



2025

Informe anual

vesta



Contenido

03

Cifras relevantes

04

Carta del Director General

06

Somos Vesta

24

Estrategia

43

Potencial

47

Gobernanza

78

Colaboración

94

Compromiso social

111

Compromiso ambiental

128

Acerca del informe

132

Carta de Verificación

136

Índice de Contenidos GRI

144

Índice SASB

147

Índice TCFD

148

Índice TNFD

149

Análisis Bursátil y Financiero

154

Estados Financieros Consolidados

188

Contacto

Cifras relevantes

3,990,559 m²

de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

2,207,404.93 m²

de SBA con alguna certificación verde¹

49%

de nuestra plantilla son mujeres

Construcciones certificadas en 2025:

19 LEED por
454,302 m²

18 EDGE por
281,946 m²

La inversión en capacitación fue de

\$2.3 millones

de pesos

US\$ 589,018

inversión en temas ASG

1.94 kWh

por m² de intensidad energética
(alcance 2)

US\$ 259.4

ingresos operativos netos (NOI
ajustado)²

Tasa de ocupación del portafolio total

2021	2022	2023	2024	2025
94.1%	95.1%	93.4%	93.4%	89.7%

Colaboradores

2021	2022	2023	2024	2025
89	87	95	107	116

¹ Esta superficie corresponde al SBA acumulado con alguna certificación verde desde 2013 hasta el cierre de 2025.

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



Carta del Director General

GRI 2-22

Al inicio de 2026, el entorno operativo global se caracteriza por una mayor incertidumbre y por transformaciones estructurales de largo alcance. La recomposición geopolítica, la evolución de los marcos comerciales y la aceleración de la regionalización están redefiniendo los flujos de capital, las cadenas de suministro y las decisiones de localización productiva. En este contexto, los cambios en las prioridades de política económica de Estados Unidos, que incluyen un uso más estratégico del poder económico y la reconfiguración del T-MEC, han incrementado la volatilidad, reforzando la relevancia de una ejecución disciplinada, plataformas resilientes y una visión estratégica clara y de largo plazo.

Aún frente a este escenario desafiante, **en Vesta alcanzamos durante 2025 un punto de inflexión que nos posiciona favorablemente para transformar una dinámica de demanda en recuperación en crecimiento sostenible**, gracias a nuestros resultados sólidos y consistentes que reflejan la fortaleza de nuestro modelo de negocio y la calidad de nuestro portafolio.

Los ingresos totales alcanzaron US \$283.2 millones, mientras que los ingresos por rentas alcanzaron US \$273.6 millones. El ingreso operativo neto (NOI) ascendió a US \$259.4 millones, lo que representa un crecimiento anual de 12%, con un margen NOI de 94.8%, superando nuestra guía anual de 94.5%. Asimismo, el EBITDA ajustado totalizó US \$231.2 millones, con un incremento de 13.1% respecto a 2024 y un margen de 84.4%, en línea con la guía revisada de 84.5%. Por su parte, el Vesta FFO alcanzó US \$174.9 millones, un aumento de 9.2% frente al año anterior. En conjunto, estos resultados evidencian un enfoque operativo disciplinado, una ejecución consistente y la resiliencia de nuestra plataforma para generar valor a lo largo del ciclo.

El compromiso de nuestro equipo y la confianza de nuestros grupos de interés han sido fundamentales para mantenernos firmes frente a la volatilidad actual.

Como cada año, seguimos robusteciendo y diversificando nuestra base de clientes, expandiendo nuestra presencia en nuevas industrias y reforzando nuestras relaciones con empresas líderes globales. De igual forma, mantuvimos una alta retención y una estructura de arrendamientos estable. La actividad total de arrendamientos alcanzó 640,505 m², de los cuales 462,325 m² corresponden a renovaciones, el mayor nivel alcanzado en los últimos 3 años, con una tasa de retención de aproximadamente 76%. A pesar de la actividad de arrendamiento fue más lenta de lo que anticipamos en un inicio, la ocupación de portafolio estabilizado se mantuvo en un 93.6%.

Durante 2025 ejecutamos una estrategia de adquisición de tierra, incorporando 243.3 hectáreas, lo que nos permitirá desarrollar al menos 910,247 m² de área rentable, asegurando la ejecución de nuestro plan estratégico Ruta 2030 en mercados clave como Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Ciudad Juárez. En paralelo, el pipeline de desarrollo fue de 71,707 m², reflejo de un enfoque prudente y selectivo en un año particularmente retador.

En materia de sostenibilidad, a lo largo de 2025 seguimos avanzando de forma ininterrumpida hacia la Ruta 2030, bajo sus respectivos pilares: Gobernanza e integridad, Social, Ambiental y Negocio sostenible.



Gobernanza e integridad

Gracias a nuestras iniciativas ASG y al compromiso de nuestro equipo, en 2025 volvimos a ser incluidos en el índice S&P/BMV Total Mexico ESG. También seguimos formando parte del *Sustainability Yearbook* de *S&P Global*, mejoramos nuestras métricas en CDP y mantuvimos una sólida calificación en MSCI, refrendando nuestra posición como una de las empresas líderes en sustentabilidad dentro del sector.

Social

El motor que impulsa cada uno de estos resultados es nuestro equipo, conformado por 57 colaboradoras y 59 colaboradores. Su enfoque estratégico y capacidad de ejecución han sido esenciales para mantenernos competitivos en un entorno desafiante. Con su talento y dedicación seguimos construyendo valor para inversionistas, clientes y comunidades.

Para mantener el compromiso con nuestras comunidades vecinas, durante 2025 invertimos en proyectos de educación y emprendimiento (social y productivo) en beneficio de 3,165 personas, además de nuestras actividades de voluntariado en las que participaron 70 colaboradores y familiares.

En materia de Derechos Humanos, realizamos diversos análisis sociales en las comunidades en donde iniciamos el desarrollo de parques y en el proceso de adquisición de nuevos terrenos, esto con el fin de obtener la licencia social para operar.

Ambiental

Implementamos un proyecto piloto de rescate de flora y fauna en Mega Región 2, con el objetivo de garantizar la protección, reubicación y conservación de especies silvestres presentes en el sitio durante las fases de preparación y construcción. Este programa abarcó una superficie de 36.06 hectáreas, con reubicaciones en un área adyacente de 1.57 hectáreas. Además, a fin de resguardar las especies vegetales hasta su reubicación final, acondicionamos un vivero temporal de 4,474.55 m² para adaptación y propagación.

Por otro lado, seguimos trabajando en una hoja de ruta hacia la descarbonización de Vesta y nuestros grupos de interés. Al respecto, durante 2025 realizamos nuestro tercer inventario de emisiones de gases de efecto invernadero que considera los tres alcances.

Negocio sostenible

Incrementamos nuestro portafolio de edificios certificados bajo estándares como LEED y EDGE, alcanzando 55% de nuestra SBA certificada, equivalente a 2,207,404.93 m². Estos resultados nos mantienen dentro de los objetivos vinculados a nuestro bono sustentable emitido en 2021.

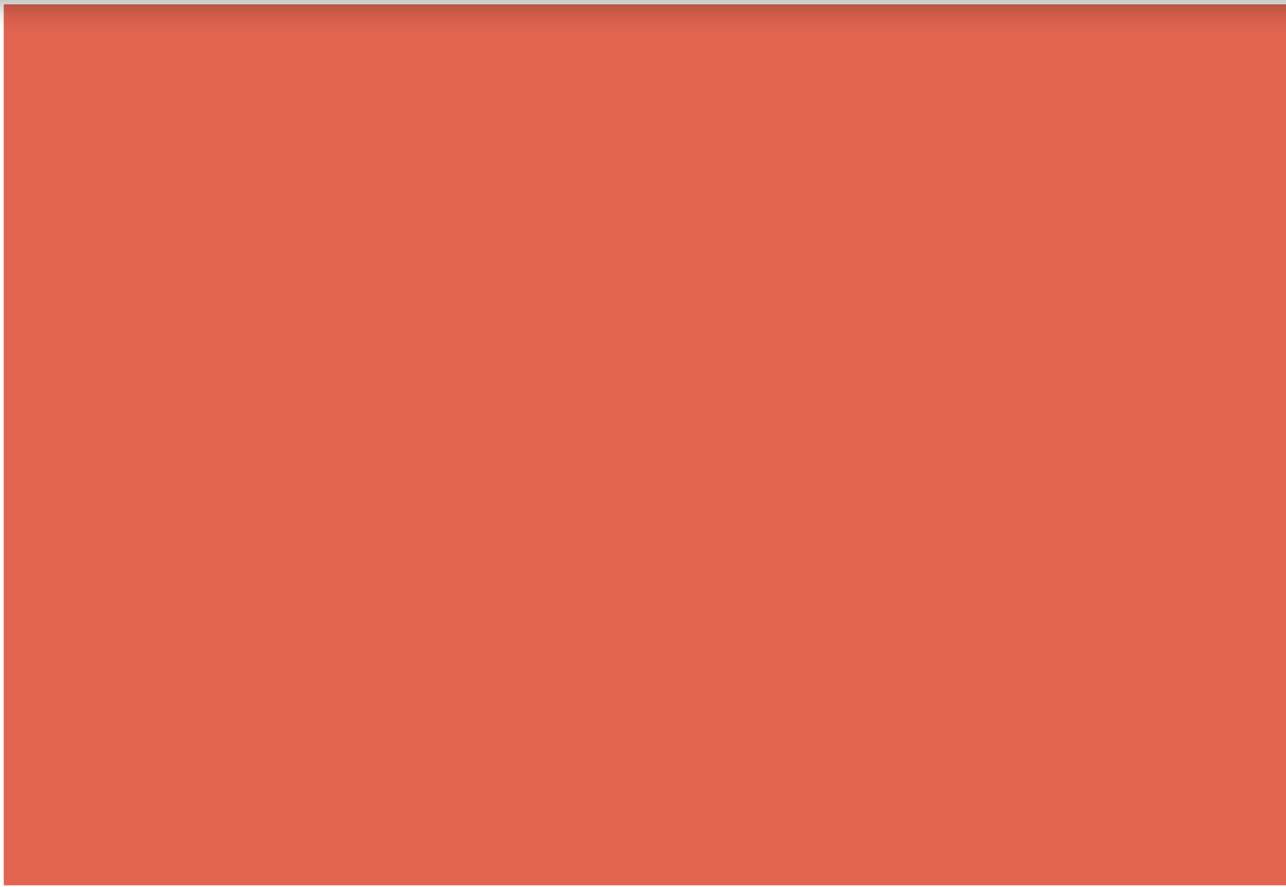
Continuamos sumando esfuerzos por medio de la cláusula verde aplicable a nuestros inquilinos, a fin de recabar y divulgar información ambiental de lo que corresponde a la operación del portafolio. Por lo tanto, en este informe transparentamos nuestro desempeño y el de nuestros inquilinos.

La calidad de nuestros Vesta Parks constituye una ventaja competitiva clara y sostenible. Mantener los más altos estándares en diseño, sostenibilidad y ejecución es un pilar central de nuestra estrategia, como lo demuestran proyectos que han sido reconocidos a nivel global, incluido el *GRI Global Award*. Así es como seguiremos construyendo: con disciplina, visión de largo plazo y un compromiso inquebrantable con la excelencia, fortaleciendo de manera continua el liderazgo de Vesta y creando valor duradero para nuestros inversionistas, clientes, proveedores y comunidades, con el compromiso de todos nuestros colaboradores.

Agradezco profundamente la confianza de todos nuestros grupos de interés y su acompañamiento a lo largo de este año. En Vesta seguiremos trabajando con responsabilidad y compromiso para construir un mejor futuro para México.

Gracias por acompañarnos en los logros que presentamos en este Informe Anual.

Lorenzo D. Berho
DIRECTOR GENERAL DE VESTA



Somos Vesta





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

Somos una empresa líder en el sector inmobiliario industrial en México, dedicada al desarrollo, operación, arrendamiento, adquisición y comercialización de naves industriales ubicadas estratégicamente para atender las necesidades de manufactura ligera, logística y comercio electrónico. Nuestros desarrollos integran criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), con el propósito de contribuir a que nuestros clientes operen de forma eficiente, resiliente y sostenible en el largo plazo.

Durante 2025, continuamos fortaleciendo nuestro portafolio mediante el desarrollo de espacios industriales sustentables y la obtención de certificaciones ambientales que avalan el desempeño y calidad de nuestras edificaciones. Asimismo, mantenemos nuestra participación en diversas iniciativas que promueven las mejores prácticas ASG en el sector.

En 2025 certificamos 19 nuevos edificios en LEED y 18 con EDGE.

Somos miembros activos de diversas iniciativas e índices relacionados con aspectos ASG.

- *Alliance for Integrity*
- EcoVadis
- Pacto Global de las Naciones Unidas
- S&P/BMV Total ESG Index
- CDP
- *United Nations Principles for Responsible Investment* (UN PRI)
- AMAFORE
- MSCI
- GRESB
- *Sustainability Yearbook Member S&P Global ESG 2025*
- *Women's Empowerment Principles* (WEPs)
- *Target Gender Equality*
- *International WELL Building Institute*
- ISO 9001:2015





Contamos con ubicaciones estratégicas, edificios de calidad mundial y el servicio más certero.

3,990,559 m²
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

Innovamos para el éxito

Desde nuestros inicios, hemos impulsado la transformación del sector industrial inmobiliario en México, alineando nuestras operaciones con una visión de largo plazo enfocada en el desarrollo sostenible y la competitividad del país. Nuestro propósito es ofrecer soluciones inmobiliarias innovadoras que permitan a nuestros clientes alcanzar sus objetivos estratégicos, al mismo tiempo que contribuimos al fortalecimiento del ecosistema industrial nacional.

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

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

Calidad
Nuestro enfoque de calidad es ofrecer un servicio eficiente y desarrollos inmobiliarios sustentables. Contamos con un equipo de trabajo emprendedor y una atención personalizada. Establecemos una relación respetuosa con nuestros proveedores e instrumentamos la mejora continua de nuestro sistema de gestión de calidad ISO 9001:2015.

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

12 sectores industriales atendidos

10 proyectos de inversión social

181 clientes

231 edificios industriales en operación

16 estados de la República Mexicana donde tenemos presencia

Estructura accionaria³

Número de acciones			
Alta Dirección	Tesorería	Familia Berho	Capital flotante
4,338,017	134,187,475	35,081,886	810,879,058

Porcentaje			
Alta Dirección	Tesorería	Familia Berho	Capital flotante
0.44%	13.64%	3.55%	82.37%

³ Al cierre del periodo del 10 de abril del 2025 al 22 de abril del 2026, hay 134,187,475 acciones en tesorería y del capital social autorizado hay 984,486,436 acciones; dentro de las acciones suscritas y pagadas, se encuentra el porcentaje de tenencia de la familia Berho y de la Alta Dirección.

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

En las acciones de tesorería se incluyen las acciones del plan de incentivo a largo plazo aprobado por el Consejo de Administración y que a esta fecha son 6,698,338 acciones.

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

Productos

GRI 2-6



Ponemos a disposición de nuestros clientes una amplia gama de espacios industriales que responden a distintos modelos operativos y necesidades productivas:

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

Los edificios inventario y parques industriales (*multi-tenant*) se desarrollan con especificaciones estándar de la industria, facilitando la operación de diversos sectores como manufactura ligera, logística y comercio electrónico. Estos espacios pueden albergar uno o varios inquilinos y formar parte de *clusters* industriales diseñados para potenciar la eficiencia operativa.

Edificio a la medida (*Built to suit*)

Los edificios a la medida (*built to suit*) se diseñan conforme a los requerimientos específicos de cada cliente, integrando estándares internacionales y criterios de ecoeficiencia que garantizan funcionalidad, sostenibilidad y valor en el largo plazo.

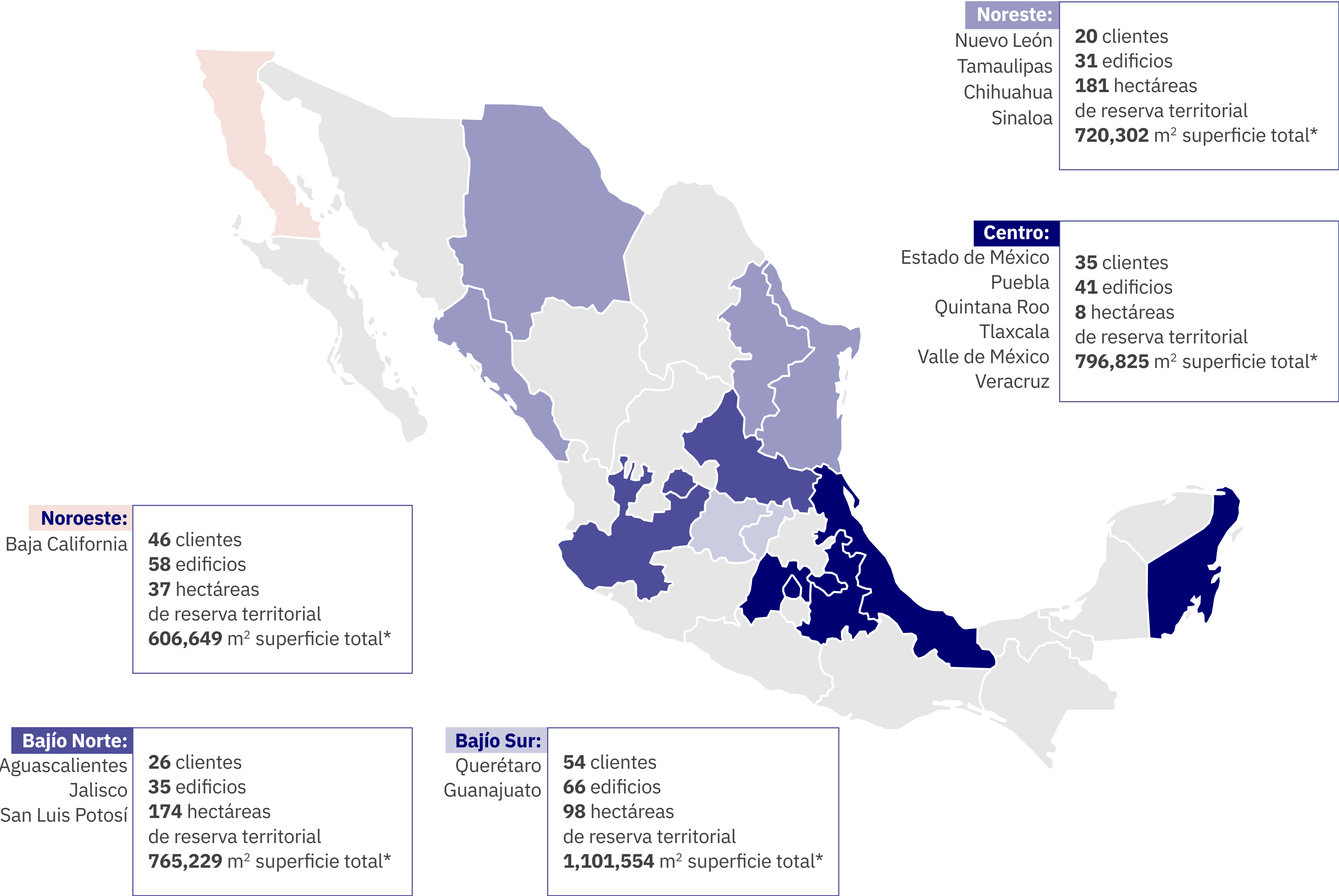


Presencia

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

Al cierre de 2025, contamos con una cartera de 231 edificios industriales con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 3,990,559 m², distribuidos en cinco regiones estratégicas del país: Noreste, Noroeste, Bajío Norte, Bajío Sur y Centro. Nuestra presencia permite que nuestros clientes tengan acceso a los principales corredores industriales de México.

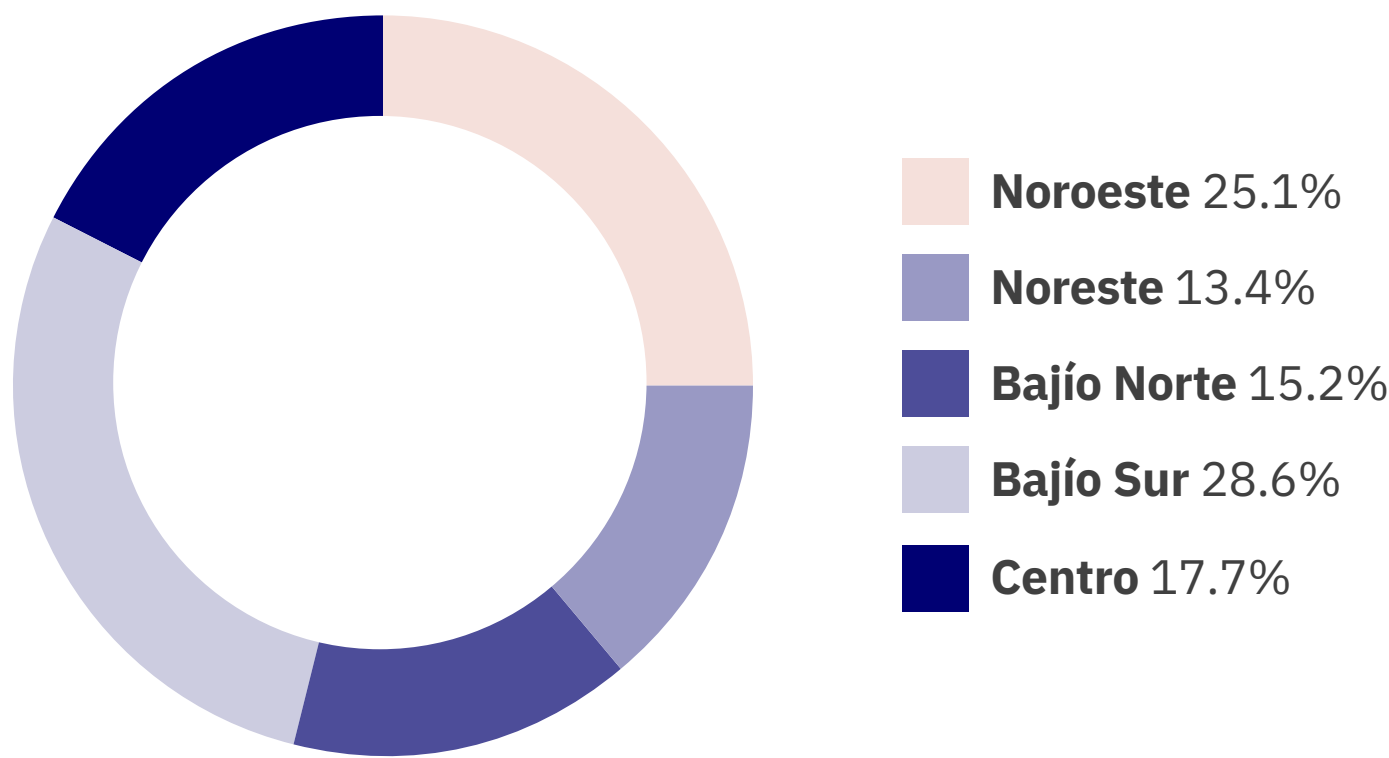
Durante el año, continuamos expandiendo nuestro portafolio mediante el desarrollo de nuevos edificios industriales, fortaleciendo nuestra capacidad operativa y contribuyendo al crecimiento económico de las regiones donde operamos.



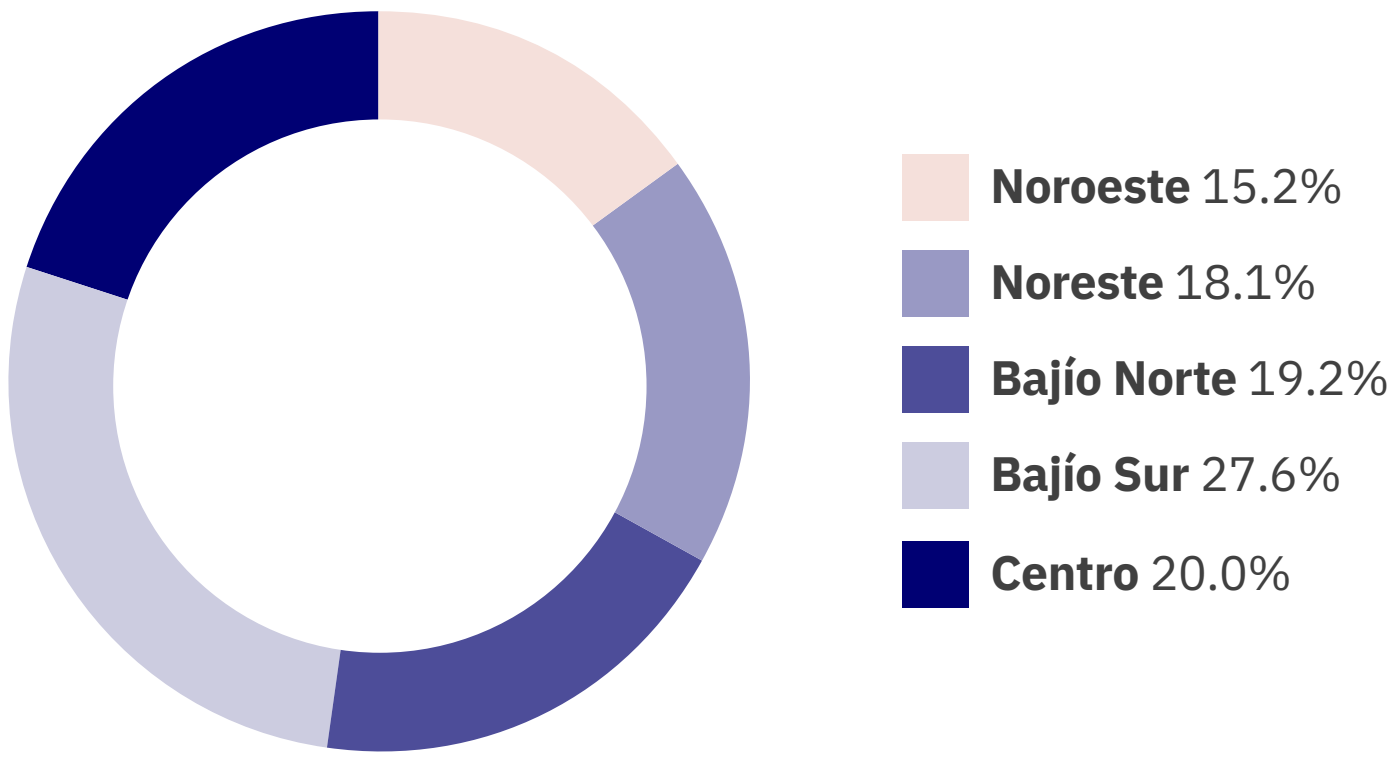
* Sin considerar la reserva territorial.



