

# **EJERCICIO DE IMPLEMENTACIÓN DE LA TAXONOMÍA SOSTENIBLE DE MÉXICO**

**Corporación Inmobiliaria Vesta**

Resumen Ejecutivo

**Periodo 2025**

Abril 2026

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

La Taxonomía Sostenible de México es un instrumento de clasificación desarrollado para identificar aquellas actividades económicas que, por sus características y por el cumplimiento de criterios técnicos específicos, pueden ser consideradas sostenibles en el país. Su finalidad es proporcionar un marco de referencia común que facilite la canalización de capital hacia actividades que contribuyan de manera sustantiva a los objetivos ambientales y sociales prioritarios para México, promoviendo así una mayor claridad, comparabilidad y consistencia en materia de finanzas sostenibles.

En atención al modelo de negocio de Vesta, enfocado en la construcción, operación, arrendamiento, compra y venta de naves industriales en México, principalmente destinadas a actividades de manufactura, logística y comercio electrónico, se llevó a cabo un análisis para identificar la actividad económica de la Taxonomía Sostenible de México que presentara una mayor correspondencia con la naturaleza de sus activos y de las inversiones evaluadas.

Como resultado de este ejercicio, se determinó como actividad elegible para Vesta **236211. Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión**, incorporada en el sector **Construcción** de la Taxonomía. Esta actividad se analiza bajo el objetivo ambiental de **Mitigación del Cambio Climático**, por lo que constituyó la base metodológica para evaluar la elegibilidad y, en su caso, la alineación de las inversiones revisadas.

Con base en esta actividad elegible, se evaluaron los parques y naves industriales correspondientes a **doce proyectos** que registraron inversiones durante 2025, a fin de analizar su cumplimiento frente a los requerimientos específicos establecidos por la Taxonomía Sostenible de México. Del total de proyectos revisados, cuatro correspondieron a intervenciones de renovación en naves existentes, mientras que los ocho restantes consistieron en proyectos de construcción de nuevas naves.

En todos los casos, las naves evaluadas contaban con certificaciones de edificación sostenible. En particular, las asociadas a proyectos de renovación disponían de certificación **EDGE**, mientras que las correspondientes a proyectos de nueva construcción contaban con certificación **LEED**. Estas certificaciones resultaron relevantes no solo como respaldo técnico del desempeño ambiental de los activos analizados y verificación de la elegibilidad, sino también como un insumo clave para la verificación de métricas ambientales en el análisis de la alineación.

En línea con los Criterios de Evaluación Técnica (CET) aplicables a la actividad **236211. Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión**, la evaluación de los proyectos se estructuró en dos etapas: En una primera fase, se analizó la **elegibilidad de las inversiones** y, luego, para aquellos proyectos elegibles, se evaluó su alineación con la Taxonomía.

Para la elegibilidad, se verificó el **criterio de contribución sustancial al objetivo ambiental de mitigación del cambio climático** a través del parámetro de **Contribución desde la Mitigación de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero (GyCEI)**, utilizando como métrica la **Demanda de Energía Primaria (DEP)**, expresada en kWh/m<sup>2</sup> por año, o el **porcentaje de ahorro en DEP**, conforme a los umbrales establecidos en la **Tabla 236211** según la tipología de la nave industrial, la zona

térmica en la que se ubique el proyecto y el método de cumplimiento aplicable. Como resultado de esta primera revisión, **de los 12 proyectos evaluados, 11 cumplieron con este criterio y pudieron avanzar a la fase de alineación**, mientras que **1 proyecto de construcción quedó excluido** al no acreditar los umbrales aplicables para demostrar su contribución sustancial y, en consecuencia, no poder ser considerado elegible.

En una segunda etapa del análisis, se evaluó la posible **alineación** de los 11 proyectos elegibles con la actividad **236211. Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión**. Para ello, en primer lugar, se revisó el cumplimiento de los criterios de **No Daño Significativo (NDS)**, que se estructuran en cinco áreas de evaluación: agua, adaptación al cambio climático, biodiversidad, contaminación y economía circular. Cada una de estas áreas incluye criterios técnicos específicos que deben acreditarse de forma completa para poder considerar cumplida el área correspondiente. Como resultado, se observó que, si bien los proyectos cumplían con un número relevante de los CET asociados a cada una de las áreas de NDS, ninguno logró el cumplimiento de todos los requerimientos exigidos por la Taxonomía para ser considerado alineado. En algunos casos, ello respondió al incumplimiento directo de determinados umbrales por parte de la edificación evaluada; no obstante, en la mayoría de los casos, la principal limitación estuvo asociada a la falta de evidencia documental para verificar su cumplimiento de manera concluyente.

Este hallazgo es consistente con los resultados observados por la **Secretaría de Hacienda y Crédito Público** en el **Reporte de Resultados y Recomendaciones del Programa Piloto de la Taxonomía Sostenible de México**, donde se señala que el **87.5%** de la muestra no contaba con información suficiente para evaluar el criterio de **No Daño Significativo**, mientras que el **12.5%** restante disponía de cierta información o manifestaba cumplirlo, aunque sin evidencia determinante para su verificación.

