evaluada* (hectáreas) |
|---|-----------------------------|--|
| <b>Infraestructura Vesta (Parques)</b>                                | 25                          | 668.45                                 |
| <b>Ubicaciones evaluadas en impactos y dependencias (Ubicaciones)</b> | <b>25</b>                   | <b>668.45</b>                          |
| <b>Impactos significativos (Por ubicaciones)</b>                      | <b>25</b>                   | <b>668.45</b>                          |
| • Emisiones de GEI  | 24                          | 623.41                                 |
| • Contaminantes del aire no GEI                                       | 1                           | 28.16                                  |
| • Contaminantes del agua  | 10                          | 363.92                                 |
| • Contaminantes del suelo   | 23                          | 619.10                                 |
| • Perturbaciones  | 23                          | 600.68                                 |
| • Uso del agua  | 23                          | 608.20                                 |
| • Uso del ecosistema  | 25                          | 668.45                                 |
| <b>Dependencias significativas (Por ubicaciones)</b>                  | <b>25</b>                   | <b>668.45</b>                          |
| • Aguas subterráneas  | 14                          | 548.97                                 |
| • Aguas superficiales   | 12                          | 239.96                                 |
| • Mediación de impactos sensoriales                                   | 25                          | 668.45                                 |
| • Protección contra inundaciones y tormentas                          | 16                          | 286.38                                 |
| • Regulación climática  | 23                          | 615.04                                 |
| • Mantenimiento del flujo de agua                                     | 9                           | 81.54                                  |
| <b>Planes de gestión (Por ubicaciones)</b>                            | <b>0**</b>                  | <b>0**</b>                             |

\*Superficie total evaluada: Superficie evaluada en aspectos de biodiversidad en las ubicaciones de los parques VESTA.

\*\*Como parte de la estrategia de biodiversidad de Vesta, se desarrollarán planes de gestión a nivel de parque. Sin embargo, actualmente para cada riesgo identificado como significativo ya se han propuesto medidas de mitigación.

Como parte de la fase 4: Prepare, se han identificado posibles medidas de mitigación con base en los principales impactos, riesgos y dependencias identificadas en etapas anteriores.

| Avoid  | Reduce   | Regenerate   | Restore   | Transform   |
|--|--|--|---|---|
| Monitorear las tendencias regulatorias a nivel local, nacional e internacional.  | Realizar auditorías internas periódicas para asegurar que las actividades de la empresa cumplen con la normativa ambiental.  | Reciclar y reutilizar el agua en los procesos industriales para minimizar la dependencia de fuentes externas.                    | Promover proyectos de rehabilitación de ecosistemas en las áreas donde se haya producido un impacto.                  | Invertir en tecnologías sostenibles para el diseño y la construcción que favorezcan la eficiencia de los recursos |
| Desarrollar alternativas de captación de agua, como la recolección de aguas pluviales, para diversificar las fuentes de agua.                    | Implementar un sistema robusto de gestión de residuos y sustancias peligrosas que minimice el riesgo de derrames y contaminación.                                      | Fomentar la creación de corredores ecológicos que permitan la integración del desarrollo urbano con la conservación de especies. | Establecer protocolos de respuesta rápida para manejar cualquier incidente de contaminación y mitigar su impacto.     |   |
| Realizar estudios de impacto ambiental exhaustivos antes de comenzar cualquier desarrollo para identificar la presencia de especies protegidas.  | Capacitar al personal en prácticas de manejo seguro de materiales contaminantes y realizar simulacros de emergencia.   | Implementar diseños urbanos con infraestructuras verdes (techos verdes, pavimentos permeables).                                  | Reforestar y restaurar ecosistemas naturales (bosques, humedales) para proteger las áreas de desarrollo inmobiliario. |   |
| Promover el uso de terrenos ya desarrollados o alterados para nuevos proyectos, evitando la expansión sobre terrenos naturales.                  | Implementar tecnologías de eficiencia hídrica en todas las operaciones para reducir el consumo de agua.  | Integrar sistemas de drenaje sostenible (SDI) para mitigar las inundaciones y aumentar la recarga de aguas subterráneas.         |   |   |
| Monitorear activamente los cambios en las normativas urbanísticas y de conservación de especies para anticiparse a futuros ajustes regulatorios. | Implementar planes de acción para mitigar los impactos sobre la biodiversidad, como la creación de áreas protegidas o la reubicación de especies cuando sea necesario. | Crear zonas de absorción de agua para reducir la impermeabilidad del suelo.  |   |   |
| Diseñar proyectos urbanos que respeten las áreas de alta biodiversidad y se adapten a las nuevas regulaciones.                                   | Promover el uso de materiales de construcción que contribuyan a la reducción del calor y la mejora de la eficiencia energética.  | Implementar tecnologías de reciclaje y reutilización de agua en los edificios.   |   |   |
| Explorar alternativas de desarrollo en áreas menos sensibles desde el punto de vista ecológico.  | Implementar barreras físicas (muros de contención, drenajes) en las zonas de alto riesgo.  |  |   |   |
| Desarrollar soluciones de captación y almacenamiento de agua de lluvia.  | Desarrollar planes de respuesta ante emergencias en caso de inundaciones y otros fenómenos.  |  |   |   |
| Realizar evaluaciones de riesgo de desastres naturales y adaptar las infraestructuras a dichos riesgos.  |  |  |   |   |

vesta