Porcentaje de edificios por región



Porcentaje de SBA por región



Certificaciones verdes logradas en 2025

736,248.30 m² de SBA⁴

Certificaciones verdes acumuladas 2013-2025

2,207,404.93 m² de SBA⁵



⁴ Este dato corresponde a la suma de las superficies de 19 edificios certificados en LEED (454,302 m²) y 18 edificios en Edge (281,946.30 m²), en total 37 edificios.

⁵ Este dato comprende el total de certificaciones verdes con las que contamos al cierre de 2025.



Cientes

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



Nuestros clientes son empresas líderes de diversos sectores industriales que buscan un aliado estratégico para fortalecer sus operaciones. Nos enfocamos en ofrecer soluciones integrales que respondan a sus necesidades actuales y futuras, contribuyendo a su crecimiento sostenible.

Al cierre de 2025, nuestra cartera estuvo conformada por 181 clientes, atendiendo 12 sectores industriales. La superficie ocupada alcanzó 3,580,383 m², mientras que la superficie vacante fue de 410,177 m².

La relación con nuestros clientes se fundamenta en la confianza, la comunicación constante y el compromiso con la mejora continua, lo que se refleja en una tasa de retención de 76%.





Industria	Superficie m² 2024	% 2024	Superficie m² 2025	% 2025
Automotriz	1,131,775	32.4%	1,152,628	32.2%
Alimentos y bebidas	302,495	8.7%	314,584	8.8%
Logística	410,232	11.7%	376,937	10.5%
Aeroespacial	233,071	6.7%	233,071	6.5%
Otros	423,470	12.1%	352,897	9.9%
Plásticos	72,929	2.1%	63,440	1.8%
Dispositivos médicos	58,420	1.7%	58,420	1.6%
Papel	40,384	1.2%	40,384	1.1%
Vehículos	150,344	4.3%	154,432	4.3%
Energía	120,299	3.4%	120,299	3.4%
Electrónicos	254,471	7.3%	352,166	9.8%
E-commerce	299,077	8.5%	361,126	10.1%

Portafolio por industria

Manufactura



Logística



2023 2024 2025





Principales clientes

Empresa	País de origen del capital	SBA	% de la Renta Total	Número de edificios	Rating de crédito
Mercado Libre	Argentina	5.6%	6.4%	4	A-
Nestlé	Suiza	4.2%	4.2%	3	Aa3
SAFRAN	Francia	3.2%	3.9%	6	Baa3
Foxconn	Taiwán	3.2%	3.7%	3	NA
TPI	EUA	2.9%	3.8%	3	-
Nissan	Japón	2.0%	2.0%	2	B3
DSV	Dinamarca	1.9%	1.1%	3	Baa2
Bombardier	Canadá	1.6%	1.9%	5	NA
Continental	Alemania	1.5%	1.6%	5	Baa2
Tatung	Taiwán	1.5%	1.5%	2	B2

Cada año llevamos a cabo una Encuesta de Satisfacción a Clientes, un instrumento que se ha consolidado como parte esencial de nuestro proceso de mejora continua. A través de este ejercicio evaluamos la experiencia de nuestros clientes, identificamos oportunidades para optimizar nuestros servicios y obtenemos información clave para fortalecer la relación comercial que mantenemos con ellos.

En la edición 2025, los resultados reflejaron un 89% de satisfacción con los servicios otorgados por la compañía. Además, el 88% de quienes respondieron a la encuesta renovarían su contrato, lo que confirma la confianza que nuestros clientes depositan en nosotros.

Según los resultados de las encuestas, 88% de los clientes renovarían su contrato con Vesta.

Principales hallazgos de la Encuesta de Satisfacción a Clientes

20.7%

cuenta con programas de responsabilidad social y/o ambiental.

12.8%

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

16.5%

cuenta con una estrategia en materia de Derechos Humanos.

13.4%

está interesado en participar en la iniciativa de Vesta.

12.8%

cuentan con una persona responsable de sustentabilidad como función principal.

Atención y mantenimiento

Resultados generales	2023	2024	2025
Nivel de satisfacción	85%	82%	89%
Amabilidad	96%	89%	97%
Eficiencia	78%	80%	79%

Resultados por región	Noroeste	Noreste	Bajío Norte	Bajío Sur	Centro
Nivel de satisfacción	72%	96%	92%	93%	86%
Amabilidad	94%	100%	97%	100%	92%
Eficiencia	68%	78%	71%	87%	91%



89% de las personas encuestadas están satisfechas con nuestro servicio.

Como cada año, continuamos incorporando el criterio del *Net Promoter Score* (NPS)⁶ en nuestra Encuesta de Satisfacción. En 2025, alcanzamos un NPS de 55.

Si bien el NPS presentó una variación de 76 a 55 puntos, el indicador se mantiene en un rango por arriba del nivel considerado como adecuado. Sin embargo, esta variación nos brinda una oportunidad valiosa para evaluar e identificar áreas específicas de mejora y reforzar planes de acción que impulsen una experiencia aún más consistente y alineada con las expectativas de los clientes que son y seguirán siendo nuestra prioridad.

Por otro lado, el 89% de los clientes manifiesta estar satisfecho con los servicios recibidos y confirma una base sólida de experiencia positiva.

Esta combinación de resultados sugiere que, aunque exista una alta satisfacción, tenemos una oportunidad estratégica de cerrar la brecha entre satisfacción y recomendación para maximizar el valor de nuestros clientes.

NPS de 2023 al 2025

Año	2023	2024	2025
NPS	72	76	55

⁶ El *Net Promoter Score* (NPS) ayuda a conocer la capacidad que tienen los clientes de compartir nuestra marca. Un NPS positivo (alto) significa que hay más gente recomendando a la compañía que aquellos que desalientan a los demás de arrendar nuestras naves. Una calificación mayor de 50 puntos habla de una compañía que está haciendo bien las cosas; sin embargo, nuestro objetivo es 70.

Sostenibilidad en nuestra cadena de valor

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

Nuestra cadena de valor está integrada por una red de empresas proveedoras que intervienen en distintas fases del ciclo de vida de nuestros proyectos, desde las primeras etapas de análisis y desarrollo, hasta la operación y mantenimiento de los inmuebles. Su participación es fundamental para asegurar la calidad, la eficiencia y la sostenibilidad de nuestras operaciones.

Fomentamos relaciones comerciales basadas en la equidad, la transparencia y la responsabilidad, promoviendo que todos nuestros proveedores operen bajo estándares alineados con nuestros compromisos ASG y con las mejores prácticas del sector.

El proceso que estructura nuestra cadena de valor contempla las siguientes etapas:





En cada etapa aseguramos un trato igualitario, profesional y justo para todos nuestros proveedores, consolidando relaciones de largo plazo basadas en la integridad, el respeto y la mejora continua. En Vesta, un **proveedor crítico** es aquel que implica un alto volumen en gasto e importancia en el desempeño del proceso productivo de nuestra organización.

Contamos con procesos alineados con nuestros principios de sustentabilidad para seleccionar y contratar proveedores y prestadores de servicios. En el caso específico de los proveedores de construcción, requerimos que tomen como base nuestro **Manual de Construcción Sustentable**, cuyo cumplimiento es verificado mediante un *checklist* en tres etapas: antes del inicio de la obra, durante su ejecución y al concluir-la. Este mecanismo nos permite garantizar que cada proyecto incorpore prácticas responsables y eficientes. Este manual se usa como referente de las condiciones mínimas a cumplir, junto con el *Scope of Work* que el área de Desarrollo le pide a los contratistas y *Project Managers* por contrato.

Durante 2025 hicimos ajustes al proceso de construcción, ya que, desde ahora, el área de ASG, en conjunto con el área de Desarrollo realiza un análisis ambiental, de biodiversidad y social para el desarrollo del nuevo parque y/o nave, contribuyendo al cumplimiento de la normativa local y federal. Con el mismo interés, trabajamos un proceso laboral con contratistas a fin de garantizar que cumplen con las cuestiones de salud y seguridad en el trabajo mientras se realiza la obra.

Desarrollamos nuestras edificaciones bajo los lineamientos establecidos para obtener certificaciones LEED y EDGE, considerando aspectos clave como calidad del aire interior, confort visual por luz natural, desempeño térmico y acústico, así como condiciones adecuadas de accesibilidad.

Para la contratación de empresas constructoras y especialistas, llevamos a cabo una licitación dentro de una plataforma, apegándonos a las mejores prácticas en materia de transparencia, a fin de ofrecer las mismas posibilidades de ganar a los participantes.

Una vez que recibimos las propuestas, el área de Desarrollo realiza sesiones de retroalimentación con los participantes, con el objetivo de que se encuentren homologadas entre sí, buscando que el alcance sea el mismo para todos. Las propuestas listas y homologadas se presentan al Comité Ejecutivo de Portafolio que analiza la carga de trabajo que se tiene con cada uno de los contratistas, los resultados de los últimos proyectos realizados con cada uno de los participantes y el resultado de la tabla comparativa. La asignación se hace considerando las capacidades técnicas, financieras y estratégicas.

Durante 2025 interactuamos con **80 nuevos proveedores**, los cuales fueron evaluados y seleccionados con base en criterios ambientales y sociales. Además, realizamos evaluaciones específicas de impactos ambientales y sociales a 13 proveedores, identificando que cuatro de ellos presentaban áreas de mejora relacionadas con impactos negativos, para quienes se establecieron planes de acción y seguimiento.



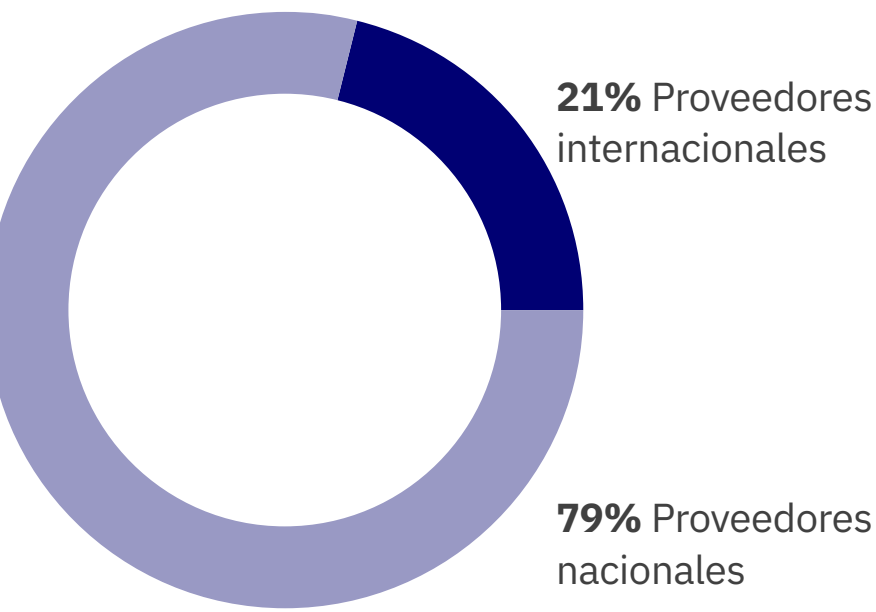
Requisitos para los proveedores de Vesta

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

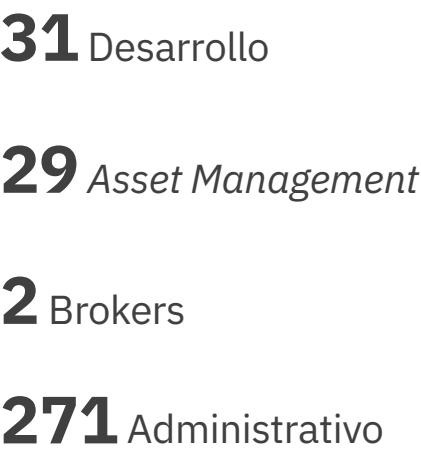
*Aplica solo para proveedores de construcción.



Proveedores activos por origen

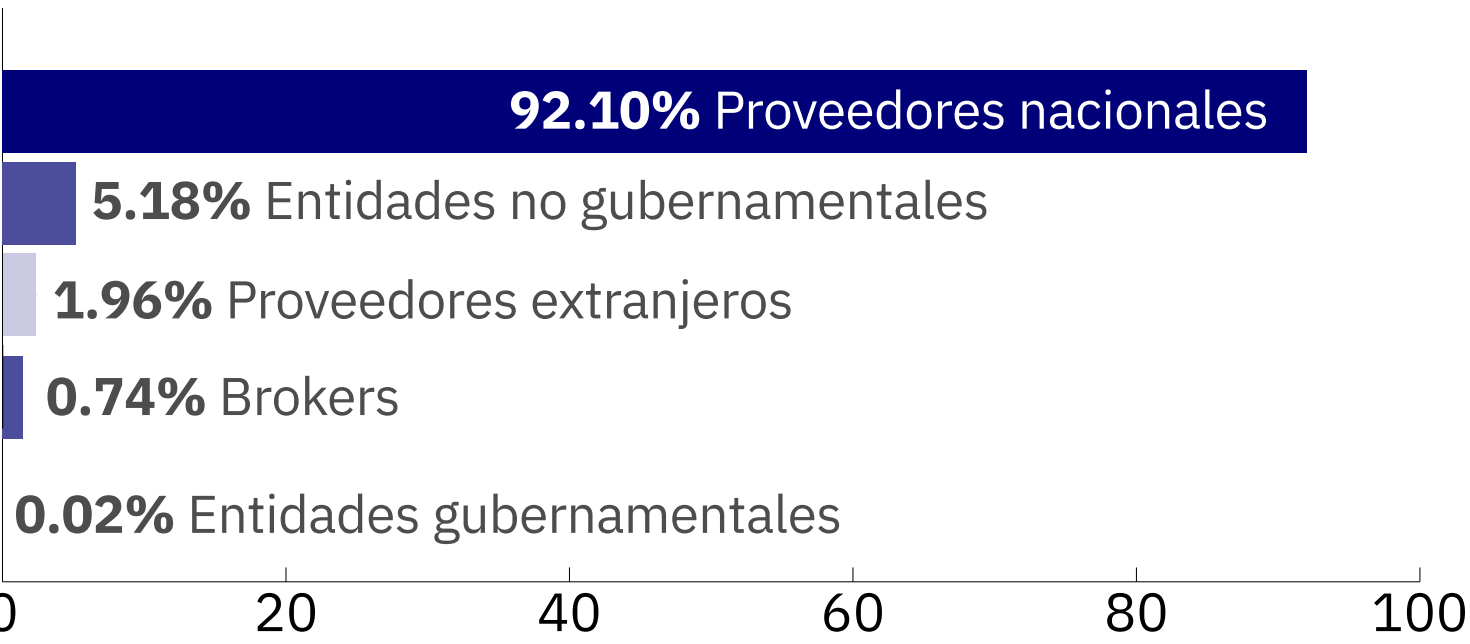


Proveedores activos por categoría



Registramos transacciones aproximadas por un total de US \$196.3 millones con nuestra base de proveedores.

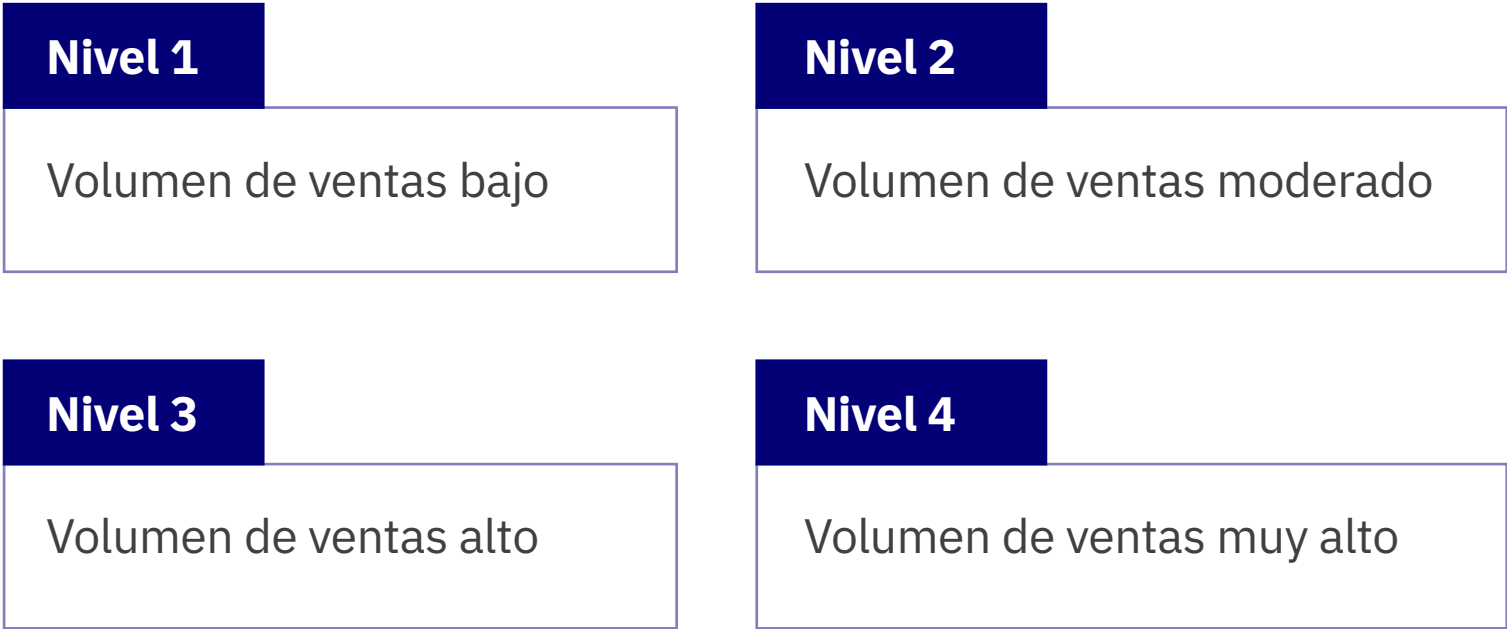
Gasto en proveedores por categoría



Proceso de Evaluación y Desarrollo ASG para Proveedores

A fin de asegurar el cumplimiento de requisitos ambientales, sociales y de gobernanza por parte de nuestra cadena de suministro, realizamos el **Programa de Evaluación y Desarrollo ASG** de manera anual.

La selección de proveedores a auditar se determina con base en su nivel de criticidad, el cual considera el volumen de gasto y la relevancia del proveedor en nuestros procesos productivos, además de seleccionar a aquellos que hayan salido con áreas de oportunidad en el proceso de debida diligencia realizado en la plataforma de *Riskallay*. Bajo esta metodología, los proveedores se clasifican en los siguientes niveles:



Para la evaluación, utilizamos un sistema de calificación del 0 al 5, donde 0 representa cumplimiento nulo y 5 refleja un desempeño excelente en materia ASG. Con base en esta calificación, se determina el nivel de riesgo ASG del proveedor, lo que a su vez define la vigencia de la evaluación y los plazos para su siguiente revisión bajo los mismos criterios.

Niveles de riesgo ASG de los proveedores

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

El proceso de identificación de riesgos se concentra en evaluar el riesgo negativo significativo que podría representar cada proveedor, con base en las acciones, prácticas y estrategias que mantiene en materia ASG. Para ello, nuestro modelo de evaluación considera las 11 categorías que integran el *checklist* de auditorías ASG para proveedores, asignando a cada una un porcentaje de ponderación acorde con su relevancia dentro del desempeño esperado.

La ponderación se determina a partir de la relación entre la calificación obtenida por el proveedor en cada rubro del *checklist* y el valor máximo posible de 180 puntos. Posteriormente, se suman los valores correspondientes a cada categoría para obtener una evaluación integral del proveedor.

Con base en ese resultado final, los proveedores son clasificados conforme al nivel de riesgo negativo significativo que representan para Vesta en materia ASG. Esta clasificación es fundamental, ya que permite identificar de manera oportuna a aquellos proveedores que podrían constituir un riesgo sustancial para la organización, orientando la toma de decisiones, la definición de acciones de mejora y el seguimiento necesario para garantizar el cumplimiento de nuestros estándares corporativos.

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

Entre 2024 y 2025, llevamos a cabo un fortalecimiento integral del **Proceso de Evaluación y de Desarrollo de Proveedores ASG**, que nos permitió entender mejor el estado actual de nuestra cadena de valor, así como de las nuevas herramientas para acompañarlos en su desarrollo e integración a los objetivos ASG de Vesta.

Con el fin de adecuar el proceso con estándares de vanguardia en materia ASG, en la evaluación se consideran con mayor nivel de importancia ciertos temas.

Temas ASG evaluados

- Cumplimiento Normativo
- Conocimiento e Implementación de los requisitos ASG de Vesta
- Ética y Anticorrupción
- Políticas ASG del Proveedor
- Medio Ambiente
- Cambio Climático y Resiliencia
- Estrategia del negocio
- Salud y Seguridad
- Derechos Humanos
- Aspectos Sociales
- Mejora Continua

Además, como parte de este fortalecimiento, transformamos el checklist principal en un formulario interactivo, y se desarrollaron dos nuevos cuestionarios especializados en materia de Biodiversidad y de Compras Responsables.

Asimismo, se incorporó un enfoque de asesoría y seguimiento semanal para apoyar a los proveedores durante el llenado de las herramientas. Este acompañamiento permitió mejorar la calidad de la información, promover el compromiso con la evaluación y fortalecer la relación colaborativa con la cadena de suministro.

Selección, capacitación y participación de proveedores

Se seleccionaron 16 proveedores para este ciclo, esto obedeció a los criterios de riesgo y al cumplimiento de sus plazos de reevaluación, integrando también a nuevos proveedores que participaron por primera vez.

Para asegurar una adecuada integración al proceso, implementamos un sistema flexible de capacitación inicial, con sesiones virtuales programadas de manera individual entre febrero y abril. Esta estrategia incrementó la participación en un 31% y permitió una sensibilización más efectiva sobre las expectativas y requerimientos ASG de Vesta.

Resultados de la evaluación

De los 16 proveedores convocados, 13 completaron el envío de la información requerida, equivalente al 81% de la participación. Los principales hallazgos por categoría se resumen a continuación:

Requisitos ASG

- 100% reconocen los documentos ASG de Vesta.
- 28% compartieron versiones firmadas de dichos documentos.

Ética y anticorrupción

- 69% cuenta con un documento formal sobre valores, misión, visión y/o código de ética (propio o se adhirieron al de Vesta).

Cambio climático y resiliencia

- 34% cuenta con objetivos y metas cuantificables en agua y carbono.
- La identificación de riesgos y oportunidades ambientales obtuvo mejores resultados (44% y 38% de cumplimiento, respectivamente).

Biodiversidad

- 44% considera que la biodiversidad es un tema relevante para su organización.
- 78% está interesado en recibir capacitación.
- 67% desea desarrollar indicadores propios.

Salud y seguridad

- 69% cuenta con sistemas de gestión, evaluación de riesgos y mecanismos de participación conforme a la NOM-017 y la NOM-021.
- 75% cumple con la NOM-031 en materia de seguridad y salud en el trabajo.

Aspectos sociales y derechos humanos

- 100% tiene políticas o referencias al tema, aunque no todas cumplen con los requisitos evaluados.
- 63% fomenta diversidad e inclusión y reporta condiciones seguras de trabajo.
- 56% cuenta con registros o protocolos contra acoso y abuso.
- 38% desarrolla programas de apoyo comunitario.