A nivel organización, se verificó también el cumplimiento de las **Salvaguardas Mínimas en Materia Social y de Gobernanza**, las cuales tienen por objeto asegurar que las actividades evaluadas no solo generen un desempeño ambiental positivo, sino que también se desarrollen bajo condiciones mínimas de respeto a los derechos humanos, prácticas laborales responsables y principios adecuados de gobernanza. Para ello, la Taxonomía remite tanto a la normativa mexicana aplicable como a referentes internacionales, entre ellos las Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales, la Declaración de la OIT relativa a los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo y los Principios Rectores de la ONU sobre Empresas y Derechos Humanos. Con base en este enfoque, se revisó la existencia y aplicación de políticas institucionales, mecanismos de debida diligencia, prácticas de transparencia y anticorrupción, códigos de conducta, canales de denuncia y sistemas internos de gestión. La evidencia recopilada permitió confirmar que Vesta cuenta con una base normativa y operativa suficiente para sustentar el cumplimiento de este componente a nivel corporativo.

Asimismo, a nivel organizacional se evaluó el desempeño de Vesta frente al **Objetivo Social de Igualdad de Género** de la Taxonomía Sostenible de México, utilizando como referencia el **Índice de**

**Igualdad de Género** previsto en este marco. Los resultados de 2025 muestran una evolución positiva respecto del ejercicio anterior, con avances en los pilares de Trabajo Digno e Inclusión Social, lo que refleja una mejora en las condiciones laborales y en las prácticas de inclusión de la compañía. No obstante, persisten áreas de oportunidad en el pilar de Bienestar, lo que impide acreditar de forma integral los umbrales requeridos por la Taxonomía para este objetivo. En este contexto, aunque el objetivo social de Igualdad de Género aún no se cumple en su totalidad, la reducción de brechas observada en aspectos que en 2024 presentaban mayores retos, como la participación equitativa y la equidad salarial, evidencia un avance relevante en el desempeño de Vesta en esta materia.

Por último, las inversiones vinculadas a los proyectos evaluados durante 2025, incluyendo tanto intervenciones de renovación como proyectos de nueva construcción, fueron clasificadas contablemente como CapEx, en línea con su reconocimiento en las cuentas de Vesta como inversiones asociadas al desarrollo, ampliación y mejora de activos inmobiliarios de carácter durable. Sobre esta base, los resultados del ejercicio de implementación de la Taxonomía Sostenible de México se reflejan en los indicadores financieros presentados en la Tabla 1, que muestran la **proporción del CapEx** total de la compañía identificada **como elegible, alineada y no elegible** conforme a los criterios técnicos aplicables.

*Tabla 1. Resultados de elegibilidad y alineación con la Taxonomía Sostenible de México (Vesta, 2025)*

| Agregado (2025)   | Ingresos (USD)  |        | CapEx (USD)     |        | OpEx (USD)   |        |
|-------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|--------------|--------|
| Total para Vesta  | \$283, 193, 370 | 100.0% | \$336, 934, 128 | 100.0% | \$63,768,174 | 100.0% |
| Total Elegible    | \$0             | 0.0%   | \$63,626,351    | 18.9%  | \$0          | 0%     |
| Total Alineado    | \$0             | 0.0%   | \$0             | 0.0%   | \$0          | 0.0%   |
| Total NO Elegible | \$283, 193, 370 | 100.0% | \$273,307,777   | 81.1%  | \$63,768,174 | 100%   |

Fuente: Elaboración propia

Si bien todos los proyectos evaluados en 2025, excepto uno, cumplieron con los criterios de elegibilidad al acreditar la contribución sustancial al objetivo ambiental de mitigación del cambio climático, no se identificaron inversiones alineadas al cierre del ejercicio. Esto se debe, en primer lugar, a que, a nivel de proyecto, ninguno de los proyectos evaluados logró acreditar el cumplimiento de todos los criterios de No Daño Significativo (NDS) aplicables a cada nave. En segundo lugar, a nivel organizacional, si bien fue posible sustentar el cumplimiento de las Salvaguardas Mínimas sociales y de gobernanza, no se alcanzaron plenamente los umbrales requeridos por la Taxonomía en la evaluación del objetivo social de Igualdad de Género, realizada mediante el Índice de Igualdad de Género. En consecuencia, aunque existió CapEx elegible, no se registró CapEx alineado en el periodo analizado.

En conclusión, este ejercicio da continuidad al esfuerzo que Vesta ha venido desarrollando para fortalecer la evaluación de sus inversiones bajo marcos técnicos de sostenibilidad cada vez más exigentes. Más allá de los resultados obtenidos en 2025, el análisis aporta valor al mejorar la comprensión de las brechas existentes, tanto a nivel de proyecto como organizacional, y al identificar oportunidades concretas para reforzar la integración de criterios ambientales y sociales en el desarrollo de las inversiones. Asimismo, contribuye a seguir fortaleciendo la preparación de la

compañía frente a potenciales requerimientos regulatorios, expectativas de inversionistas y eventuales procesos de financiamiento.

Cabe destacar que, frente al ejercicio anterior, en 2025 se observan avances relevantes: se amplió el número de proyectos evaluados, mejoró el nivel de cumplimiento de criterios de No Daño Significativo —especialmente en biodiversidad— y se reforzaron la recopilación, organización y trazabilidad de la información soporte. En conjunto, ello refleja una evolución positiva en la capacidad de Vesta para abordar este tipo de evaluaciones con mayor solidez técnica y documental, afianzando un enfoque de sostenibilidad cada vez más consistente en su implementación, más sólido en su gestión y más robusto en su reporte.