Respecto a la mejora continua, 63% de los proveedores presentaron procedimientos para garantizar la actualización de documentos internos.

Evaluación de riesgo ASG de los Proveedores

- El desempeño reflejó una madurez heterogénea:
- 3 proveedores: riesgo no significativo (≥66%)
 - 6 proveedores: riesgo moderado (33-65%)
 - 4 proveedores: riesgo significativo (<33%)



Áreas de oportunidad

El análisis reveló la necesidad de **fortalecer la formalización documental de políticas ASG y de impulsar el desarrollo de estrategias climáticas con metas cuantificables**. También se identificaron limitaciones en capacidades institucionales, particularmente en sostenibilidad, gestión de riesgos y normatividad. Otros aspectos prioritarios incluyen la mejora de la seguridad informática y la continuidad operativa, el fortalecimiento de protocolos de derechos humanos y diversidad, la estructuración de iniciativas de responsabilidad social y la institucionalización de sistemas de mejora continua.

Acciones en curso para 2025-2026

En la segunda etapa del programa, que inició en 2025, brindamos seguimiento a los planes de acción generados e incorporamos a proveedores que no habían entregado la información requerida. Paralelamente, iniciamos el **Programa de Desarrollo del Proveedor**, orientado a ofrecer asesoría técnica especializada a quienes presentan riesgo moderado o significativo. Este programa prioriza temas como estrategias climáticas, derechos humanos, integración de criterios de biodiversidad, mejora continua y medición de impacto ambiental y social.

Asimismo, se estableció un ciclo de cinco sesiones de capacitación centradas en transición climática, derechos humanos, medición de GEI, biodiversidad aplicada a la industria y sistemas de mejora continua. Las mejoras proyectadas para los proveedores participantes alcanzan en promedio un 70% en su desempeño ASG.

Finalmente, continuamos participando en la evaluación de nuevos proveedores a través de la Plataforma de **Riskallay**, liderado por el área de Compliance. Esta herramienta analiza aspectos de cumplimiento, anticorrupción, ciberseguridad, legales, ambientales, sociales y de derechos humanos antes de integrar a proveedores a nuestra cadena. Aquellos con áreas de oportunidad relevantes podrán ser incorporados al próximo ciclo de evaluación y desarrollo de proveedores, reforzando así la gestión preventiva de riesgos en toda la cadena de suministro.

En los casos en que, durante la auditoría, se identifiquen posibles impactos negativos en alguna de las áreas evaluadas, elaboramos un plan de acción orientado a la mejora continua. Este plan integra las no conformidades detectadas, así como un conjunto de recomendaciones prácticas diseñadas para corregirlas y fortalecer el desempeño del proveedor en materia ASG.

De igual forma, establecemos un plazo estándar de seis meses, contados a partir de la entrega del checklist, para que el proveedor atienda las recomendaciones, implemente las acciones de mejora correspondientes y presente la evidencia de cumplimiento. Este proceso busca asegurar una evolución progresiva y verificable en la gestión ASG de nuestra cadena de suministro.

Satisfacción de nuestros proveedores

Como parte de nuestro sistema de gestión de calidad, la encuesta de satisfacción es un instrumento formal de monitoreo que nos permite identificar áreas de mejora en la relación con nuestros proveedores y fortalecer nuestros procesos internos.

En 2025 se aplicaron dos encuestas, cada una con objetivos complementarios:

1. Encuesta CIV — aplicada a proveedores de Desarrollo y Asset Management, desde hace 10 años

Dirigida a proveedores de mayor volumen (permanentes, frecuentes o de una sola ocasión).

2. Encuesta VMA — aplicada a otros proveedores

Dirigida también a proveedores de mayor volumen bajo la misma lógica de clasificación.

Nos enorgullece reportar que 94% fue el nivel de satisfacción general de nuestros proveedores de Desarrollo y Asset Management y 98% el de otros proveedores.





Los resultados de ambas encuestas reflejan una relación sólida y de alto valor para ambas partes:

Proveedores de Desarrollo y <i>Asset Management</i>	Otros Proveedores
52% porcentaje de respuesta.	47% porcentaje de respuesta.
96% considera que Vesta ofrece un marco flexible para que los proveedores aporten su experiencia.	100% considera que Vesta ofrece un marco flexible para que los proveedores aporten su experiencia.
98% considera que Vesta representa una referencia valiosa en el mercado.	100% considera que Vesta representa una referencia valiosa en el mercado.
94% considera que la evolución de la relación con Vesta fue muy buena o buena.	96% considera que la evolución de la relación con Vesta fue muy buena o buena.
97% considera que Vesta les ofrece perspectivas de crecimiento.	98% considera que Vesta les ofrece perspectivas de crecimiento.
98% considera que nuestra atención es eficaz.	98% considera que nuestra atención es eficaz.

Valor agregado para los proveedores

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

Proveedores de Desarrollo y *Asset Management*

Comercial 31
Técnica 10
Proyección en el mercado 20
Nuevas habilidades 8
Otras 2

Otros Proveedores

Comercial 26
Técnica 9
Proyección en el mercado 10
Nuevas habilidades 5
Otras 2





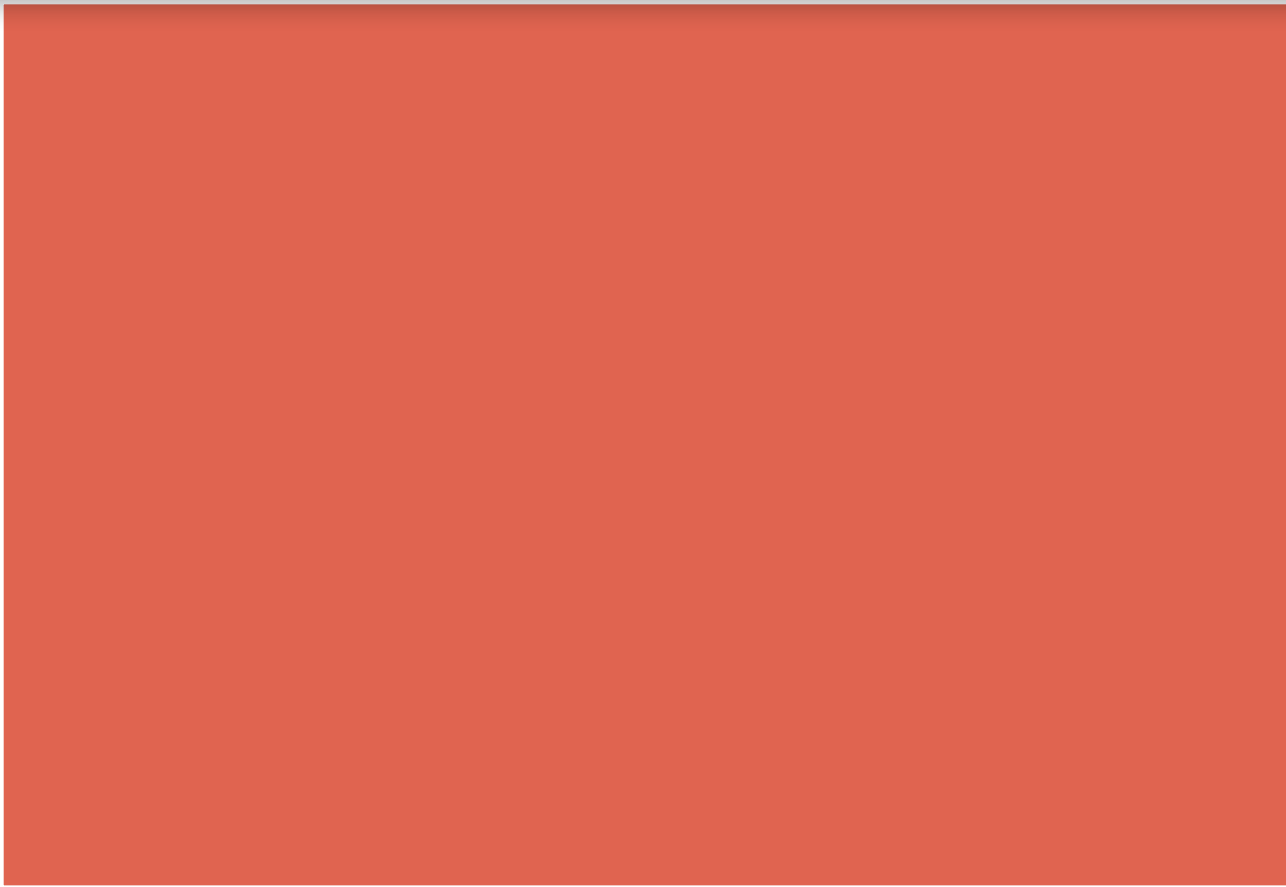
Este año continuamos aplicando el índice NPS para proveedores. Logramos un resultado de 84 de proveedores de Desarrollo y Asset Management y 90 de otros proveedores.

Políticas de Vesta que nuestros proveedores conocen

Proveedores de Desarrollo y Asset Management	Otros Proveedores
32% Código de Ética	28% Código de Ética
24% Política ASG	28% Política ASG
25% Política anticorrupción	22% Política anticorrupción
11% Política de compras sustentables	11% Política de compras sustentables
8% Ninguna	11% Política de derechos humanos

Certificaciones y distintivos ASG con los que cuentan nuestros proveedores

Proveedores de Desarrollo y Asset Management	Otros Proveedores
16% ISO 9001	17% ISO 9001
14% Industria Limpia	14% Industria Limpia
6% OSHA	7% ISO 14000
65% Otra	3% OSHA
	59% Otra



Estrategia



Nuestro compromiso ASG

Integramos la sostenibilidad como un eje central de nuestra estrategia corporativa.

El **Modelo de Gestión ASG** de Vesta es un marco integral que guía la manera en que administramos los temas ambientales, sociales y de gobernanza en toda la organización. A través de una estructura clara, procesos definidos y responsabilidades específicas, este modelo nos permite coordinar esfuerzos, asegurar la rendición de cuentas y dar seguimiento continuo a las iniciativas que impulsan nuestra contribución al desarrollo sostenible.

Adoptamos prácticas ASG que fortalecen nuestro modelo de negocio y nos permiten operar con responsabilidad, transparencia y visión de largo plazo.

Para garantizar la correcta operación de nuestro modelo, contamos con políticas, protocolos y procedimientos que orientan la operación y nuestro desempeño en materia ASG. Entre los documentos más relevantes se encuentran:

G	Manual del Modelo de Gestión ASG
G	Política de ASG
A	Política Ambiental
A	Política sobre las Declaraciones, Ajuste y Recálculo de Emisiones de GEI
A	Política de Cambio Climático y Resiliencia
A	Política de Biodiversidad y su Protocolo
S	Política de Derechos Humanos
S	Política de Diversidad, Equidad e Inclusión
S	Política de Salud y Seguridad
S	Política de Inversión Social
S	Protocolo de Salida de las Comunidades
AS	Protocolo de Adquisición de Tierras
AS	Protocolo de Responsabilidad Social frente a Desastres Naturales
S	Protocolo de Relacionamento Comunitario

Nota. G: ámbito de gobernanza, S: ámbito social y A: ámbito ambiental.



Conoce nuestras distintas políticas en <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

Ruta 2030

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

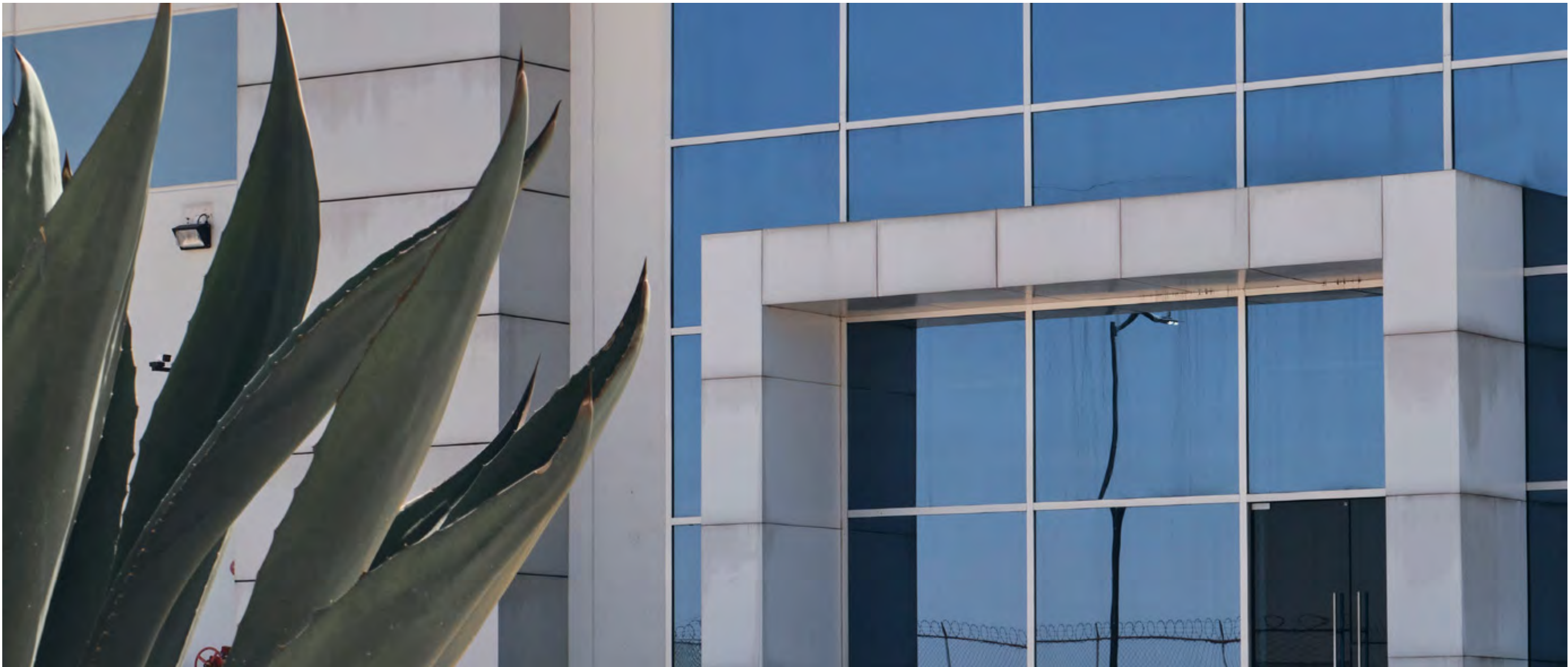
La Ruta 2030 es la estrategia que orienta nuestro compromiso con un futuro sostenible y nos conecta con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, integrando expectativas de inversionistas, reguladores y comunidades, asegurando que la sostenibilidad sea un eje transversal en la estrategia corporativa de Vesta.

A través de una creciente cartera de oportunidades, un enfoque selectivo en mercados clave y un equipo de desarrollo integrado de manera transversal, reafirmamos nuestro compromiso con el fortalecimiento de un robusto programa ASG, la excelencia en el gobierno corporativo y un equipo directivo altamente capacitado.

Nuestra estrategia ASG se basa en cuatro pilares que concentran los temas más relevantes para el negocio y nuestros grupos de interés.

RUTA 2030

Ambiental			Social			Gobernanza e integridad		Negocio sostenible	
									
Prioridades al 2030 - Compromiso <i>Net Zero</i> - Operaciones ecoeficientes - Protección a la biodiversidad - Energía renovable			Prioridades al 2030 - Relaciones con OSCs - Derechos Humanos y Compromiso con la Diversidad - Relaciones con comunidades y pueblos indígenas			Prioridades al 2030 - Gobierno corporativo - Consejo y prácticas ASG - Gestión de riesgos ASG		Prioridades al 2030 - Adaptación al cambio climático - Inversión y financiación sustentables - Fortalecimiento del compromiso ASG de proveedores - Edificios sustentables	



Avance ASG 2025: Ruta hacia 2030

Pilar ASG	Logros y avances 2025	KPIs Ruta 2030	Sección donde se reportan los avances a 2025	Áreas involucradas	Niveles involucrados
Ambiental	• Inventario de emisiones 2024 como base para iniciar la ruta de descarbonización. • Creación del tercer inventario de emisiones (alcance 1, 2 y 3). • Seguimiento y avances en la implementación de la ISO 14001 en 23 parques. • Análisis de biodiversidad en 3 desarrollos y en la adquisición de 1 terreno.	• 100% de nuestros parques en cumplimiento con ISO 14001. • Promoción de un impacto positivo en la naturaleza en línea con las recomendaciones del TNFD. • 50 MWp de capacidad solar en sitio. • Alcanzar emisiones netas cero para alcance 1 y 2 a 2040. • Tener una reducción material en nuestras emisiones de alcance 3 relacionadas con el consumo de energía de inquilinos, así como en el uso de materiales con baja huella de carbono en procesos de construcción a 2050.	Compromiso ambiental • Certificaciones ambientales • Biodiversidad • Gestión energética • Gestión de emisiones	• <i>Asset Management</i> • Desarrollo • ASG • Comercial	Áreas completas
Social	• 100% de las regiones con proyectos sociales con +3,000 beneficiados. • 299 horas de voluntariado con participación de 70 colaboradores. • 100% de las OSC auditadas en materia fiscal, legal y contable. • Evaluación de la Teoría de Cambio de 2 OSC y alineación con la Teoría de Cambio de Vesta. • Implementación del Protocolo de Adquisición de Tierras y Protocolo de Relacionamento Comunitario en varios proyectos. • Creación de la Política de Salud y Seguridad. • Implementación de la NOM-030-STPS-2009 para evaluación de riesgos en materia de Salud y Seguridad.	• 100% de OSCs auditadas y desarrolladas por Vesta. • 700 horas de voluntariado profesional. • Implementación de la Teoría de Cambio en 70% de los proyectos de inversión social de Vesta. • Medición del progreso de nuestra evaluación de riesgos en Derechos Humanos. • Implementación del 50% de los planes de acción en Derechos Humanos con un enfoque en adquisición de tierra, relacionamiento comunitario y procesos de seguridad física.	Gobernanza • Ética y Derechos Humanos Compromiso Social • Proyectos de Inversión Social • Voluntariado Vesta • Relacionamiento Comunitario	• Recursos Humanos • ASG • <i>Asset Management</i> • Colaboradores • Comercial • Desarrollo	Áreas completas

Pilar ASG	Logros y avances 2025	KPIs Ruta 2030	Sección donde se reportan los avances a 2025	Áreas involucradas	Niveles involucrados
Gobernanza e integridad	- Fortalecimiento de objetivos específicos ASG para todos los colaboradores. - Alineación del Modelo de Sistema de Gestión ASG a las 8 Normas de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC). - Ajustes salariales basados en análisis internos, para reducir la brecha salarial de género.	100% de nuestra alta dirección y colaboradores con compensación financiera ligada a objetivos ASG. 100% de los miembros del Consejo capacitados en ASG. - Reducir la brecha salarial por género en 8% a nivel ejecutivo y en 5% a nivel administrativo.	Gobernanza - Gobierno corporativo Colaboración - Capacitación y desarrollo - Nuestro equipo	- ASG - Legal - Recursos Humanos	Áreas completas
Negocio sostenible	93% de nuevos contratos con Cláusulas Verde. - Implementación del Proceso de Inversión Responsable en la adquisición del Terreno de La Palma (Apodaca). 200 horas de capacitación en temas ASG. - Revisión y actualización integral del proceso de Evaluación y Desarrollo de Proveedores en Materia ASG. - Auditorías y evaluaciones acotadas a 36 proveedores críticos. 55% de nuestro SBA con alguna certificación verde.	95% de nuevos contratos deben tener Cláusula Verde. 100% de las nuevas adquisiciones deben cumplir con el Proceso de Inversión Responsable. 100% de colaboradores capacitados en ASG. - Evaluación del 100% de los proveedores nivel 3 y 4. 55% de SBA con Certificaciones Verdes.	Compromiso ambiental - Transparencia compartida - Certificaciones ambientales Gobernanza - Gobierno corporativo Colaboración - Capacitación y desarrollo Somos Vesta - Sustentabilidad en nuestra cadena de valor	- Legal - Comercial - ASG - Desarrollo - Asset Management	Áreas completas



A través de la Estrategia ASG damos dirección a nuestras acciones con las que buscamos:

1. **Contribuir a una operación más eficiente y a una administración responsable del portafolio** mediante la implementación de iniciativas ambientales en nuestros edificios, parques y oficinas. Esto incluye la gestión de riesgos físicos y de transición en la operación de Vesta, así como progresar en las evaluaciones de biodiversidad en las instalaciones.
2. **Impulsar inversiones sociales** que fortalezcan nuestra organización desde dentro y contribuyan al desarrollo de las comunidades donde estamos presentes, estrechando nuestra relación con la fuerza laboral futura y con las autoridades.
3. **Ampliar nuestras alternativas de financiamiento** al contar con un gobierno corporativo robusto que impulsa prácticas de transparencia y mejora la calidad de nuestra información financiera y no financiera, optimizando los mecanismos de rendición de cuentas.

Con el fin de asegurar una implementación efectiva de nuestra gestión ASG, cada área funcional de Vesta participa en actividades específicas relacionadas con este enfoque.

ASG al centro del negocio	
Compras	Auditorías ASG a proveedores; evaluación a proveedores con criterios ASG; compromiso de los proveedores; Derechos Humanos en la cadena de valor.
Gestión de riesgos	Gestión del sistema de riesgos en materia de cambio climático y resiliencia (IFRS) y evaluación de riesgos en materia de Derechos Humanos.
Nuevos negocios	Implementación de la Cláusula Verde y comunicación de las actividades de ASG a los nuevos y/o futuros inquilinos; iniciativa de Inversión Responsable, a través de la implementación de los análisis de biodiversidad, ambiental y social, en el proceso de adquisición de tierras y/o portafolios.
Finanzas	Compromiso de los inversionistas; instrumentos financieros ligados a temas ASG; visión a largo plazo; IFRS ASG y Taxonomías Mexicana y Europea.
Desarrollo	Manual de Construcción Sustentable y <i>checklist</i> ; certificaciones verdes en los nuevos edificios; inventario de emisiones GEI; derechos Humanos; Implementación de acciones de Salud, Seguridad e Higiene con los contratistas en nuestras obras.
Consejo de Administración	Comité de ASG; diversidad en el Consejo; Informe Anual ASG; capacitación en cambio climático.
IT	Ciberseguridad; plataforma de ASG para <i>Asset Management</i> y voluntariado.
Recursos humanos	Compromiso de los colaboradores a través del programa de embajadores; diversidad, inclusión y equidad salarial; capacitaciones en ASG; Derechos Humanos e integridad; programa de voluntariado; salud y seguridad en oficinas.
Inversiones	Implementación del proceso de inversión responsable.
Asset Management	Compromiso y entrenamiento de los inquilinos; recopilación de información ambiental de los inquilinos y de los parques; certificaciones verdes en los edificios en operación; implementación de la ISO 14001; inventario de emisiones GEI; salud y seguridad en parques.
Legal	Prácticas laborales y de Derechos Humanos con los proveedores; Cláusula Verde en contratos.
Comunicación	Compromiso de los grupos de interés; comunicación interna y externa de ASG; RP de ASG.



Adoptamos los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas desde 2020, como una adhesión voluntaria que refuerza nuestro compromiso con la inversión sostenible.

Nuestra **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**⁷ define los criterios que guían todas las iniciativas de sostenibilidad y responsabilidad social en Vesta, los cuales se agrupan en tres ejes:

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

La supervisión y cumplimiento de esta política está a cargo de la Dirección de ASG, que en coordinación con el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo planifica, ejecuta y supervisa las actividades alineadas con nuestra Estrategia ASG. El avance de estas acciones es monitoreado por el Grupo de Trabajo ASG, integrado por representantes de todas las áreas funcionales de la organización.

Por otro lado, reconocemos que la gestión ASG no se limita a nuestras operaciones internas, sino que requiere de la participación activa de actores externos clave. Por ello, fomentamos alianzas estratégicas y promovemos una responsabilidad compartida con proveedores y arrendatarios a lo largo de todo el proceso de negocio, asegurando prácticas responsables en nuestra cadena de valor. En este sentido, contamos con el **Programa de Compromiso**⁸, el cual promueve nuestra colaboración con proveedores, inquilinos, inversionistas y las fundaciones con las que trabajamos para asegurar la adecuada documentación, comunicación y supervisión de aspectos ASG.

El Programa de Compromiso integra seis objetivos estratégicos y cuatro indicadores clave que fortalecen la gestión responsable y compartida de nuestros inmuebles.

⁷ Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

⁸ Para mayor información sobre nuestro Programa de Compromiso, consulta: <https://vesta.com.mx/programa-de-compromiso>

Programa de Compromiso

Objetivos

- 1. Inversionistas**
Atraer nuevo capital, mejorar la transparencia de la información con respecto a los activos bajo el desempeño de la administración y las operaciones, y generar una mejor reputación.
- 2. Colaboradores**
Impulsar su compromiso, motivación, reclutamiento y retención de talento, equilibrio trabajo-vida, trabajo en equipo y desarrollo de liderazgo, además de la comprensión del entorno ASG.
- 3. Inquilinos**
Aumentar su nivel de satisfacción y apoyar para que mejoren sus prácticas en temas ASG.
- 4. Industria-academia**
Identificar formas de resolver los problemas clave del sector relacionados con las adquisiciones, construcción, operación y mantenimiento de naves y parques industriales, para mejorar y adaptar nuestros procesos a los retos ASG actuales.
- 5. Comunidad**
Generar valor compartido y sostenible a través del intercambio de conocimientos, habilidades y experiencia de manera colaborativa. Evaluar el impacto socioeconómico para minimizar el impacto negativo potencial de nuevas construcciones y proyectos de renovación.
- 6. Cadena de suministro**
Asegurar que proveedores y socios estratégicos conozcan las preferencias de Vesta por adquirir productos y servicios sustentables que se adhieran a prácticas ASG.

Indicadores ASG

-
-
- 3.1 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).
-
- 5.1 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.
- 6.1 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.

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



El Programa de Compromiso está estructurado conforme al estándar AA1000SES, que establece un marco metodológico para la gestión y participación efectiva de las partes interesadas en ámbitos de gobernanza, estrategia y operación.

El funcionamiento del programa se sustenta en la comprensión de tres elementos esenciales establecidos por el estándar:

- **Propósito:** las razones por las que una organización se involucra con sus partes interesadas.
- **Alcance:** temas y aspectos específicos en los que se centrará la participación.
- **Determinación:** quién participa en el proceso de compromiso, lo que implica indicar responsabilidades, mandatos y los grupos de interés pertinentes para asegurar una interacción significativa.

De manera adicional, empleamos ENERGY STAR *Portfolio Manager*® (ESPM) como herramienta central para monitorear y analizar el desempeño energético, el consumo de agua y la generación de residuos en nuestros inmuebles. Para ello, gestionamos dos perfiles diferenciados, uno corresponde a las áreas ocupadas por los inquilinos y otro para las áreas comunes. Asimismo, ESPM nos permite obtener una calificación de rendimiento para cada propiedad, facilitando la comparación y mejora continua de su desempeño.



Grupos de interés

GRI 2-29

Mantenemos relaciones cercanas y colaborativas con nuestros grupos de interés clave, promoviendo un diálogo permanente que nos permite conocer sus expectativas, inquietudes y requerimientos. Esto a través de diversos canales de comunicación que facilitan una atención oportuna y fortalecen nuestra capacidad de respuesta.

Grupo de interés	Nivel de interacción	Tipo de contacto	Frecuencia de contacto	Temas y preocupaciones clave
Inquilinos	Organizacional / Local	- Visita o llamada del <i>Asset Manager</i> - Encuesta de satisfacción - Redes sociales - Inauguraciones - Eventos virtuales	Anual Mensual	Mantenimiento de las naves y nivel de satisfacción.
Accionistas e inversionistas	Organizacional	- Asamblea - Llamada e informe trimestral - Llamadas y reuniones virtuales - Vesta Day	Anual Trimestral Mensual	Desempeño financiero y ASG de la compañía.
Proveedores	Organizacional / Local	- Encuesta de satisfacción - Boletines digitales - Redes sociales - Programa de Evaluación y Desarrollo de Proveedores en materia ASG	Anual Semanal	Seguimiento a procesos de acuerdo con criterios ASG.

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

Materialidad

GRI 3-1, 3-2

Reconocemos la importancia de comprender qué temas resultan más relevantes para nuestros grupos de interés, nuestra operación y el sector. Al respecto, contamos con un ejercicio actualizado de doble materialidad, que incorpora la evaluación de los impactos significativos que nuestras actividades tienen en el entorno social y ambiental, así como el análisis de los riesgos u oportunidades externos que pueden influir en la continuidad y orientación estratégica del negocio.

Este análisis se fundamenta en marcos internacionales de referencia como GRI, SASB, IFRS y EFRAG.

El análisis de doble materialidad que actualizamos a inicios de 2025 consistió en las siguientes fases:

- **Punto de partida.** Ejercicio previo de Vesta.
- **Identificación de IROs.** Aquellos impactos, riesgos y oportunidades (IROs), tanto potenciales como reales, así como los que pudieran resultar por el sector.
- **Análisis y priorización de temas (impacto).** Involucramiento de grupos de interés internos y externos a partir de dos ejercicios. Por un lado, encuestas hacia colaboradores, proveedores, integrantes de OSCs y comunidades, y *peers*. Por el otro, la revisión de análisis de inversionistas aplicados a lo largo del año.
- **Análisis y priorización de temas (financieros).** Involucramiento de directivos, integrantes del Comité ASG y del Consejo de Administración de Vesta, utilizando la metodología de capitales de EFRAG.⁹

Temas materiales

Como resultado, se identificaron siete temas críticos, cinco significativos y siete importantes que orientan nuestros esfuerzos en materia de sostenibilidad.

Crítico	Significativo	Importante
Gestión energética	Ética y anticorrupción	Gestión de residuos
Adaptación al cambio climático	Diversidad, equidad e inclusión	Cadena de suministro sustentable
Desarrollo y construcción sustentable	Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)	Transparencia y rendición de cuentas
Inversión social	Salud y seguridad ocupacional	Satisfacción de inquilinos
Gestión de recursos hídricos	Gobierno corporativo	Gestión de la sustentabilidad de los inquilinos
Talento humano		Ciberseguridad y tecnología
Respeto y promoción de los Derechos Humanos		Gestión de la biodiversidad

Para obtener información más detallada sobre los avances y elementos considerados en nuestro análisis anterior de doble materialidad, consulta [Nuestro Informe Anual 2024](#).

⁹ Estos capitales corresponden al Financiero, Industrial/Manufacturero, Natural, Intelectual, Humano y el Social y Relacional. Esto de acuerdo con el *European Sustainability Reporting Guidelines, Double materiality conceptual guidelines for standard-setting*: <https://www.efrag.org/en/sustainability-reporting>

Respuesta estratégica a los temas materiales

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

	Gestión energética	Adaptación al cambio climático	Desarrollo y construcción sustentable
Objetivo	Instalar 50 MWh de energía solar para 2030.	95% de nuestros nuevos contratos tendrán Cláusula Verde. 100% de nuestros parques en cumplimiento con ISO 14001. 100% de nuevas adquisiciones deben cumplir con el Proceso de Inversión Responsable. Alcanzar emisiones netas cero para alcance 1 y 2 a 2040. Tener una reducción material en nuestras emisiones de alcance 3 relacionadas con el consumo de energía de inquilinos, así como en el uso de materiales con baja huella de carbono en procesos de construcción a 2050.	55% de nuestra SBA cuenta con alguna certificación verde.
Progreso 2025	Desarrollamos bitácoras alineadas a la ISO 14001, para estandarizar la forma de medir y registrar la energía, agua y residuos. Desarrollamos el procedimiento de uso eficiente de energía.	93% de nuestros nuevos contratos cuentan con la Cláusula Verde. Continuamos con la implementación del Sistema de Gestión Ambiental; llevamos a cabo un análisis de los requisitos legales en materia de residuos sólidos urbanos y peligrosos en 23 parques. Modificamos la Política de Inversión Responsable e implementamos el Proceso de Adquisición de Tierras y la Política y Protocolo de Biodiversidad en la adquisición del Terreno de La Palma en Apodaca.	Certificamos 454,302.00 m² de SBA bajo LEED y 281,946.30 m² bajo EDGE.
Dirección cuya compensación está vinculada al tema	• <i>Asset Management</i> • Desarrollo • Energía	• ASG • Comercial • Legal • <i>Asset Management</i> • Desarrollo	• <i>Asset Management</i> • Desarrollo
Año meta 2030			

Participación en asociaciones

GRI 2-28

La colaboración es un elemento clave para impulsar el desarrollo del sector inmobiliario en México. En este sentido, mantenemos una participación activa en diversas cámaras y asociaciones especializadas, tanto en el ámbito local como en el nacional e internacional, contribuyendo al diálogo, la competitividad y el fortalecimiento de la industria.

- Asociación de Parques Industriales de Jalisco
- Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)¹⁰
- *Borderplex Alliance* Juárez
- Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)^{10, 11}
- Consejo de Desarrollo CDMX
- Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)
- INDEX
- DENTY
- Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC) ^{10, 11}
- Desarrollo Económico de Chihuahua¹⁰
- EDC Ciudad Juárez¹⁰
- El Gran Bajío
- Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)
- *National Association of Real Estate Investment Trusts* (NAIRET)
- *Smart Border Coalition*
- Consejo de América Latina de *Real Estate Network* de YPO/WPO

¹⁰ Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.

¹¹ Vesta participa en proyectos o comités.

Participación en eventos

Cada año buscamos formar parte de espacios innovadores que nos permitan fortalecer nuestra conexión con empresas del sector, fomentar el intercambio de ideas internamente y mantenernos a la vanguardia de las tendencias globales. Estos eventos representan una plataforma estratégica para impulsar nuestra visión, compartir experiencias y explorar nuevas oportunidades.

Además, organizamos diversos eventos dirigidos a *brokers* y clientes, reforzando la importancia de la proximidad y el diálogo directo como elementos clave en nuestras relaciones comerciales. El acercamiento nos brinda una visión más clara de las presiones, motivaciones y retos que enfrentan nuestros socios, enriqueciendo las negociaciones con un entendimiento más humano, empatía y respeto mutuo.



Evento	Lugar	Fecha	Área	Región	Público objetivo
Brokers Day	Querétaro	14 de octubre de 2025	Comercial	Bajío Sur	Brokers
	Guadalajara	23 de abril de 2025		Bajío Norte	
	Silao	22 de mayo de 2025		Bajío Norte	
	Tijuana	Mayo de 2025		Noroeste	
Tenants Appreciation Day	Guadalajara	17 de diciembre de 2025		Bajío Norte	Clientes
	Tijuana	Noviembre de 2025		Noroeste	
Reconocimiento Bombardier - Líderes Mexicanos	Querétaro	25 de noviembre de 2025		Bajío Sur	Clientes

De manera adicional, en el marco de la 10ª Semana Regional de Integridad Latinoamericana, organizada por **Alliance for Integrity** en Buenos Aires, tuvimos una destacada participación a través de nuestra Gerente de Cumplimiento, quien tuvo el honor de moderar el panel titulado “Los retos del *Compliance* en la era de la Inteligencia Artificial”.

Este espacio fue clave para reflexionar sobre la importancia de fortalecer la cultura de Compliance en la era digital, considerando los avances tecnológicos y los nuevos desafíos éticos que plantea la inteligencia artificial.



La participación de distintos profesionistas con perspectivas diversas enriqueció la discusión, aportando su visión y experiencia para explorar soluciones innovadoras orientadas a la integridad corporativa en el contexto actual.

Ejercicio de implementación de la **Taxonomía Sostenible de México**

Resumen Ejecutivo

Periodo 2025

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 representa 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 **12 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**. Es-

tas 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/m² 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 **un 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.

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

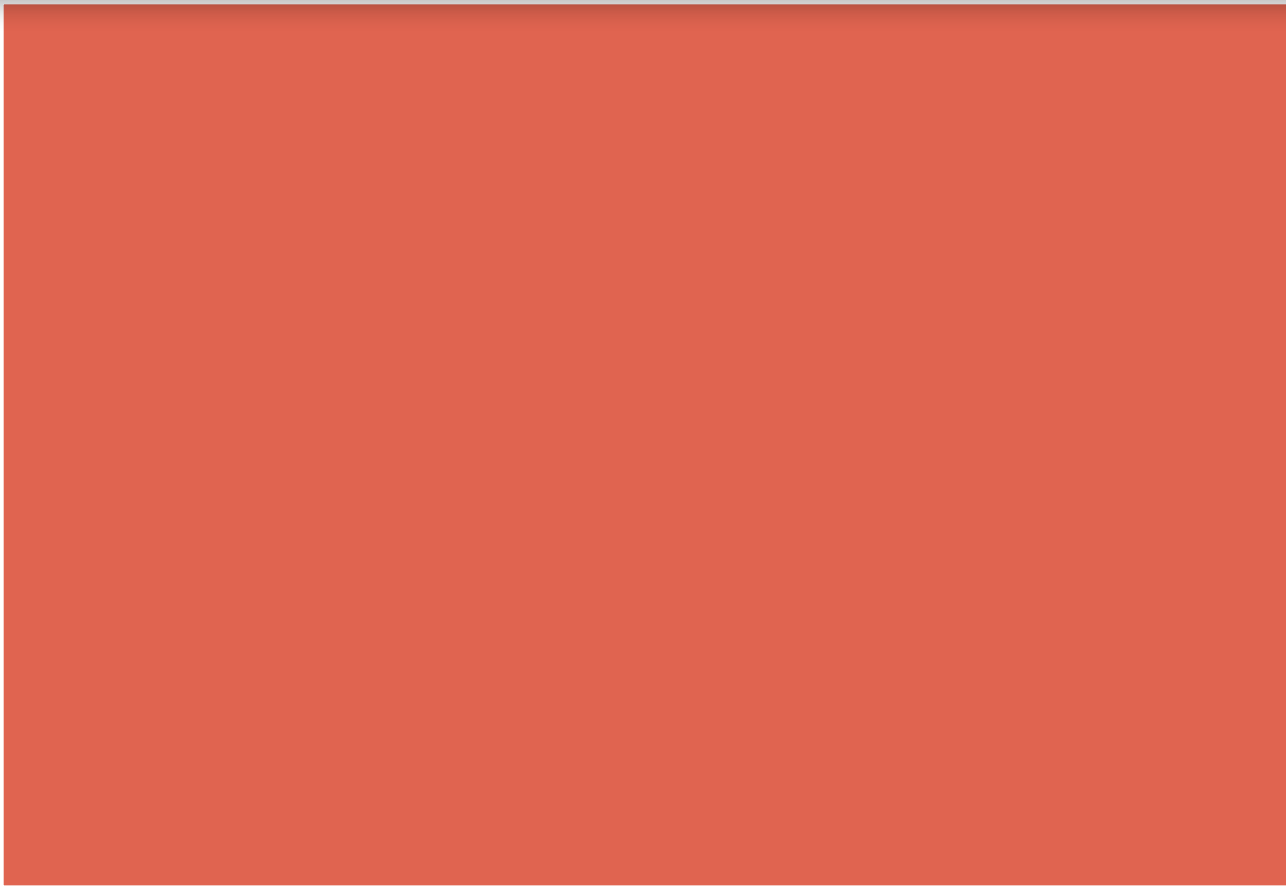
Si bien todos los proyectos evaluados en 2025, excepto uno, cumplieron con los criterios de elegibilidad al acreditar la contribución sustancial al objetivo ambiental de mitigación del cambio climático, no se identificaron inversiones alineadas al cierre del ejercicio. Esto se debe, en primer lugar, 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,

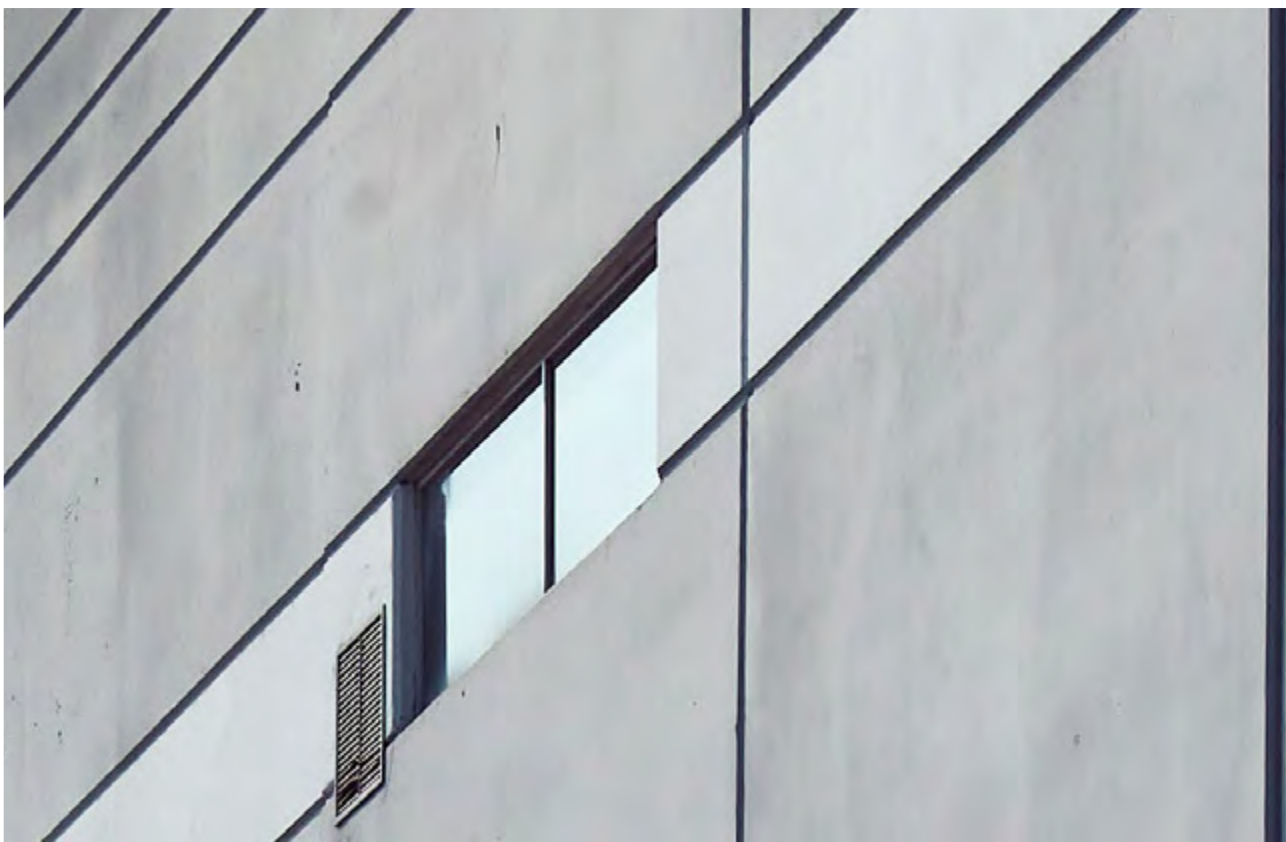
contribuye a seguir fortaleciendo la preparación de la compañía frente a potenciales requerimientos regulatorios, expectativas de inversionistas y eventuales procesos de financiamiento.

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.





Potencial





Potencial

GRI 2-6, 203-1

Ofrecemos un portafolio de clase mundial, con ubicaciones estratégicas en México, que nos permite satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros inquilinos, no sólo en términos de características ASG, sino también en cuanto a calidad, conexiones y cobertura.

Durante 2025 tuvimos una fuerte actividad de arrendamiento, con un total de 640,505 m², incluyendo 178,179 m² de nuevos arrendamientos y 462,325 m² en renovaciones. Esta última cifra representó el récord de mayores renovaciones de los últimos tres años en Vesta, con un plazo promedio ponderado de siete años. Esto es una muestra de la solidez de nuestro portafolio que sigue satisfaciendo las expectativas de los clientes que por varios años nos han elegido y que atrae la preferencia de clientes nuevos.

Iniciamos la construcción de dos edificios inventario en Guadalajara y un edificio *built-to-suit* en Querétaro que en conjunto representan 71,707 m².

Durante 2025, llevamos a cabo una estrategia disciplinada de adquisición de terrenos en los mercados más relevantes de México, asegurando la mayor parte del inventario necesario para respaldar el desarrollo hacia la Ruta 2030. Como resultado, hoy nos encontramos en una posición privilegiada para desarrollar parques industriales de clase mundial en los mercados más dinámicos y estratégicamente relevantes del país.

Nuestro enfoque altamente selectivo hacia clientes y mercados sustenta la relevancia y resiliencia de la plataforma Vesta y el potencial que vislumbramos hacia el futuro.



Métricas de portafolio

SASB IF-RE-000.D

Evaluamos el rendimiento y la ocupación de nuestras instalaciones y parques industriales a partir de las métricas propuestas por *National Association of Real Estate Investment Trusts®* (NAREIT®).



Portafolio total (% de ocupación)

	2023	2024	2025
1Q	95.1%	94.0%	92.8%
2Q	94.7%	95.0%	92.3%
3Q	92.5%	93.9%	89.7%
4Q	93.4%	93.4%	89.7%

Portafolio estabilizado (% de ocupación)

	2023	2024	2025
1Q	96.7%	97.1%	95.3%
2Q	96.9%	97.5%	95.5%
3Q	97.3%	95.8%	94.3%
4Q	96.7%	95.5%	93.6%

Portafolio mismas tiendas (% de ocupación)

	2023	2024	2025
1Q	96.5%	97.4%	97.4%
2Q	96.7%	97.8%	97.0%
3Q	97.6%	98.3%	94.8%
4Q	97.0%	97.6%	95.0%

Valor económico

GRI 201-1

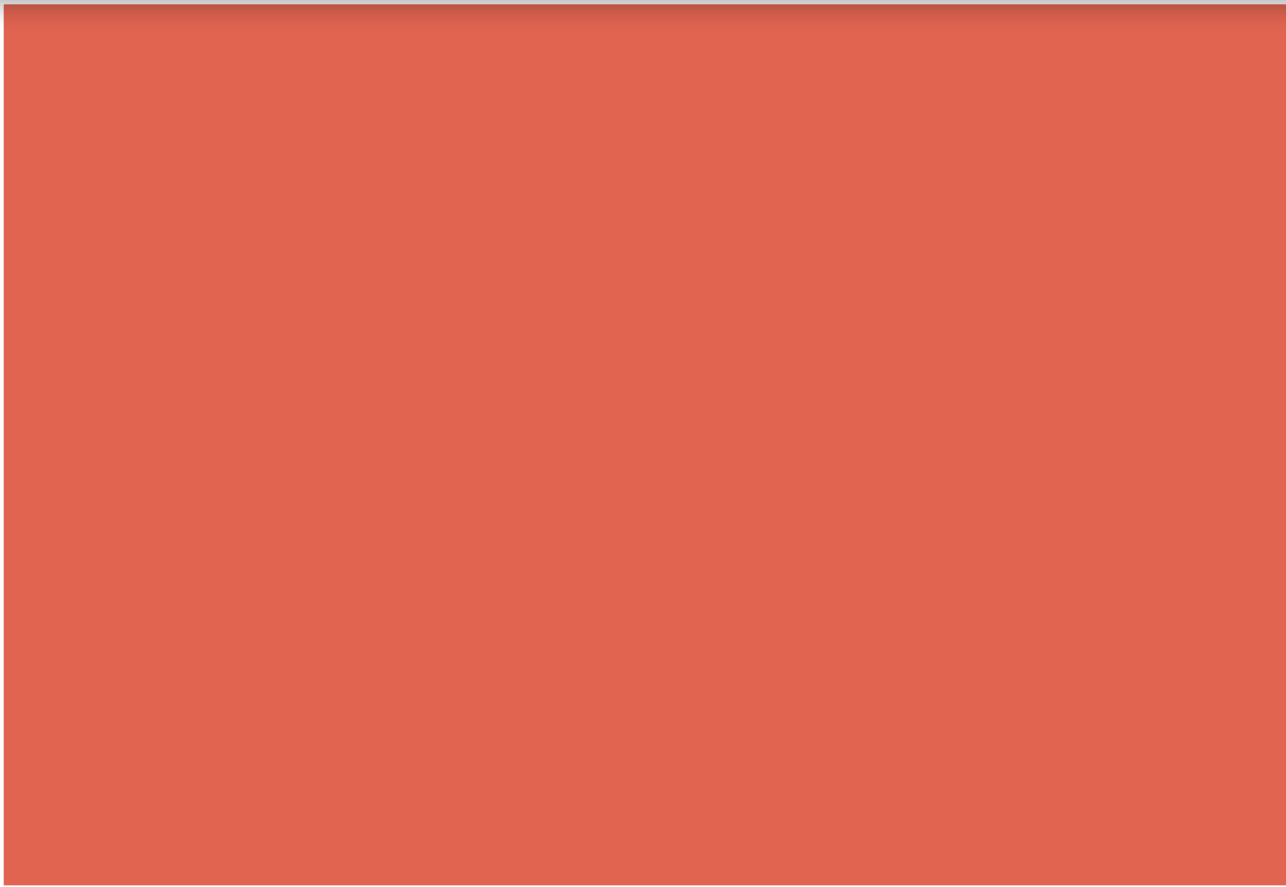
Este año mantuvimos un índice de ocupación de portafolio estabilizado de 93.6%.

Al finalizar el año, contamos con 19 construcciones certificadas por LEED y 18 por EDGE, correspondientes a áreas de 454,302 m² y 281,946.30 m² de SBA, respectivamente. Seguimos avanzando hacia el cumplimiento de los criterios del bono sostenible que lanzamos a inicios de 2021¹².

Concepto		2024		2025	
		(+)	(-)	(+)	(-)
Valor económico directo generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	\$231,222,791		\$259,170,211	
	Reembolsable	\$20,727,713		\$24,023,159	
	Administración	\$376,618		\$31,437	
VEG		\$252,327,122		\$283,224,807	
Valor económico distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades		\$24,592,433		\$28,275,798
	Beneficios directos a empleados		\$15,243,386		\$15,831,962
	Gastos de administración		\$68,477		\$96,700
	Gastos legales y de auditoría		\$2,341,323		\$2,305,781
	Mercadotecnia		\$998,198		\$839,851
	Otros		\$4,528,998		\$4,464,675
	Gastos de valuación a propiedades		\$599,347		\$598,305
	Emisión de acciones indirectas				
VED			\$48,372,162		\$52,413,072
Valor	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido	\$203,954,960		\$230,811,735	

Cifras en dólares.

¹² Estos datos se suman a la SBA certificada del 2013 al cierre de 2025 que es 2,207,404.93 m².



Gobernanza





Gobierno corporativo

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

El Consejo de Administración¹³ es el órgano de gobierno de la organización y tiene la responsabilidad de asegurar que las decisiones estratégicas se alineen con la Estrategia Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), así como con los compromisos adquiridos en materia de sostenibilidad e integridad corporativa. Este órgano supervisa el desempeño organizacional y garantiza que las operaciones se conduzcan conforme a los principios éticos, regulatorios y estratégicos aplicables.

Dicho Consejo, es presidido por su presidente ejecutivo, el señor Lorenzo Manuel Berho Corona y está compuesto por 10 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales ocho titulares y sus respectivos suplentes son independientes¹⁴. Además, tres de sus consejeros propietarios son mujeres, y dos mujeres son consejeras suplentes, fortaleciendo la diversidad y pluralidad en el proceso de toma de decisiones.

La designación y ratificación de los integrantes del Consejo se realiza de manera anual, conforme a lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores (LMV), y los estatutos sociales de Vesta. El Comité de Prácticas Societarias, que también desempeña

funciones de comité de nominación, por lo que es responsable conforme a su proceso de selección, de evaluar el perfil de los candidatos a miembros del consejo de administración y proponer su integración, asegurando que los consejeros cuenten con experiencia, conocimientos técnicos, trayectoria profesional e independencia, quienes después son sometidos a consideración de los accionistas y posteriormente nombrados o ratificados por la Asamblea de Accionistas¹⁵.

El proceso de selección se fundamenta en criterios objetivos, sin discriminación por motivos de género, origen, estado civil, religión, orientación sexual o condición socioeconómica, garantizando un proceso equitativo y alineado con la LMV y las regulaciones de valores de los Estados Unidos de América.

En Vesta, seis integrantes del Consejo de Administración participan como consejeros en un máximo de cuatro consejos de otras compañías.

¹³ Consulta más información sobre nuestro Consejo de Administración y Gobierno Corporativo en: <https://ir.vesta.com.mx/es/corporate-governance>

¹⁴ Debido a que el 80% de los miembros del Consejo de Administración son independientes, la toma de decisiones se lleva a cabo de manera autónoma y sin conflictos de interés, protegiendo los intereses de nuestros inversionistas, accionistas y otros grupos de interés.

¹⁵ Los consejeros de Vesta no se eligen individualmente.



Consejo de Administración

Consejeros Propietarios

Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Experiencia	Otros consejos en los que participa
 Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial Ejecutivo	 Mexicano	66	2001	Bienes raíces	Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior, AMPIP y COMCE
 Manuela Molina Peralta*	Independiente No ejecutivo	 Mexicana	53	2023	Sector financiero	Institute of the Americas, Antes de Partir A.C.
 José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	66	2015	Sector financiero	Fin Común Servicios Financieros, y otras organizaciones altruistas
 Craig Wieland*	Independiente No ejecutivo	 Norteamericano	66	2016	Contratista	Agro Liquid Corporation in St. Johns Michigan, CORE Engineering in Lansing Michigan
 Daniela Berho Carranza	Patrimonial No ejecutivo	 Mexicana	42	2014	Mercadotecnia	-
 Luis Javier Solloa Hernández*	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	58	2015	Contabilidad y finanzas	Comercializadora CCK, Pinfra S.A.B. de C.V.
 Loreanne Helena García Ottati	Independiente No ejecutivo	 Mexicana	44	2022	Administración	-
 Oscar Francisco Cázares Elías*	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	66	2014	Administración	Grupo Bafar e Industrias Cazel
 Douglas M. Arthur*	Independiente No ejecutivo	 Norteamericano	45	2021	Bienes raíces	Sentre Partners
 Luis de la Calle Pardo*	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	66	2011	Economía	Mexican Fund, Aeroméxico

Información conforme a la Asamblea del 22 de abril del 2026.
*Miembro independiente no ejecutivo que participa en cuatro o menos consejos.

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

Consejeros Suplentes

Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Experiencia	Otros consejos en los que participa
 Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial Ejecutivo	 Mexicano	43	2001	Bienes raíces	AMPIP, Nexus, UCSD Advisory Board y University of San Diego chapter Real Estate
 Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	79	2011	Industria manufacturera	-
 José Guillermo Zozaya Délano	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	73	2021	Consultoría	-
 Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	59	2007	Legal	-
 Elías Laniado Laborín	Patrimonial No ejecutivo	 Mexicano	75	2021	Bienes raíces	-
 Viviana Belaunzarán Barrera	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	54	2020	Contabilidad y finanzas	Skatt Asesores Fiscales, S.C.
 José Antonio Pujals Fuentes	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	88	2001	Industria	-
 Rocío Ruíz Chávez	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	82	2019	Economía	-
 Ricardo Dueñas Espriu	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	46	2026	Economía	-
 Francisco Javier Mancera Arrigunaga	Independiente No ejecutivo	 Mexicano	66	2011	Economía	-

Información conforme a la Asamblea del 22 de abril del 2026.

Principales funciones del Consejo de Administración

- Vigilar la ejecución y el cumplimiento de las decisiones tomadas por los accionistas.
- Establecer las directrices estratégicas del negocio y definir su plan de negocio y presupuesto anual.
- Supervisar la implementación de estrategias y políticas de sustentabilidad y gobierno corporativo.
- Evaluar y gestionar los riesgos potenciales.
- Aprobar la remuneración del Director General, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y las directrices para la compensación de los ejecutivos relevantes.
- Garantizar el cumplimiento de las normativas, certificaciones y el Código de Ética.
- Autorizar operaciones excepcionales de acuerdo con la legislación aplicable.
- Cumplir con otras facultades y obligaciones establecidas por la LMV, la Ley de Valores de 1934 de los Estados Unidos de América y la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Aprobar la estrategia ASG de la compañía.

El Consejo de Administración define la estrategia de Vesta, aprueba los planes de negocio y el presupuesto anual, también supervisa la implementación de la Estrategia ASG, así como los impactos económicos, ambientales y sociales de la compañía.

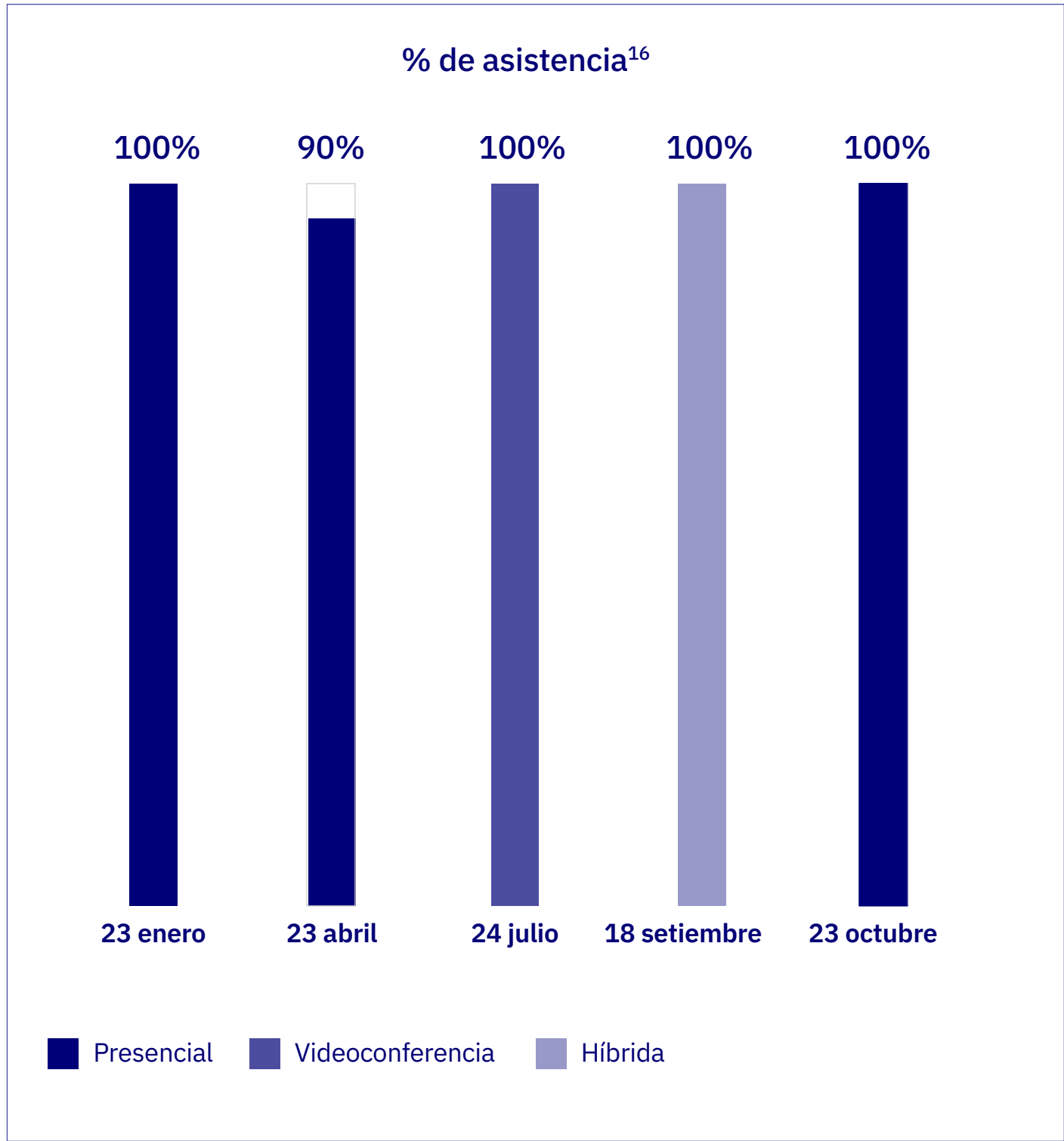
El Consejo de Administración aprueba y supervisa la implementación de la Estrategia ASG de Vesta.

En Vesta, la integración de los temas ASG es un compromiso que asumimos desde la alta dirección y en cada uno de los ámbitos de nuestras operaciones. Con esta visión, a través de nuestra **Política y Procedimiento de Inversión Responsable** nos aseguramos de que todas las decisiones de inversión consideren criterios ASG relevantes. Esta política está alineada con los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (PRI). Asimismo, implementamos un *checklist*, herramienta que nos permite evaluar de forma sistemática los aspectos ASG y atenderlos de manera proactiva dentro de nuestro proceso de análisis y decisión de inversiones.

También contamos con un **Protocolo de Adquisición de Tierras** que define los principios y procedimientos para que nuestras adquisiciones de terrenos se realicen con honradez, transparencia y respeto a los derechos humanos; así como el **Protocolo de Relacionamento Comunitario**, el cual promueve una estrecha relación con las comunidades locales y regionales, a través de un diálogo permanente que beneficie a los habitantes de las zonas donde nos encontramos. Mientras que en materia ambiental realizamos un **análisis de biodiversidad**, a fin de identificar nuestros principales impactos, basados en nuestra **Política y Protocolo de Biodiversidad**.

Las sesiones del Consejo de Administración se han consolidado como un espacio estratégico donde se abordan los temas más relevantes para la compañía. En cada reunión se analiza el entorno macroeconómico de México, la evolución de los mercados en los que operamos y los impactos que nuestras actividades pueden generar en las comunidades locales. Asimismo, se revisan de manera sistemática los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático y la biodiversidad, elementos que cada vez tienen mayor influencia en la resiliencia y competitividad de nuestro modelo de negocio.

Sesiones del Consejo de Administración



¹⁶ El porcentaje mínimo de asistencia requerido para todos los miembros es del 75%.



El Consejo de Administración sesionó en cinco ocasiones con el 98% de asistencia.

Con el objetivo de fortalecer la gobernanza corporativa y asegurar la generación de valor sostenido para los accionistas, continuamos aplicando la metodología ABA, una plataforma basada en datos que permite **evaluar la eficacia, eficiencia y nivel de participación durante las sesiones del Consejo**. Este enfoque analítico proporciona a los consejeros información precisa para que cada encuentro sea propósito dirigido, estructurado y alineado con nuestra estrategia de largo plazo.

Adicionalmente, mediante un análisis comparativo global, la plataforma proporciona indicadores que posicionan el desempeño del Consejo frente a otras organizaciones líderes en el mundo. Esta información se convierte en un insumo valioso para el presidente ejecutivo del Consejo, quien la utiliza para fortalecer la calidad de las reuniones, optimizar las dinámicas de trabajo y robustecer los procesos de toma de decisiones.

En cumplimiento con nuestras mejores prácticas de gobierno corporativo, también llevamos a cabo una autoevaluación anual de desempeño del Consejo y sus comités, siguiendo una metodología de alto impacto y bajo la supervisión del Comité de Prácticas Societarias.

Compensación del Consejo de Administración y de los Altos Directivos

La compensación de los miembros del Consejo de Administración se determina considerando su experiencia, conocimientos y aportaciones al cumplimiento de la estrategia de Vesta, en alineación con la normatividad aplicable. Durante 2025, la retribución económica por sesión fue la siguiente:

- US \$4,180 para consejeros.
- US \$4,400 para los presidentes de los comités.
- US \$3,300 para los demás miembros de comités.

Adicionalmente, los consejeros reciben una compensación en acciones de la sociedad, igual al monto que, cada uno haya recibido como compensación en efectivo durante el ejercicio. Dichas acciones están sujetas a un periodo de bloqueo de 6 meses, y son entregadas a través del fideicomiso que administra las compensaciones variables de los ejecutivos.

Por su parte, la remuneración de los altos directivos combina elementos fijos y variables, así como incentivos, indemnizaciones por despido, reembolsos, recuperaciones y beneficios por jubilación, de acuerdo con su nivel de responsabilidad y experiencia.

El Comité de Prácticas Societarias, sin participación de consultores externos, revisa anualmente la compensación variable, la cual depende del cumplimiento de los objetivos ASG y económicos establecidos para cada posición. En el caso del Director General, el Comité formula la propuesta de remuneración, la cual es posteriormente aprobada o modificada por el Consejo de Administración. La compensación variable del Director General se vincula al desempeño en ganancias, ocupación y retorno relativo total anual.



Alineación con los objetivos ASG

Nuestra cultura corporativa promueve la integración de los objetivos ASG en todos los niveles de la organización. Garantizamos que cada área cuente con los recursos necesarios para alcanzar estos objetivos y estableceremos mecanismos para que las compensaciones del personal reflejen directamente el grado de cumplimiento de las metas ASG asignadas. Esta alineación asegura que la sostenibilidad sea un eje transversal en la toma de decisiones y en la ejecución de nuestras operaciones.

Comités que apoyan al Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Vesta desarrolla sus funciones con el apoyo de siete comités especializados, integrados por funcionarios de la compañía y por lo menos un consejero independiente en cada uno de ellos. Esta estructura garantiza una supervisión robusta y la toma de decisiones informada.

Cabe resaltar que tanto el Comité de Auditoría como el Comité de Prácticas Societarias están conformados exclusivamente por consejeros independientes, reforzando así la transparencia y la integridad en los procesos de control y supervisión corporativa.

Además, las sesiones de los comités cuentan con la participación del Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y de nuestro Director General, quienes contribuyen con su visión estratégica y alinean las discusiones con los objetivos de largo plazo de la compañía.

Comité de Auditoría

Presidente	Luis Javier Solloa Hernández, Consejero Independiente		
Miembros	Viviana Belaunzarán Barrera, <i>Consejera Independiente</i> Manuela Molina Peralta, <i>Consejera Independiente</i> José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, <i>Consejero Independiente</i> Lorenzo Manuel Berho Corona, <i>Invitado permanente</i>		
Sesiones realizadas	4	Asistencia por sesión	100% en las cuatro sesiones
Fechas de las sesiones	14 de febrero 21 de abril 21 de julio 21 de octubre * Adicionalmente, con fecha del 16 de enero de 2025, el comité adoptó resoluciones por voto unánime sin reunión.		
Principales temas abordados	- Se revisaron y aprobaron los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025. - Se autorizó la contratación y evaluación del auditor externo conforme a los estándares aplicables, incluyendo la verificación de su independencia y el análisis de la remuneración correspondiente. - Se dio seguimiento puntual al programa de auditoría interna, revisando los reportes emitidos por el auditor interno de la Sociedad de acuerdo con el plan de trabajo aprobado y atendiendo los hallazgos presentados. - Se analizó y supervisó el presupuesto operativo de la Sociedad para el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, dando seguimiento a su ejecución y desempeño.		

Comité de Prácticas Societarias

Presidente	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga, Consejero independiente		
Miembros	José Guillermo Zozaya Delano, <i>Consejero independiente</i> Oscar Francisco Cázares Elías, <i>Consejero independiente</i> José Antonio Pujals Fuentes, <i>Consejero independiente</i> Lorenzo Manuel Berho Corona, <i>Invitado permanente</i>		
Sesiones realizadas	2	Asistencia por sesión	100% en las dos sesiones
Fechas de las sesiones	17 de enero 29 de septiembre		
Principales temas abordados	- Se dio seguimiento a la operación del plan de incentivos a largo plazo. - Se analizaron y autorizaron los componentes de compensación del CEO, del Presidente Ejecutivo y de los ejecutivos de Vesta. - Se revisó el informe presentado por el área de Compliance.		

Nota 1. Información de los miembros del Comité, conforme al consejo de administración del 19 de febrero del 2026. Sólo los presidentes del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias fueron elegidos por la Asamblea del 22 de abril del 2026.

Nota 2. Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2025 al 31 de diciembre del 2025.

Comité de Ética

Presidente	José Antonio Pujals Fuentes, <i>Consejero Independiente</i>		
Miembros	Daniela Berho Carranza, <i>Consejera Patrimonial</i> Elías Laniado Laborín, <i>Consejero Patrimonial</i> Alfredo Paredes Calderón, <i>Ejecutivo</i> Alejandro Pucheu Romero, <i>Ejecutivo</i>		
Sesiones realizadas	2	Asistencia por sesión	100% en las dos sesiones
Fechas de las sesiones	19 de febrero 20 de agosto		
Principales temas abordados	- Se revisó el plan de Compliance de la organización. - Se analizaron y confirmaron los roles y responsabilidades del área de Compliance, asegurando su alineación con el marco de integridad corporativa, el Código de Ética y las políticas internas aplicables. - Se presentó un informe detallado sobre las denuncias recibidas a través del canal de denuncias, evaluando su tratamiento, las acciones de investigación implementadas y la correcta atención conforme a los procedimientos establecidos.		

Comité de Inversión

Presidente	Douglas M. Arthur, <i>Consejero Independiente</i>		
Miembros	Lorenzo Manuel Berho Corona, <i>Consejero patrimonial</i> Craig Wieland, <i>Consejero Independiente</i> Manuela Molina Peralta, <i>Consejera Independiente</i>		
Sesiones realizadas	2	Asistencia por sesión	100% en las dos sesiones
Fechas de las sesiones	30 de junio 14 de noviembre		
Principales temas abordados	- Se revisaron y autorizaron las operaciones relacionadas con la adquisición de terrenos destinados al desarrollo de nuevos proyectos. - Se supervisaron los procesos asociados a la construcción de edificios industriales.		

Nota 1. Información de los miembros del Comité, conforme al consejo de administración del 19 de febrero del 2026.

Nota 2. Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2025 al 31 de diciembre del 2025.



Comité de Deuda y Capital

Este Comité no se reunió durante 2025.

Presidente	José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, <i>Consejero Independiente</i>
Miembros	Douglas M. Arthur, <i>Consejero Independiente</i> Manuela Molina Peralta, <i>Consejera Independiente</i> Lorenzo Manuel Berho Corona, <i>Consejero Patrimonial</i>

Nota 1. Información de los miembros del Comité, conforme al consejo de administración del 19 de febrero del 2026.
Nota 2. Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2025 al 31 de diciembre del 2025.

Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG)

Presidente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera, <i>Consejero Independiente</i>		
Miembros	Loreanne Helena García Ottati, <i>Consejera Independiente</i> Daniela Berho Carranza, <i>Consejera Patrimonial</i> José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, <i>Consejero Independiente</i> Lorenzo Manuel Berho Corona, <i>Consejero Patrimonial</i>		
Sesiones realizadas	1	Asistencia por sesión	100% en la sesión
Fechas de las sesiones	17 de diciembre		
Principales temas abordados	- Se revisaron los avances de la Estrategia ASG durante el 2025, en sus cuatro pilares: GOBIERNO CORPORATIVO: Se presentaron los avances en la evaluación de los objetivos ASG de los colaboradores. Se presentó el ajuste del Sistema de Gestión ASG, el cual se alineó a las Normas de Desempeño del IFC. Entre otras acciones. AMBIENTAL: Se revisó la hoja de ruta corporativa para avanzar en el proceso de descarbonización. Se evaluaron los avances realizados en la creación del Sistema de Gestión Ambiental de Vesta. SOCIAL: Se supervisaron las iniciativas de colaboración con organizaciones de la sociedad civil y los resultados del Programa de Evaluación y Desarrollo de las OSCs. Se presentaron los resultados del Programa de Voluntariado y la matriz de riesgos relacionados a los temas de DDHH, y las actividades generadas alrededor de dicha matriz. Se analizaron los resultados de los proyectos de inversión social impulsados por la compañía. NEGOCIO SUSTENTABLE: Se compartieron los resultados de la implementación de Proceso de Inversión Responsable en materia de Biodiversidad y Análisis Social. El avance en materia de capacitaciones ASG tanto para colaboradores como para proveedores. Se presentaron los avances del Programa de Evaluación y Desarrollo de Proveedores en materia ASG.		

Este comité es responsable de la toma de decisiones y gestión de los impactos de la organización en la economía, medio ambiente y personas.

Comité de Divulgación

Presidente	Lorenzo Dominique Berho Carranza		
Miembros	Alejandro Pucheu Romero Juan Felipe Sottíl Achútegui Claudia Angélica Medina Frías María Fernanda Bettinger Davo Laura Elena Ramirez Zamorano Barrón Invitados a la sesión: Karen Schmidt, Diego Berho, Teodoro Díaz, Carlos Aranda, Rodrigo Díaz, Mario Humberto Chacón		
Sesiones realizadas	1	Asistencia por sesión	100% en la primera parte de la sesión y el 60% para la segunda parte.
Fechas de las sesiones	1 de octubre		
Principales temas abordados	- Se realizó un ejercicio de simulacro de crisis de comunicación en el que participaron miembros e invitados al Comité. - Se explicaron los principales puntos de respuesta ante una crisis. - Se dio retroalimentación del ejercicio a todos los participantes. - Se discutió la presentación del Comité y posibles mejoras a la comunicación.		

Nota 1. Información de los miembros del Comité, conforme al consejo de administración del 19 de febrero del 2026.

Nota 2. Información de número y fechas de las sesiones, asistencia por sesión, principales temas abordados, conforme al ejercicio del 1 de enero del 2025 al 31 de diciembre del 2025.





Gestión de riesgos

Reconocemos que nuestra operación está inmersa en un entorno ambiental, social y económico dinámico, propio de las distintas regiones donde se ubican nuestros inmuebles. Por ello, la identificación, gestión, prevención, mitigación y seguimiento de riesgos potenciales constituye una actividad esencial dentro de nuestra estrategia corporativa.

Contamos con un **proceso formal de identificación de riesgos**, acompañado de una estrategia y un plan de acción que permite administrar los riesgos de manera transversal en toda la organización. Este proceso se lleva a cabo cada año bajo el liderazgo del área de Auditoría Interna en estrecha colaboración con diversas áreas de Vesta. Una vez concluido, los hallazgos y prioridades son presentados y validados por el Comité de Auditoría, asegurando una supervisión sólida y un enfoque alineado a nuestra visión estratégica.

Con el fin de fortalecer una cultura organizacional orientada a la anticipación y control de riesgos, hemos integrado este enfoque en nuestras prácticas de gestión del talento. De manera específica, los riesgos y su adecuada gestión están alineados a la compensación variable de gerentes y directivos, incentivando que los líderes de la compañía participen activamente en la identificación y mitigación de riesgos críticos.

Los riesgos que podrían generar un impacto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación se describen a continuación:

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Control / Plan de mitigación	Categoría	Nivel de riesgo
Disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes.	Poco probable	Bajo	Nuestro portafolio ha sido desarrollado bajo un análisis de ubicaciones estratégicas en cuanto a comunicación y vías de acceso para ser atractivos para potenciales clientes. Asimismo, tenemos una relación cercana y de servicio al cliente que nos permite atender sus necesidades de crecimiento.	Financiero	Bajo
Devaluación del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera.	Probable	Bajo	El portafolio de Vesta es desarrollado por proveedores que conocen las últimas tendencias de construcción. Desde 2020, el 100% de los nuevos edificios construidos están certificados en LEED, y desde 2021 iniciamos un proceso de certificación de las propiedades en operación. Además, contamos con un Manual de Construcción Sustentable.	Financiero	Bajo
Altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables.	Probable	Bajo	Nuestros edificios están construidos en zonas estratégicas, donde la demanda de espacios o naves industriales por parte de los clientes y potenciales clientes es alta, generando que la tasa de desocupación no sea alta para Vesta.	Estratégico	Bajo
Incapacidad para cobrar rentas de nuestros arrendatarios.	Probable	Bajo	Todas las relaciones comerciales son formalizadas a través de un contrato de arrendamiento entre el cliente y Vesta, el cual incluye los términos y condiciones de pago. Dicho contrato es firmado por ambas partes como evidencia de conformidad por lo que incluso se puede proceder legalmente para obtener el cobro de las rentas.	Operacional	Bajo
Disminución en la demanda de espacios y naves industriales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles.	Probable	Bajo	Contamos con estudios de mercado que nos permiten conocer las tendencias, tecnologías, necesidades de espacio y específicas de nuestros clientes y de los potenciales clientes. Desde 2020, 100% de los nuevos edificios construidos están certificados en LEED.	Estratégico	Bajo
Aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de naves industriales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos.	Probable	Bajo	Los contratos firmados entre el cliente y Vesta son de plazo forzoso, además de que existen penalizaciones por terminación anticipada de contrato. La mayoría de los clientes ejercen su derecho de renovación de contrato conforme lo negociado. De manera recurrente hacemos análisis para valorar el posible nivel de desocupación del año en curso.	Operacional	Bajo
Mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos.	Probable	Bajo	Las deudas financieras que adquirimos con instituciones crediticias las firmamos a una tasa de interés fija para evitar variaciones que nos pudieran afectar. En caso de compromisos en moneda extranjera o tasa variables, contratamos un SWAP que nos permite establecer topes a las deudas.	Financiero	Bajo

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Control / Plan de mitigación	Categoría	Nivel de riesgo
Aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos.	Probable	Bajo	Los gastos más representativos son analizados de manera individual para dar certeza que los precios están alineados a precios de mercado. Los gastos son presupuestados y son monitoreados mensualmente para identificar alguna desviación de forma oportuna.	Financiero	Bajo
Políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.	Probable	Medio	Al menos cada año monitoreamos las nuevas disposiciones del gobierno en diversos aspectos, regulatorio, fiscal y civil, de manera que podamos identificar oportunamente cambios y regulaciones que pudieran impactar en nuestro negocio.	Cumplimiento	Medio

En 2025, la Dirección de Auditoría Interna actualizó el *Risk Assessment*, tomando como base la información financiera generada por la organización. Este análisis permitió identificar nuevamente las áreas con mayor exposición y guiar la actualización de la matriz de riesgos y controles.

Como parte del Plan de Auditoría Interna 2025, se actualizó la matriz a 119 controles a nivel operación, los cuales fueron evaluados durante el año en su diseño y efectividad operativa. Los resultados de estas evaluaciones fueron comunicados de manera oportuna al Comité de Auditoría. La metodología aplicada en estas auditorías continúa alineada con los estándares del PCAOB y el marco COSO, asegurando consistencia con las mejores prácticas internacionales.

Durante este mismo periodo, la compañía concluyó su primera evaluación sobre la efectividad de los controles implementados durante 2024. La conclusión

general fue que, en su mayoría, los controles estuvieron adecuadamente diseñados e implementados durante dicho periodo.

El **Director de Auditoría Interna** mantiene una comunicación constante con la administración y reporta al **Comité de Auditoría** los resultados de las pruebas de control, incluyendo cualquier hallazgo que pudiera calificarse como deficiencia o debilidad material. Asimismo, el área realiza anualmente una evaluación de riesgos inherentes a la operación de la compañía.

Mirando hacia adelante, el área de Auditoría Interna realizará un nuevo *Risk Assessment* en 2026, con el objetivo de identificar los posibles riesgos emergentes a los que pueda estar expuesta la compañía. Este enfoque nos permitirá mantener un sistema de control interno dinámico, preventivo y ajustado al crecimiento y evolución de Vesta.





Riesgos ASG

La gestión de riesgos ASG es un componente esencial de nuestra estrategia de sostenibilidad, especialmente en un contexto donde los factores ambientales, sociales y de gobernanza inciden de forma directa en la creación de valor. En Vesta contamos con un conjunto de políticas y procedimientos que facilitan la identificación de riesgos durante los procesos de inversión, adquisición, venta y gestión de terrenos, propiedades y parques industriales.

El análisis de riesgos y oportunidades relacionados con el clima y de naturaleza, a lo largo del ciclo de vida del portafolio es realizado de manera articulada por los equipos de ASG, Comercial, Desarrollo y *Asset Management*, lo que asegura una visión integral y transversal en nuestras decisiones operativas y estratégicas.

Políticas y Procedimientos para la Gestión de Riesgos Climáticos y de Naturaleza

Para fortalecer nuestra capacidad de evaluación, mitigación y adaptación, contamos con lineamientos especializados que orientan nuestras prácticas de gestión:

- Política de Cambio Climático y Resiliencia¹⁶
- Política de Biodiversidad¹⁷
- Protocolo de Biodiversidad
- Política de Inversión Responsable
- Política Ambiental
- Evaluación de riesgos y oportunidades climáticas basada en la *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD)
- Evaluación de biodiversidad circundante basada en la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD)
- Política de Recálculo de Emisiones GEI

Con el propósito de seguir incorporando de manera efectiva los criterios de cambio climático en nuestros procesos de toma de decisiones, durante el año llevamos a cabo capacitaciones sobre biodiversidad y su impacto en el sector, que estuvieron dirigidas a nuestros colaboradores de las áreas Comercial, Desarrollo, *Asset Management*, además de formación sobre manejo integral de residuos, dirigida a colaboradores de oficina y auditores externos.

Este esfuerzo fortalece el entendimiento institucional de los riesgos ASG y refuerza la alineación estratégica desde el nivel operativo hasta el más alto órgano de gobierno.

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

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



Gobernanza de los temas ASG

GRI 2-13
TCFD Gobernanza a) y b)

En Vesta, los temas ASG, incluyendo los relacionados con cambio climático y biodiversidad, son una prioridad estratégica integrada en todos los niveles de la organización. Su gestión es una responsabilidad compartida, encabezada por el Consejo de Administración y apoyada por estructuras formales que aseguran la supervisión, toma de decisiones y ejecución de iniciativas ASG en todo el ciclo de vida del negocio.

Consejo de Administración

Consolida los reportes del Comité ASG, supervisa el desempeño de Vesta en estos temas y establece mecanismos de gobernanza efectivos.

Comité ASG

Profundiza sobre temas de cambio climático, biodiversidad y otros en materia ASG. Además, presenta un informe detallado al Consejo de Administración sobre las actividades e iniciativas implementadas a lo largo del año, supervisa el cumplimiento de los objetivos en estos temas y rinde cuentas sobre la ejecución del presupuesto asignado para estos fines.

Dirección ASG

Dirige e implementa las iniciativas de sustentabilidad, incluyendo aquellas relacionadas con cambio climático y biodiversidad, para que el Comité ASG pueda rendir cuentas sobre el desempeño de dichas iniciativas al Consejo de Administración.



Los temas climáticos en Vesta se evalúan y priorizan desde la Dirección ASG y se presentan al Comité ASG en las sesiones definidas y otras extraordinarias, según su relevancia.

En estas instancias se tratan:

- Temas ambientales, sociales y de gobernanza corporativa.
- Riesgos y oportunidades ASG prioritarios para el negocio.
- Recomendaciones derivadas de marcos internacionales como TCFD y TNFD.

La Estrategia de Cambio Climático y Resiliencia forma parte central de la Estrategia ASG de Vesta, que a su vez se integra en la Ruta 2030, dividida en dos pilares: Medio Ambiente y Negocio Sostenible. Ambos incluyen objetivos vinculados al cambio climático, cuya implementación y avance se revisan anualmente y se reportan al Comité ASG.



El Comité ASG incorpora en su proceso de toma de decisiones los riesgos climáticos priorizados por la Dirección ASG, junto con las recomendaciones del Grupo de Trabajo para la Gestión de Riesgos ASG, conformado por diversas áreas de la empresa, evaluando además los efectos potenciales que estos riesgos pueden tener sobre el negocio, las finanzas, los activos, el capital y el desempeño general de la organización. Asimismo, considera los objetivos de mitigación y adaptación establecidos, así como las necesidades internas de fortalecimiento de capacidades, asegurando que cada decisión contribuya de manera informada y estratégica a la gestión integral de los temas climáticos y ASG de Vesta.

En 2025 iniciamos la implementación de un plan de integración de cambio climático en la gobernanza y estrategia corporativa. Este proceso tiene como finalidad:

- Incorporar la evaluación y priorización de riesgos climáticos en procesos clave de toma de decisiones.
- Definir procedimientos internos para actualizar la evaluación de riesgos físicos y de transición.
- Fortalecer la capacidad interna para evaluar riesgos climáticos y asegurar decisiones informadas en mitigación y adaptación.
- Integrar plenamente los riesgos climáticos en la planeación estratégica y operativa.

Como parte de este proceso, se desarrollaron procedimientos específicos para identificar riesgos climáticos en activos, operaciones, adquisiciones y terrenos, así como mecanismos internos para evaluar su relevancia.

En 2026, Vesta llevará a cabo una nueva evaluación integral de riesgos climáticos, en línea con las mejores prácticas internacionales y las necesidades emergentes del negocio.





Gestión de riesgos relacionados con el clima

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

Con el objetivo de fortalecer nuestro marco de evaluación climática, durante 2024 realizamos un proceso de identificación y evaluación de los riesgos, físicos y de transición, relacionados con el clima con el apoyo de un tercero especializado, siguiendo la clasificación de riesgos de las Recomendaciones del TCFD y las NIIF S2.

1. Análisis del contexto interno y externo. Se llevó a cabo un análisis previo del contexto actual de las instalaciones de Vesta, incluyendo el procesamiento de información estadística climática en sistemas de información geográfica, así como análisis de situación regulatoria, tecnológica y de mercado que afectan a la organización. Se tomaron en cuenta las guías sectoriales SASB y de IFRS S2.

Análisis de escenarios climáticos. Se realizó una evaluación de escenarios para analizar el cambio en la exposición a ciertos fenómenos climáticos debido al cambio climático, utilizando para riesgos físicos las proyecciones alineadas con el Sexto Informe de Evaluación del IPCC¹⁸ (SSP1-1.9, SSP2-4.5 y SSP5-8.5). Y para riesgos de transición las rutas descritas por la IEA¹⁹ en su documento *World Energy Outlook 2023*, se consideraron dos escenarios: *Net Zero Emissions by 2050* (NZE) y *Announced Pledges Scenario* (APS).

2. Construcción del listado de riesgos. El listado se consolidó con la información recopilada en el paso 1, considerando el tipo de riesgo, el horizonte temporal, el principal efecto sobre la organización y la probabilidad de ocurrencia.

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

4. Priorización de riesgos. Se aplicaron criterios cualitativos de materialidad financiera para Vesta, considerando el horizonte temporal en que puede manifestarse el riesgo, la cantidad de activos expuestos, su relación con temas identificados como materiales para el sector y su relevancia en la toma de decisiones de partes interesadas.

Horizontes temporales

Los horizontes temporales están alineados a nuestros procesos de planeación estratégica:

Corto plazo. Incluyen aquellos que podrían tener un impacto financiero en el horizonte cercano de la estrategia, el modelo de negocio o los activos, abarcando el año en curso y los dos siguientes (0 a 2 años).

Mediano plazo. Consideran los efectos financieros relacionados con el cambio climático que tomarán más tiempo en manifestarse y podrían requerir ajustes en la estrategia y el modelo de negocio para su mitigación y/o aprovechamiento (2 a 3 años).

Largo plazo. Abordan los riesgos que podrían amenazar la viabilidad, continuidad y seguridad de la estrategia a largo plazo, el modelo de negocio de los activos, y que podrían materializarse después del periodo establecido en la planificación corporativa (3 a 10 años).

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

NZE. Plantea que el sector energético alcanzará emisiones netas cero en 2050, detallando las acciones necesarias para lograr este resultado e integrando las tendencias actuales.

APS. Supone que se cumplirán los compromisos anunciados en las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional y por las empresas.

¹⁸ Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

¹⁹ International Energy Agency (IEA).

El proceso de identificación y evaluación de riesgos climáticos se integra en la gestión de riesgos corporativos de Vesta y alimenta la definición de acciones estratégicas:

- Los riesgos climáticos prioritarios son revisados por la Dirección ASG y presentados al Comité ASG.
- El Comité ASG evalúa propuestas de mitigación y adaptación y las presenta al Consejo de Administración.
- El análisis se articula con la Estrategia de Cambio Climático y Resiliencia, la Ruta 2030 y los objetivos del pilar de Medio Ambiente.
- Las acciones se coordinan con el Grupo de Trabajo para la Gestión de Riesgos ASG, que valida la priorización y facilita la integración en decisiones operativas y presupuestales.

Los riesgos materiales para Vesta son:



Tipo de riesgo	Riesgo	Horizonte temporal	Indicador de revisión de desempeño
Riesgo 1 Riesgo Físico Crónico	Depreciación de parques industriales ubicados en zonas con alta incidencia de eventos climáticos extremos.	Largo plazo	Variación interanual del valor de los activos, expresado como la variación porcentual del valor de los activos.
Riesgo 2 Riesgo Físico Crónico	Reducción de la disponibilidad del agua debido al incremento de las condiciones de sequía.	Mediano plazo	Ocupación de parques en regiones con alto estrés hídrico, expresado como la variación porcentual de ocupación en un periodo.
Riesgo 3 Riesgo de transición regulatorio	Retraso en el desarrollo de nuevas construcciones (parques y/o edificios) por nuevos permisos o condicionantes vinculados con regulación emergente referente a la resiliencia estructural ante eventos climáticos extremos.	Mediano plazo	Costo de desarrollo de proyectos, incluyendo obtención de permisos, expresado en el tiempo total de desarrollo por cada proyecto.
Riesgo 4 Riesgo de transición regulatorio	Reducción del volumen concesionado de explotación de recursos hídricos de Vesta por reformas regulatorias ante una política pública de gestión del agua que priorice el acceso para uso doméstico.	Mediano plazo	Volumen de agua concesionado en el año.



Estrategia para los riesgos relacionados con el clima

TCFD Estrategia a) y c)

Vesta ha establecido una estrategia climática basada en los horizontes temporales para atender y mitigar los riesgos derivados del cambio climático.

Los riesgos de corto plazo (0–2 años) consideran efectos inmediatos sobre operaciones y activos, como eventos climáticos puntuales o limitaciones regulatorias para incorporar energías renovables.

Los riesgos de mediano plazo (2–3 años) contemplan impactos que requieren ajustes estratégicos, como nuevas regulaciones sobre eficiencia energética, gestión del agua o la oportunidad de impulsar la descarbonización de inquilinos.

Finalmente, los riesgos de largo plazo (3–10 años) evalúan amenazas estructurales a la viabilidad del modelo de negocio, incluida la reducción en la demanda de espacios industriales por estrés hídrico o el deterioro del valor de propiedades expuestas a inundaciones.

El análisis climático muestra que Vesta enfrenta impactos en sus activos, cadena de valor y operaciones debido a fenómenos extremos y escasez de recursos. Esto ha impulsado la adopción de estándares de construcción sostenible, certificaciones y prácticas de eficiencia que reducen costos y fortalecen la resiliencia. Los resultados también influyen en la asignación de capital, las decisiones de adquisición y el acceso a financiamiento sostenible. Aunque la estrategia climática avanza, los escenarios de mayor calentamiento plantean retos adicionales, por lo que continuamos fortaleciendo la capacidad interna para anticipar riesgos y aprovechar oportunidades de resiliencia.





Riesgos de cambio climático para Vesta

GRI 3-3, 201-2

Descripción del riesgo	Clasificación (Físico o de Transición)	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Factor de Riesgo	Parte de la Cadena de Valor donde ocurre	Tema Material con el que se relaciona
Depreciación de parques industriales ubicados en zonas con alta incidencia de eventos climáticos extremos.	Físico	Crónico	Largo plazo	Aumento en la intensidad y frecuencia de precipitaciones extremas.	Operaciones Directas	Adaptación al Cambio Climático
Reducción de la disponibilidad del agua debido al incremento de las condiciones de sequía.	Físico	Crónico	Mediano plazo	Incremento de condiciones de sequía.	Operaciones Directas	Gestión de Recursos Hídricos



Descripción del riesgo	Clasificación (Físico o de Transición)	Tipo de riesgo	Horizonte temporal	Factor de Riesgo	Parte de la Cadena de Valor donde ocurre	Tema Material con el que se relaciona
Retraso en el desarrollo de nuevas construcciones (parques y/o edificios) por nuevos permisos o condicionantes vinculados con regulación emergente referente a la resiliencia estructural ante eventos climáticos extremos.	Transición	Regulatorio	Mediano plazo	Incremento de regulación al sector de la construcción para mitigar impactos.	Cadena de valor aguas abajo	Adaptación al Cambio Climático
Reducción del volumen concesionado de explotación de recursos hídricos de Vesta por reformas regulatorias ante una política pública de gestión del agua que priorice el acceso para uso doméstico.	Transición	Regulatorio	Mediano plazo	Regulación emergente sobre la adaptación y mitigación al cambio climático.	Operaciones Directas	Gestión de Recursos Hídricos





El análisis realizado confirma que los riesgos climáticos están generando potenciales impactos tanto en la operación como en la planificación financiera de Vesta. Estas afectaciones derivan de fenómenos físicos más intensos y frecuentes, así como de un entorno regulatorio y de mercado en evolución, lo que exige fortalecer la resiliencia de nuestros activos, procesos y decisiones estratégicas.



Impacto operativo en Vesta

- **Cadena de producción y de valor.** Las cuestiones relacionadas con el clima pueden generar impactos negativos para proveedores, instalaciones e inquilinos, como la escasez hídrica, el incremento en los requisitos de eficiencia energética para edificios y las restricciones para la construcción de parques industriales. De tal forma que Vesta ha desarrollado acciones dentro de las que destacan el diseño y construcción de parques industriales bajo criterios de eficiencia, la creación del Manual de Construcción Sustentable —que integra mejores prácticas para optimizar el uso de energía y recursos— y la incorporación de los inquilinos a la estrategia de Vesta mediante procesos de sensibilización y la implementación de cláusulas de arrendamiento verde.
- **Operaciones.** Las cuestiones climáticas han influido en la expansión de nuestras operaciones y en la evaluación de riesgos. Uno de los principales ejes de acción ha sido la construcción de edificios eficientes y resilientes, así como la evaluación de su desempeño mediante auditorías y Green PCAs. Esto nos ha permitido obtener certificaciones como LEED, EDGE y BOMA.

Impacto en la planeación financiera de Vesta

- **Costos e ingresos de operación.** La creciente expectativa de inversionistas respecto a la eficiencia energética, la reducción de impactos ambientales y el aumento de resiliencia climática ha fortalecido nuestra estrategia de construir edificios eficientes, resilientes y sostenibles. Para gestionar este riesgo, hemos implementado el Manual de Construcción Sustentable y evaluaciones de desempeño que permiten certificar nuestros edificios bajo estándares LEED, EDGE y BOMA. Estas certificaciones se traducen en ahorros directos derivados de la reducción en el consumo energético.
- **Gastos en capital y asignación de capital.** La identificación y priorización de estrategias de mitigación relacionadas con el cambio climático, así como de las acciones de adaptación, influyen directamente en la planeación y asignación de recursos destinados a alcanzar nuestros objetivos estratégicos.
- **Adquisiciones o ventas.** En el proceso de adquisición de propiedades, en Vesta consideramos aspectos como la evaluación de predios en zonas previamente impactadas y la protección de áreas con vegetación silvestre, a fin de disminuir el impacto ambiental.
- **Acceso a capital.** La integración de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático en el desarrollo de parques industriales nos permitió emitir un bono vinculado con la sustentabilidad.



Ética y Derechos Humanos

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

La ética, la integridad y el respeto a los derechos humanos constituyen los pilares de nuestra cultura corporativa y orientan la conducta de directivos, consejeros y colaboradores. Estos principios se consolidan en nuestro Código de Ética y Conducta de Negocios²⁰, documento rector que guía cada interacción profesional y cada decisión empresarial. Nuestro compromiso se refleja en la promoción de entornos laborales inclusivos, equitativos y libres de discriminación, así como en el fortalecimiento de un diálogo abierto, respetuoso y transparente en toda la organización.

La formación es un elemento central para asegurar el cumplimiento de estos principios. Desde el programa de inducción, compartimos contenidos esenciales sobre ética y derechos humanos, complementados con capacitaciones continuas en temas como anticorrupción, prevención de la violencia y discriminación, equilibrio vida-trabajo, equidad de género, gestión social y responsabilidad corporativa.

La supervisión de esta cultura ética está a cargo del Comité de Ética, responsable de garantizar la vigencia del Código y su aplicación en todo momento.

Con la incorporación del *Compliance Officer*, figura responsable de fortalecer la integridad corporativa y promover el cumplimiento normativo en todas nuestras operaciones y relaciones con los grupos de interés, Vesta ha consolidado un sistema de cumplimiento robusto y transversal. En coordinación con el Comité de Ética, esta estructura nos permitió desarrollar y actualizar un marco normativo integral, que incluye:

- Política de Regalos, Atenciones y Gastos de Representación
- Política de Compliance
- Política de Interacción con Funcionarios de Gobierno
- Política del Canal de Denuncias e Investigaciones
- Revisión y actualización de la Política Anticorrupción
- Revisión y actualización de los Códigos de Conducta

Para fomentar una cultura sólida de cumplimiento, impartimos capacitación al 95% de la plantilla. Estas políticas brindan lineamientos claros para la interacción con autoridades gubernamentales, servidores públicos, proveedores y clientes, e incluyen recomendaciones sobre conflictos de interés, transparencia, rendición de cuentas, gestión de riesgos, anticorrupción, seguridad de la información, protección de datos personales, derechos humanos, diversidad e inclusión, relaciones laborales, prevención del acoso, protección ambiental y participación comunitaria.



²⁰ Consulta Nuestro Código de Ética y Conducta de Negocios en: <https://integridadvesta.smartcode.ln.com/?lang=es>



Nuestra **Política Anticorrupción**²¹ establece los mecanismos para prevenir, detectar y sancionar cualquier acto de corrupción en todas las operaciones e interacciones de Vesta. Durante 2025, esta política fue comunicada y explicada al 93% de nuestros colaboradores, y se compartió de manera obligatoria con el 100% de los proveedores que forman parte de nuestra cadena de valor. Además, contamos con un **Código de Ética para Proveedores**²², aplicable a todas las personas o entidades que prestan servicios profesionales a Vesta.

Todas nuestras operaciones son evaluadas minuciosamente para identificar riesgos potenciales de corrupción, reafirmando nuestra postura de tolerancia cero hacia esta conducta. Este compromiso se refuerza mediante el cumplimiento de la Ley Federal del Trabajo, la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y los lineamientos establecidos en nuestro Manual de Construcción Sustentable.

Gracias a este enfoque preventivo y a la consolidación de nuestro modelo de integridad corporativa, **durante el año no recibimos ni confirmamos ningún caso relacionado con corrupción.**

Para fortalecer la integridad de nuestras relaciones comerciales y laborales, implementamos una herramienta de **Debida Diligencia de Terceras Partes** que mitiga los riesgos asociados a la vinculación con clientes, proveedores y colaboradores en posiciones clave. Este proceso posibilita una toma de decisiones informada al establecer relaciones contractuales, y contribuye a evitar o mitigar riesgos reputacionales, de fraude y de corrupción en toda la cadena de valor.

Asimismo, cumplimos estrictamente con la Ley del Mercado de Valores, particularmente en materia de recompra de acciones, acatando las Disposiciones Generales Aplicables a los Emisores de Valores y Otros Participantes en el Mercado de Valores (la “Circular Única”). Estas prácticas y políticas reflejan nuestro compromiso con la integridad, la transparencia y el apego regulatorio en todas las operaciones.

Contamos con una matriz de delitos penales para robustecer el debido control conforme a regulaciones locales e internacionales. La matriz incluye:

- Revisión y seguimiento al plan de cumplimiento.
- Análisis de procesos y riesgos de Vesta.
- Implementación de controles orientados a mitigar riesgos penales.

A la fecha, no se ha presentado algún caso de conflicto de interés. En 2025 algunos colaboradores comunicaron posibles conflictos de interés, sin embargo, el área de *Compliance* se reunió con cada uno en entrevista para solicitarles más información y se determinó que en algunos casos no aplicaban; sin embargo, para dos de estos casos se tomaron acciones para mitigar posibles riesgos.

²¹ Consulta nuestra Política Anticorrupción en: <https://vesta.com.mx/asg-integridad-y-gobernanza/#anticorrupcion>
²² Consulta nuestro Código de Ética para Proveedores en: <https://vesta.com.mx/storage/app/media/codigo-etica/CODIGO%20SUPPLIER%20ESP.pdf>



Derechos Humanos

El respeto y la protección de los derechos humanos de todas las personas involucradas en nuestras operaciones son fundamentales para Vesta. Contamos con una **Política de Derechos Humanos**²³ que establece el marco de actuación y se basa en la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Global de las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las normativas de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Para asegurar la alineación con las mejores prácticas, la política fue revisada y aprobada por el Pacto Global, lo que demuestra nuestro compromiso con estándares internacionales en la materia.

El 100% de nuestros colaboradores recibió capacitación sobre esta política.

En línea con estos compromisos, implementamos un **Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos** que establece principios fundamentales de actuación, así como los mecanismos necesarios para identificar, mitigar, remediar y prevenir los posibles impactos negativos sobre los derechos humanos derivados de nuestras operaciones. De esta manera gestionamos integralmente los riesgos e impactos a lo largo de todas las etapas de nuestras operaciones y cadena de valor.

Para asegurar una gestión responsable de nuestros impactos, adoptamos un Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos que integra la identificación, evaluación, prevención, mitigación y reparación de posibles afectaciones derivadas de nuestras operaciones.



Este proceso permitió identificar riesgos asociados con áreas de trabajo, medio ambiente, integridad corporativa, divulgación de información y otros ámbitos clave. Estos riesgos fueron priorizados en una matriz que orienta su gestión proactiva y asegura que las acciones de mitigación se alineen con los estándares de Vesta. Como resultado de este análisis, desde 2024 desarrollamos y este año implementamos tres instrumentos esenciales que fortalecen nuestra interacción con las comunidades y la gestión responsable del territorio: el Protocolo de Adquisición de Tierra, el Protocolo de Relacionamento Comunitario y el Protocolo de Salida de la Comunidad.

Impulsamos un curso especializado en Derechos Humanos dirigido a proveedores, con el fin de extender estos principios a toda nuestra cadena de valor.

²³ Consulta nuestra Política de Derechos Humanos en: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

Diversidad, Equidad e Inclusión

Con el objetivo de promover el reconocimiento, el respeto y el valor de todas las personas que forman parte de Vesta, contamos con una **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión**, la cual establece los principios que rigen la no discriminación, la igualdad de oportunidades y el trato digno hacia colaboradores, contratistas y otros grupos de interés. Esta política fortalece nuestra cultura organizacional y guía prácticas de liderazgo, talento y relaciones laborales.

Para apoyar su implementación, Vesta dispone de un conjunto de herramientas que integran nuestros estándares de ética, inclusión y responsabilidad social:

- Comité de Ética
- Política de Diversidad, Equidad e Inclusión
- Código de Ética
- Sistema de denuncias anónimas
Teléfono: 800 872 1118
Página web: <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/1000220/index.html>
- Política de Derechos Humanos

Durante el año, nuestros colaboradores recibieron capacitación en derechos humanos, inclusión, equidad y diversidad, reforzando las capacidades internas para operar bajo los más altos estándares sociales e institucionales.

Para garantizar el respeto a los derechos humanos en todas nuestras relaciones comerciales, incorporamos cláusulas específicas en los contratos con inquilinos. Estas establecen la obligación de salvaguardar los derechos de su personal y de cualquier persona con la que interactúen, prohibiendo expresamente cualquier forma de discriminación, acoso, abuso, intimidación o trato desigual basado en criterios como edad, idioma, origen, nacionalidad, estado civil, género, embarazo, enfermedades, opiniones, capacidades distintas, afiliación política, orientación sexual, religión o condición socioeconómica.

Adicionalmente, implementamos el **Programa de Evaluación y Desarrollo a Proveedores en materia ASG**, para detectar posibles riesgos de violaciones a los derechos humanos, casos de corrupción, trabajo infantil o trabajo forzoso. Los resultados confirmaron el cumplimiento de los estándares y compromisos establecidos dentro de nuestra cadena de valor.

En Vesta rechazamos cualquier forma de discriminación, explotación infantil, trabajo forzado, vulneración de los derechos de pueblos originarios, coerción, impedimentos a la negociación colectiva o amenazas, conforme lo establecen nuestro Código de Ética y nuestras políticas de derechos humanos y no discriminación.

Para reportar conductas contrarias a nuestras políticas, violaciones de derechos humanos o cualquier abuso, así como inquietudes relacionadas con el medio ambiente y las comunidades, contamos con un sistema de denuncias accesible para todos los grupos de interés, disponible los 365 días del año. Este sistema garantiza la atención confidencial y efectiva de cualquier incidente reportado.

Durante el periodo 2025, no se registraron casos de trabajo infantil ni trabajo forzoso, ni se identificaron operaciones en las que los trabajadores estuvieran en riesgo al ejercer su libertad de asociación. Estos resultados refuerzan nuestro compromiso con la integridad, el respeto a los derechos humanos y la mejora continua en todas nuestras actividades.



Canales de denuncia

-  **Página web:** <https://secure.ethicspoint.com/domain/media/es/gui/1000220/index.html>
-  **Vía telefónica:** 800 872 1118
-  **Directamente a su superior,** en el caso de colaboradores
-  **Embajadores:** contacto directo entre los colaboradores y el Comité de Ética
-  **Comité de Ética:** acercamiento por correo electrónico o llamada

Proceso de levantamiento de denuncias e investigaciones

1. La comunicación se efectúa a través de los medios dispuestos por Vesta.
2. En el menú desplegable se debe elegir si la denuncia está relacionada con violación al Código de Ética o demás irregularidades, o si es por impacto medioambiental o social.
3. De acuerdo con las categorías definidas, se deberá elegir la que corresponda.
4. A los denunciantes se les sugiere acompañar la denuncia con la documentación que sea útil para hacer una adecuada investigación.
5. El canal de denuncias habilita un buzón de acceso no rastreable que permite la comunicación segura con el denunciante anónimo.
6. Las denuncias serán atendidas en un plazo no mayor de 48 horas y el tiempo de investigación dependerá de cada denuncia.
7. El canal de denuncia responderá con un número de reporte, el cual deberá ser conservado por el denunciante, con el fin de dar seguimiento al reporte de denuncia.

Proceso de atención a las denuncias e investigaciones

- **Análisis preliminar.** El equipo encargado de la investigación analizará los elementos de la denuncia, determinando la viabilidad y autenticidad de la información. En esta fase la denuncia se clasifica como: pertinente y verificable, pertinente y no verificable, o no pertinente.
- **Investigación.** En los casos que aplique, se inicia la investigación para verificar si los hechos están bien fundamentados. Esta fase se puede llevar a cabo por un investigador interno, un perito o un investigador externo, dependiendo el caso.
- **Medidas que deben adoptarse.** Al término de las investigaciones, se evalúan las medidas que deben adoptarse en función del resultado: bien fundamentada o parcialmente fundamentada, infundada, o infundada y presentada de mala fe.
- **Sanciones.** Dependiendo la gravedad de la falta, la sanción puede ir desde la amonestación, hasta la terminación inmediata de la relación de trabajo. El incumplimiento por parte de terceros puede resultar en la modificación o cancelación de la relación comercial.

Reconocemos que los canales de denuncia deben garantizar no solo la posibilidad de reportar conductas inapropiadas, sino también un uso responsable de estos medios. Somos conscientes de que, en ocasiones, pueden presentarse denuncias infundadas o de mala fe; por ello, contamos con procedimientos claros para investigar, remediar y reparar cualquier daño ocasionado por el uso indebido del sistema o por denuncias que no puedan ser comprobadas, siempre actuando con apego a los derechos humanos de todas las personas involucradas.

Durante 2025 recibimos siete denuncias, todas investigadas por el Comité de Ética y cerradas durante el periodo. De las denuncias recibidas, dos se desestimaron por no contener suficiente información para dar paso a la investigación.

El **100% de nuestros colaboradores ha recibido capacitación sobre los canales de denuncia disponibles**, asegurando que todas las personas en la organización conozcan los mecanismos para reportar situaciones contrarias a nuestras políticas. Asimismo, mantenemos informados a nuestros proveedores sobre los canales a su disposición, garantizando su accesibilidad para toda la cadena de valor.





Denuncias recibidas por tipo

Tipo de denuncia	Número	Porcentaje
Violación del Código de Ética	3	43%
Situaciones ambientales causadas por nuestros desarrollos (efectos de polvo, ruido, contaminación, sombra, remoción de tierra, escasez de recursos, entre otros)	2	29%
Incumplimiento de solicitudes o procedimientos comunitarios	1	14%
Discriminación o acoso	1	14%
Total	7	100%

Denuncias recibidas por canal

Canal de denuncia	Número de denuncias recibidas
Página web	4
Línea telefónica	3

En materia de prácticas comerciales, reafirmamos que no hemos enfrentado acciones jurídicas, procedimientos legales ni daños financieros relacionados con prácticas desleales o con violaciones a las leyes y normativas de comunicaciones de marketing. De igual manera, no contamos con acciones legales pendientes o resueltas vinculadas con competencia desleal, prácticas monopólicas o restricciones a la libre competencia.

Como parte de nuestra responsabilidad corporativa, destacamos que no hemos recibido casos de abusos o violaciones a los derechos humanos. Este desempeño positivo se alinea con los principios establecidos en nuestras políticas y con el fortalecimiento continuo de nuestra cultura ética. Estos resultados reflejan la efectividad de nuestro sistema de cumplimiento, así como nuestro compromiso con la transparencia, la legalidad y el comportamiento ético en todas las actividades comerciales.

Nuestra operación se sustenta en el respeto irrestricto a los derechos humanos, la integridad y el cumplimiento normativo, reafirmando el compromiso de Vesta con una gestión responsable, transparente y centrada en las personas.



Ciberseguridad

GRI 418-1

Entendemos que la ciberseguridad es un componente crítico para asegurar la continuidad del negocio y la protección de nuestros activos digitales. Por ello, mantenemos estándares de seguridad robustos y una estructura especializada liderada por nuestro Cybersecurity Manager (CSM), responsable de dirigir la estrategia de ciberseguridad y fortalecer la resiliencia tecnológica de toda la organización.

Contamos con una **Política de Ciberseguridad**²⁴ que establece los lineamientos y principios esenciales para salvaguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información frente a amenazas internas y externas. Esta política se complementa con la **Política de Protección de la Información**²⁵, enfocada en regular el uso, custodia y seguridad de los datos almacenados en equipos, servidores y dispositivos corporativos. Ambas políticas definen protocolos claros para reportar incidentes y activar los mecanismos de respuesta del área de TI.

Asimismo, se actualizaron las políticas de Autenticación y de Capacitación y Concientización en Ciberseguridad, y se comunicaron sus cambios a toda la organización mediante un aviso institucional por correo electrónico, asegurando su entendimiento y adopción.

Adicionalmente, operamos bajo una estrategia integral que contempla:

- La protección de datos y activos digitales.
- El cumplimiento normativo en materia de seguridad de la información.
- La capacitación continua de nuestro personal.
- La adaptación permanente frente a amenazas emergentes.

Nuestra respuesta ante incidentes de ciberseguridad es proactiva. En caso de detectar algún evento, se comunica de inmediato al personal mediante un aviso formal y se activan las medidas necesarias para mitigar cualquier impacto. Para asegurar la continuidad operativa, contamos con un **Plan de Recuperación de Desastres (DRP)** que se revisa y prueba al menos una vez al año, garantizando nuestra preparación ante contingencias.

También realizamos un análisis de vulnerabilidad llevado a cabo por un tercero independiente. Las pruebas de seguridad y análisis de vulnerabilidad que realizamos anualmente nos permiten mantener y mejorar de forma continua nuestras capas de protección.

Las pruebas de penetración realizadas confirmaron altos estándares de resguardo: en todos los ejercicios, tanto la infraestructura local como la basada en la nube se mantuvo dentro de los umbrales exigidos, rechazando intentos simulados de vulneración, penetración, modificación o sustracción de recursos de los servidores corporativos.

Durante el año colaboramos estrechamente con proveedores que cuentan con certificaciones reconocidas internacionalmente, incluyendo ISO/IEC 27001, ISO 27017:2015 e ISO/IEC 27018:2019, lo que asegura que nuestras prácticas estén alineadas con los más altos estándares globales. Actualmente, cerca del 99% de nuestra infraestructura tecnológica se encuentra certificada bajo los estándares de seguridad pertinentes, lo que respalda nuestro compromiso con operar un ecosistema digital confiable y seguro.

²⁴ Consulta nuestra Política de Ciberseguridad en: https://vesta.com.mx/storage/app/media/politicas/POLITICA_CIBERSEGURIDAD.pdf

²⁵ Consulta nuestra Política de Protección de la Información en: https://vesta.com.mx/storage/app/media/politicas/POLITICA_PROTECCION_INFORMACION.pdf





Actualmente, cerca del 99% de nuestra infraestructura tecnológica se encuentra certificada bajo los estándares de seguridad pertinentes, lo que respalda nuestro compromiso con operar un ecosistema digital confiable y seguro.

Para fomentar una cultura organizacional orientada a la seguridad digital, proporcionamos información constante a nuestros colaboradores sobre amenazas emergentes, buenas prácticas en el manejo de dispositivos, protección de datos y uso seguro de herramientas tecnológicas. Mantenemos una comunicación continua por correo electrónico sobre temas de ciberseguridad, con el objetivo de concientizar, preparar y prevenir ataques cibernéticos.

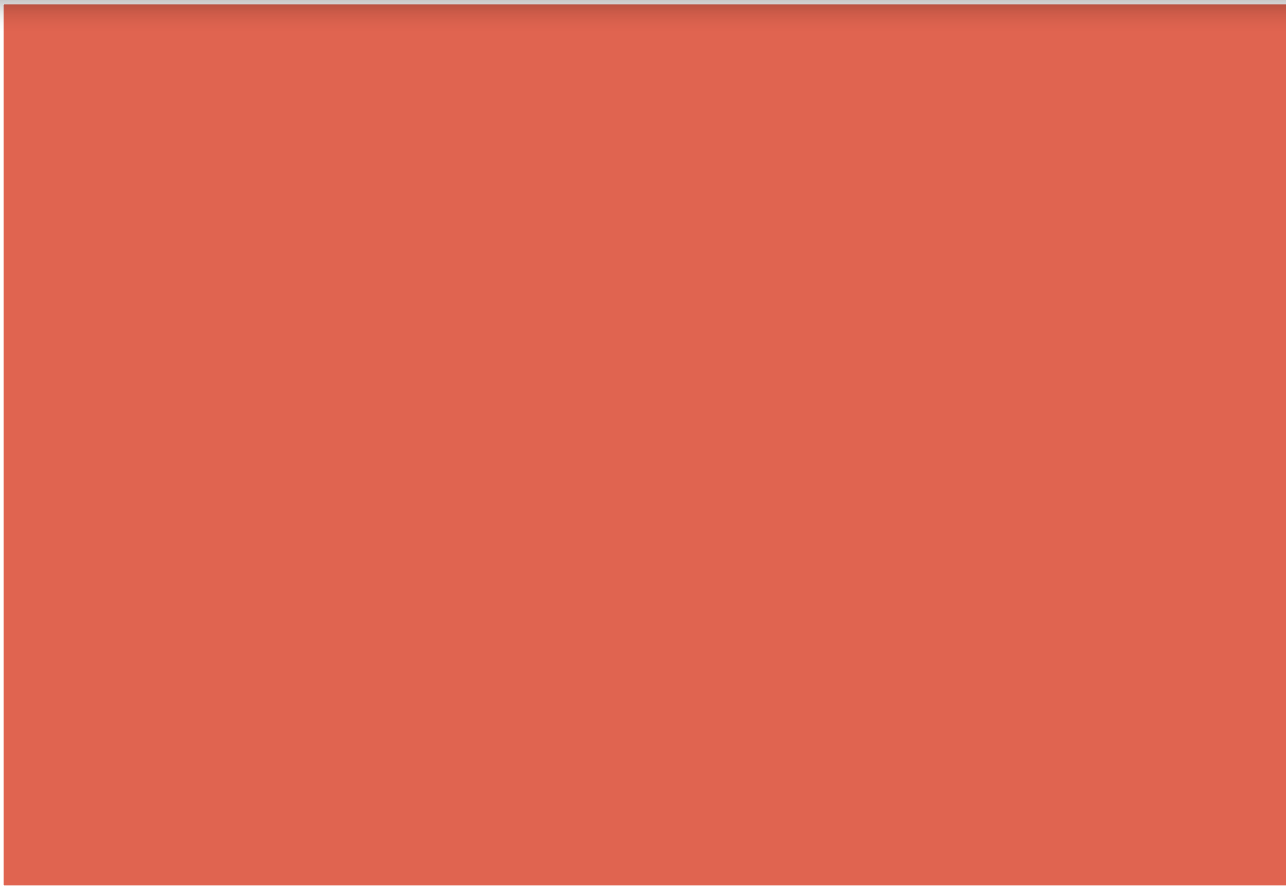
Ponemos a disposición videos educativos sobre la detección de phishing y recomendaciones de configuración segura para la protección de datos en los sistemas.

Durante el año, realizamos dos campañas de phishing controladas para evaluar y fortalecer la capacidad del personal para identificar correos maliciosos, reducir el riesgo de incidentes reales y reforzar el aprendizaje práctico.

Asimismo, impartimos el curso en línea “Seguridad de la Información” para consolidar conocimientos básicos y responsabilidades del personal y llevamos a cabo dos sesiones de capacitación con un proveedor especializado en ciberseguridad: “Cultura de la seguridad” y “Concientización en Ciberseguridad: fortalece tu primera línea de defensa”, para robustecer las competencias de la organización.

Durante 2025 no registramos fallas de seguridad de la información, tampoco se identificaron afectaciones a clientes, inquilinos o colaboradores, ni recibimos reclamaciones por infracciones a la legislación aplicable en materia de privacidad o protección de datos.

Estos resultados reflejan el compromiso continuo de Vesta con la protección de la información, la prevención de incidentes y la gestión responsable de nuestros sistemas tecnológicos en un entorno cada vez más complejo.



Colaboración



Nuestro equipo

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

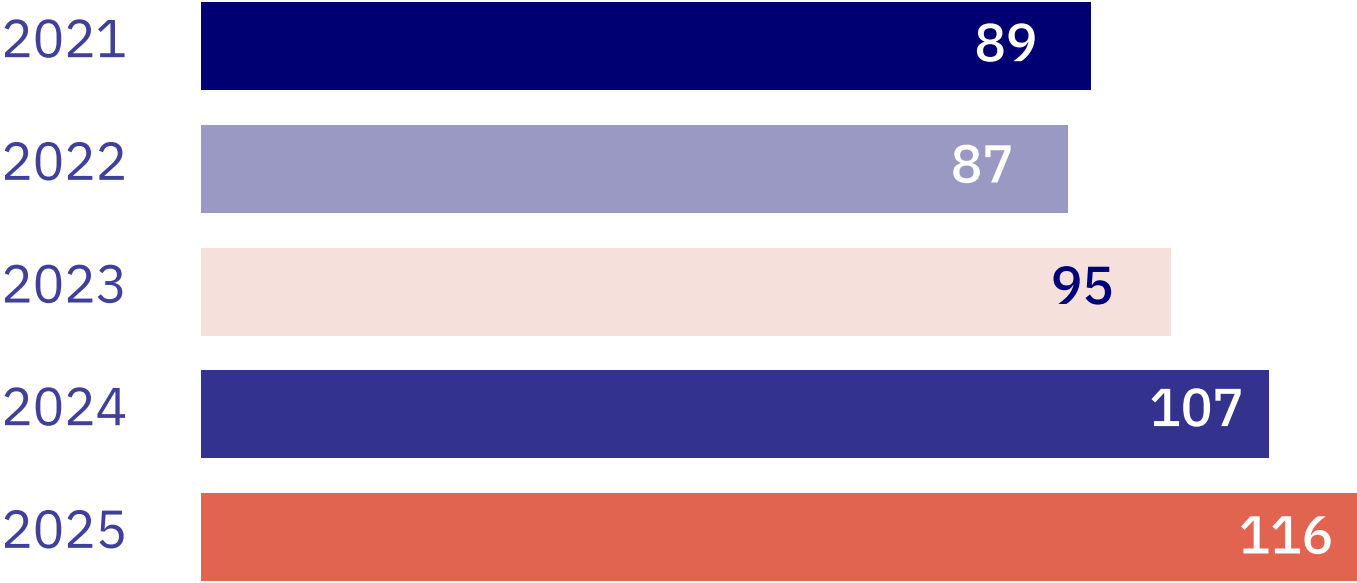


Estamos convencidos de que el éxito de Vesta está vinculado al talento y compromiso de nuestro equipo. Cada integrante aporta habilidades, perspectivas y experiencias que nos permiten avanzar hacia nuestros objetivos estratégicos y consolidar prácticas sostenibles en cada una de nuestras operaciones.

En 2025, nuestra plantilla estuvo integrada por 116²⁶ colaboradores, que desempeñaron su labor bajo jornada completa en alguna razón social de Vesta²⁷. Todos cuentan con contrato permanente por tiempo indeterminado.

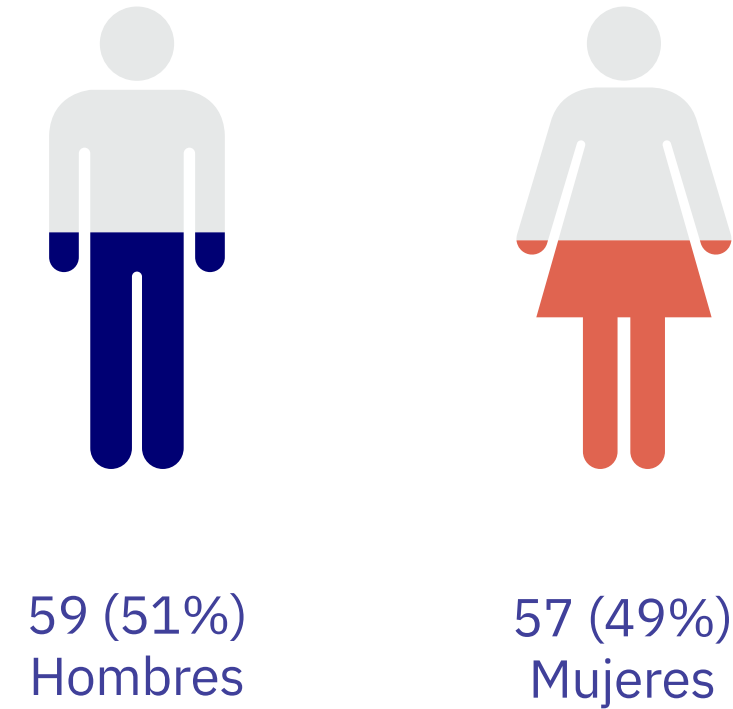
Promovemos y respetamos plenamente el derecho de nuestros colaboradores a la libertad de asociación, conforme a la legislación laboral vigente y a los principios internacionales en la materia. Aunque actualmente ninguna persona de nuestra plantilla pertenece a un sindicato, mantenemos un entorno que garantiza este derecho sin restricciones.

Nuestra plantilla

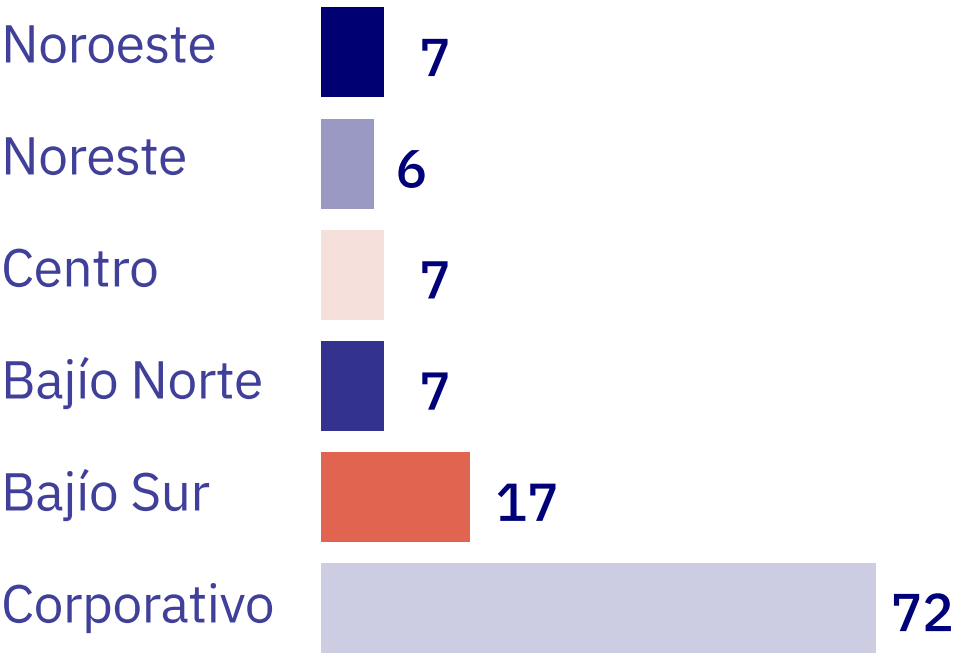


Nota. En Vesta no utilizamos el modelo de empleados de horas no garantizadas. Este modelo se refiere a colaboradores que no tienen un horario mínimo o fijo por día, semana o mes, pero que deben mantenerse disponibles cuando el trabajo lo requiera. En línea con nuestra filosofía laboral, también es importante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

Plantilla por género



Plantilla por región



Plantilla por región y categoría laboral

Categoría laboral	Noroeste	Noreste	Centro	Bajío Norte	Bajío Sur	Corporativo
Directores	2	2	1	1	4	24
Gerentes	3	3	3	3	7	24
Administrativos	2	1	3	3	6	24
Total	7	6	7	7	17	72

Plantilla por nacionalidad

114 Mexicana

1 Chilena

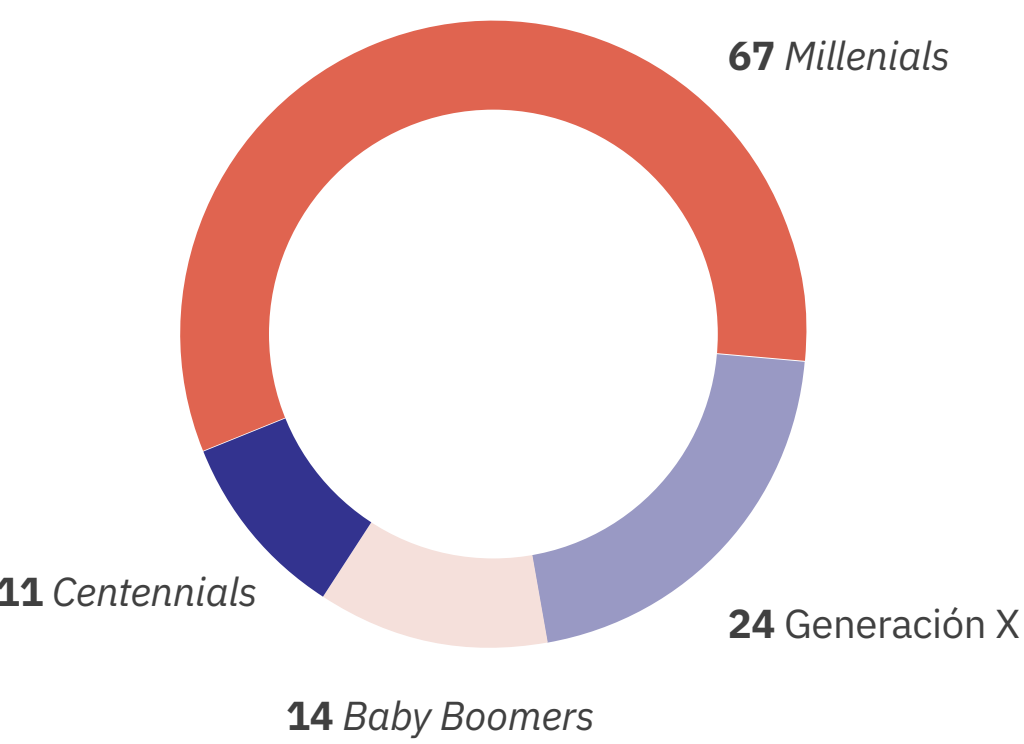
1 Colombiana

Las nacionalidades chilena y colombiana representan el 1.7% del total de la plantilla Vesta.

²⁶ 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 colaboradores durante 2025.

²⁷ 69 colaboradores están contratados por Vesta Management, S. de R.L. de C.V.; 38 por Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.; 1 por Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.; 1 por Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.; 1 por QVC, S. de R.L.; 1 por QVC II, S. de R.L. de C.V.; 1 por Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.; 1 por Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.; 1 por Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.; 1 por Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.; y 1 por WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V., respectivamente.

Plantilla por generación



Más de la mitad de nuestra plantilla pertenece a la generación *Millennial*.

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

-30 años		31-50 años		+50 años	
					
Dirección					
0%	0%	7.76%	12.07%	2.59%	6.03%
Gerencia					
0.86%	0.86%	18.10%	10.34%	0%	2.59%
Administración					
5.17%	4.31%	9.48%	7.76%	1.72%	1.72%
Ingeniería IT					
0%	0%	3.45%	2.59%	0%	2.59%
Total					
6.03%	5.17%	38.79%	32.76%	4.31%	12.93%

Valoramos profundamente la diversidad en todas sus expresiones y promovemos un entorno laboral inclusivo, donde cada persona es tratada con respeto y equidad. En nuestros procesos de reclutamiento, selección y crecimiento profesional no toleramos prácticas discriminatorias por motivos de edad, género, orientación sexual, identidad o expresión de género, origen étnico, nacionalidad, estado civil, creencias, religión, situación económica o social, opiniones o formas de pensar.

Además, este año actualizamos la **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión** la cual establece lineamientos que fomentan una cultura de respeto, igualdad de oportunidades y no discriminación dentro de la empresa. Esta política, alineada con nuestra Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza, refuerza nuestro compromiso con el cumplimiento de los derechos humanos y las regulaciones laborales vigentes en el país. Su aplicación es obligatoria para todos los colaboradores, miembros del Consejo de Administración, contratistas y personal asociado, extendiéndose a todas las operaciones y subsidiarias de Vesta.

Estamos convencidos que la diversidad de perspectivas, trayectorias y experiencias fortalece nuestra cultura organizacional.



Indicadores de diversidad en nuestra plantilla

Indicador	2023	2024	2025
Mujeres directoras	7.4%	7.33%	9.50%
Mujeres en posiciones gerenciales junior, medio y top	16.84%	23.36%	31.04%
Mujeres en posiciones gerenciales junior	3.15%	3.73%	3.44%
Mujeres en posiciones gerenciales (dos niveles abajo del CEO)	6.31%	7.47%	10.34%
Mujeres en posiciones gerenciales generadoras de ingresos, relativo al porcentaje de empleados en dichas posiciones gerenciales	1.05%	1.86%	5.17%
Mujeres en posiciones no gerenciales del total de puestos no gerenciales	21.05%	19.62%	18.96%
Mujeres en posiciones de Ciencia, Tecnología, Ingeniería, y Matemáticas (STEM, por sus siglas en inglés)	10.52%	17.75%	17.24%

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

Para mantener a nuestro talento motivado y comprometido, buscamos ir más allá de salarios competitivos, entendiendo la importancia de ofrecer beneficios que verdaderamente se alineen con las necesidades y realidad de vida de cada colaborador. Por ello, contamos con prestaciones que superan lo establecido por la Ley Federal del Trabajo, asegurando un apoyo integral y diferencial para nuestro equipo.

Beneficios laborales

-  Bono anual de desempeño de dos meses
-  Aguinaldo con base en antigüedad
-  Prima vacacional del 25%
-  Reparto de utilidades
-  Entre 12 y 25 días de vacaciones dependiendo del puesto
-  Permiso parental (superior al de la ley)
-  Calendario bancario para días inhábiles
-  Vales de gasolina
-  Vales de despensa
-  Seguro de gastos médicos mayores para el colaborador y sus dependientes²⁸
-  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

²⁸ Esta póliza de seguro cuenta con una extensión dental y de visión.



Reconocemos que los esquemas híbridos se han consolidado como una práctica necesaria para promover el bienestar y la productividad de las personas. En esta línea, trabajamos bajo un modelo que permite a nuestra plantilla trabajar dos días desde casa y tres días en oficina, brindando también la posibilidad de elegir entre horarios flexibles, ya sea de 8:00 a 17:00 horas o de 9:00 a 18:00 horas.

Todos los beneficios y prestaciones se otorgan de manera equitativa para hombres y mujeres, sin ningún tipo de distinción o trato preferencial, y son en función a su categoría laboral.

Asimismo, ofrecemos a nuestras colaboradoras la posibilidad de acceder a un horario flexible con sueldo completo durante un periodo de hasta seis meses posteriores a su incapacidad legal por maternidad. De igual forma, nuestros colaboradores cuentan con 20 días hábiles de permiso, los cuales pueden utilizar dentro de los seis meses posteriores al nacimiento o adopción de su hijo/a.

A lo largo del año, seis colaboradoras y colaboradores hicieron uso del permiso parental²⁹.

Una de las iniciativas establecidas es la sala de lactancia en nuestra oficina de Ciudad de México, destinada a brindar un espacio seguro, cómodo y privado para nuestras colaboradoras que acaban de ser madres.

Algunos colaboradores³⁰, por su categoría laboral, forman parte del plan de compensación a largo plazo basado en acciones. Este plan evalúa el desempeño mediante la métrica del rendimiento total relativo de las acciones de Vesta durante los últimos tres años, en comparación con un grupo determinado de competidores. El incentivo correspondiente no está vinculado al cumplimiento de objetivos ASG y se entrega en el mes de febrero.

²⁹ Son 84 días pagados por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) al 100%.

³⁰ Los colaboradores elegibles a este plan de compensación son: *Chiefs*, VPs, Directores, Gerentes Sr. y Gerentes, quienes actualmente representan el 22% de la plantilla de Vesta. Este porcentaje es menor al reportado en 2024 porque la plantilla laboral incrementó.

³¹ El sueldo variable se determina según los logros individuales de cada colaborador y el cumplimiento de objetivos relacionados con temas ASG. Este sistema se aplica de manera uniforme para todos nuestros colaboradores, independientemente de su nivel o área. Además, para el Director General, se utilizan métricas financieras como ganancias, tasa de ocupación y retorno relativo total de un año.

Remuneración Vesta

Sueldo fijo
Sueldo variable ³¹
Indemnizaciones por despido
Reembolsos
Beneficios por jubilación

Ratio salarial total anual

Para nuestra empresa, ser competitivos también implica garantizar una compensación justa y libre de cualquier forma de discriminación. Con este propósito, cada tres años llevamos a cabo encuestas salariales a través de consultores independientes, quienes comparan nuestros tabuladores y beneficios con los estándares del mercado. Esto nos permite evaluar objetivamente nuestra posición, determinar la remuneración que le corresponde a cada colaborador y asegurar prácticas transparentes y equitativas para toda la plantilla.

Este año, el salario total anual de la persona mejor pagada en Vesta fue 11.2 veces superior a la mediana del salario total anual de toda la plantilla. Este monto refleja un incremento del 4.21% respecto al aumento promedio otorgado al resto de nuestro equipo.

Ratio del salario base por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio del salario base de mujeres frente a hombres
Dirección	0.77
Gerencia	0.25
Administración	0.19

Ratio de la remuneración por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio de la remuneración de mujeres frente a hombres
Dirección	0.77
Gerencia	0.26
Administración	0.22

En lo que respecta a la brecha salarial promedio de género, este año fue de 43%. Este incremento se debió principalmente a movimientos organizacionales extraordinarios, ya que en 2024 se activaron dos planes de sucesión para las posiciones de CIO y VP Comercial, lo que implicó la promoción de dos personas para ocupar estos puestos estratégicos. Al concentrar un mayor número de posiciones de alta dirección, cuatro durante ese periodo, la estructura salarial se vio impactada y aumentó la brecha salarial promedio de manera significativa.

Adicionalmente, en 2025 se realizaron 17 promociones con un incremento salarial promedio de 24.73%, lo cual también contribuyó a la variación observada en la composición salarial del año.

Brecha salarial

Categoría laboral	Brecha salarial
Brecha salarial promedio	43%
Brecha salarial mediana	28%
Brecha promedio de bonos	13%
Brecha mediana de bonos	27%

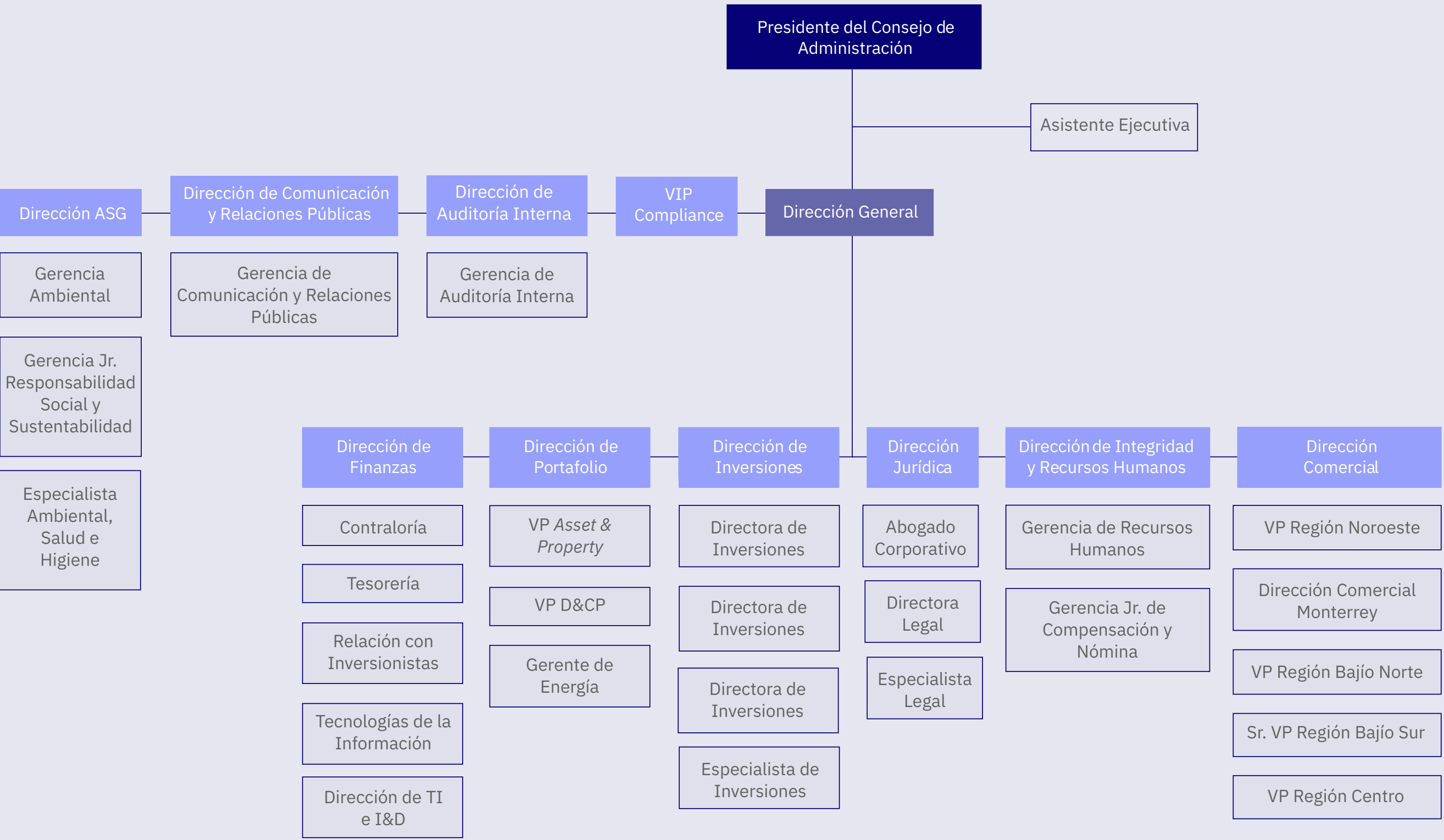
Categoría laboral	Salario promedio mujeres (MXN)	Salario promedio hombres (MXN)
Dirección (salario base)	\$1,739,567.00	\$3,775,269.00
Dirección (salario base y otros incentivos)	\$1,889,725.00	\$4,162,723.00
Gerencia (salario base)	\$873,494.00	\$945,757.00
Gerencia (salario base y otros incentivos)	\$952,897.00	\$1,031,227.00
Administración (salario base)	\$499,002.00	\$519,550.00

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



Organigrama

Nuestro organigrama está conformado por siete direcciones, incluyendo la Dirección General, lo que nos permite contar con una estructura organizacional sólida que favorece la adecuada distribución de responsabilidades, la toma de decisiones estratégicas y fortalece la coordinación entre áreas.



Estamos continuamente en busca de talento con la capacidad y la motivación para impulsar el desarrollo de bienes industriales de alto desempeño. Buscamos que se integren a nuestro equipo personas con una visión innovadora, compromiso profesional y un fuerte sentido de responsabilidad hacia la sostenibilidad, que deseen contribuir activamente al crecimiento de la organización y a la creación de valor a largo plazo.

A lo largo del año se integraron 14 personas a nuestro equipo. El costo promedio de contratación fue de \$29,998 pesos.

8 nuevas posiciones fueron ocupadas por colaboradores de Vesta, fortaleciendo las oportunidades de crecimiento dentro de la organización.



Nuevas contrataciones por género y rango de edad

Rango de edad	Mujeres	Hombres	Total
Menos de 30 años	2	3	5
31 a 50 años	5	3	8
Mayores de 50 años	1	0	1

Nuevas contrataciones por género y región

Región	Mujeres	Hombres
Norte	0	0
Centro	0	0
Bajío	0	0
Corporativo	8	6
Total	8	6

Nuevas contrataciones por género y categoría laboral

Categoría laboral	Mujeres	Hombres
Directores	2	0
Gerentes	2	1
Administrativos	4	5
Total	8	6

Debido a que nuestra actividad principal se enfoca en el desarrollo, adquisición, venta, administración y renta de edificios industriales, trabajamos en conjunto con contratistas independientes que gestionan la construcción de estos espacios³² bajo sus propios contratos colectivos. En línea con nuestro compromiso de respetar los derechos de las personas y colaboradores dentro de nuestra cadena de valor, nos aseguramos de que sus prácticas estén alineadas con nuestros valores y principios, promoviendo entornos de trabajo responsables y éticos.

Acompañamos con respeto y apertura a las personas que concluyen su ciclo dentro de Vesta. En 2025, seis personas dejaron de colaborar con nosotros por diversas razones, el 50% de estas salidas fueron voluntarias.

Altas y rotación de colaboradores

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Altas de personal	8	4	8	15	15	14
Bajas de personal	10	5	10	7	3	6
Plantilla total	90	89	87	95	107	116
Índice de rotación	11.04%	5.68%	11.36%	7.69%	3.00%	5.38%

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

³²Conoce más sobre nuestros contratistas y proveedores en la sección: Cadena de valor.



Bajas de personal por género y rango de edad

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

Bajas de personal por género y región

Región	Bajas involuntarias		Bajas voluntarias	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Norte	0	0	1	0
Centro	0	0	0	0
Bajío	0	0	0	0
Corporativo	3	0	2	0
Total	3	0	3	0

Bajas de personal por género y categoría laboral

Categoría laboral	Bajas involuntarias		Bajas voluntarias	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	0	0	0	0
Gerencia	1	0	2	0
Administración	2	0	1	0
Total	3	0	3	0





Salud y seguridad

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

La salud integral, así como el bienestar físico y emocional de nuestra plantilla, constituyen una prioridad fundamental para Vesta.

Contamos con un **Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo**, complementado por nuestra **Política de Prevención de Riesgos Psicosociales**, ambos diseñados para promover condiciones laborales seguras.

Ambos criterios se encuentran alineados con los requerimientos establecidos en la NOM-035 sobre Factores de Riesgo Psicosocial.

Llevamos a cabo la aplicación y actualización de la NOM-035-STPS-2018. A partir de los resultados se actualizó nuestra Política Riesgos Psicosociales y se está trabajando en un plan de acción para mejorar el bienestar mental de nuestros colaboradores.

Además, este año creamos la **Política de Salud y Seguridad**, la cual incluye los principios, normas y procedimientos que buscan proteger la integridad física, mental y social de nuestra gente, así como prevenir y controlar riesgos laborales.

De manera adicional, contamos con la **Política de Bienestar**, orientada a promover la salud física y mental de nuestro equipo mediante diversos subsidios y apoyos. Su propósito es impulsar un entorno laboral saludable que fortalezca la motivación, productividad, satisfacción y el éxito colectivo.

Este año, ofrecimos un subsidio de \$10,440 pesos con el objetivo de fomentar el autocuidado, la salud integral, la gestión emocional y una mayor integración dentro de nuestra plantilla.



Usos del subsidio de bienestar

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

Organizamos la Feria de Salud, un espacio donde colaboradoras y colaboradores recibieron estudios de composición corporal, diagnóstico nutricional, análisis de laboratorio y la interpretación médica de sus resultados.



Nuestro **Programa de Flexibilidad** está diseñado para promover un balance adecuado entre la vida profesional y personal de nuestros colaboradores. Este modelo incluye esquemas de trabajo híbridos, implementados en dos modalidades:

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

Programas para el bienestar y flexibilidad Vesta

- **Súper día Vesta.** Eventos diseñados para fortalecer el sentido de pertenencia y fomentar el trabajo en equipo a través de actividades colaborativas y de convivencia.
- **Work from Anywhere.** Opciones para trabajar de manera remota durante una o dos semanas, según el esquema laboral, en periodos específicos del año.
- **Mamás y papás Vesta.** Seis primeros meses de trabajo remoto para las mamás y permiso de paternidad de 20 días.

También realizamos diversas actividades enfocadas en el bienestar de nuestros colaboradores, incluyendo espacios para fortalecer la inte-

gración y dejar a un lado el trabajo, así como la posibilidad de acceder a permisos especiales para atender cuestiones personales significativas, como graduaciones, celebraciones académicas, matrimonios o licencias por fallecimiento de familiares directos, entre otros.

Apoyamos la salud de nuestra plantilla mediante campañas de vacunación contra la influenza, y por primera vez extendimos el beneficio de *check up* para todos los colaboradores.

Brindamos distintos cursos sobre salud y seguridad a nuestra gente como brigadas de protección civil, prevención de riesgos, manejo a la defensiva, seguridad física y patrimonial, así como el reto *wellness* con temáticas como glucosa, planes alimenticios, gluten, yoga y meditación, y pláticas sobre el seguro de gastos médicos mayores.

De manera complementaria, ofrecemos espacios para aquellas personas que están planeando su retiro. Este programa está diseñado para apoyar a nuestros colaboradores en la evaluación de su situación financiera y emocional, ayudándolos a desarrollar un plan que se alinee con sus metas personales, profesionales y familiares, asegurando una transición exitosa hacia esta nueva etapa.

En el año, se tuvieron sesiones de *coaching* especializadas en temas laborales, familiares, financieros y de preparación para el retiro.



WELL Building Standard

Nuestra oficina corporativa en Ciudad de México cuenta con la certificación *WELL Building Standard®*, destacándose por su diseño enfocado en el bienestar y salud de quienes la ocupan. Adicionalmente, las oficinas del Vesta Park Querétaro cuentan con la certificación *Health & Safety Rating®*.

Otro año más reafirmamos nuestro compromiso con el bienestar y la seguridad al mantener vigentes nuestras dos certificaciones otorgadas por el International WELL Building Institute™.

Estas certificaciones reflejan la integración de las mejores prácticas en diseño y construcción, orientadas a optimizar las condiciones laborales en siete áreas clave. Asimismo, reconocen las iniciativas aplicadas y desarrolladas para garantizar la salud y seguridad tanto de nuestros colaboradores como de nuestros inquilinos.

Calidad del aire

Iluminación

Nutrición

Comodidad

Promoción de la actividad física

Bienestar de la mente

Preservación del agua

Asimismo, ponemos a disposición de nuestros colaboradores una póliza de gastos médicos mayores las 24 horas, los 7 días de la semana, a través de nuestra plataforma web. Este servicio nos permite ofrecer atención médica oportuna y eficiente ante cualquier siniestro o eventualidad.

Indicadores de salud y seguridad colaboradores

	2023	2024	2025
Tasa de absentismo	0	0	12.5
Fatalidades – colaboradores	0	0	0
Tasa de días laborales perdidos (LWR) – colaboradores	0	0	0.86

Indicadores de salud y seguridad contratistas

	2024	2025
Fatalidades – contratistas	1	0
Índice de frecuencia de lesiones con pérdida de tiempo laboral (LTIFR) – contratistas	0	13.9

Nota. La LTIFR considera un aproximado de 644,556 horas y 114 empleados de contratistas.

Este año, se registraron nueve accidentes e incidentes de trabajo, que fueron de tipo leve, por ejemplo, algún golpe, herida, esguince y torcedura, entre otros.

Ante posibles riesgos del entorno, contamos con un **Plan de Emergencias Anti-desastres**, un esquema integral que incorpora medidas preventivas y protocolos de respuesta diseñados para enfrentar de manera técnica y responsable cualquier emergencia o desastre. Este plan busca reducir riesgos y garantizar una actuación eficiente en situaciones críticas, promoviendo un entorno laboral preparado y resiliente frente a posibles eventualidades.

Este año elaboramos el **Plan de Emergencias General**, con el fin de identificar las acciones a realizar ante las emergencias descritas en los Atlas de Peligros y Riesgos de las regiones en donde tenemos presencia, así como las lecciones aprendidas. Este plan incluye la actuación antes, durante y después de diversas emergencias que se pueden presentar en nuestros inmuebles.

Por otro lado, iniciamos la implementación del estudio de la NOM-030-STPS-2009, en la que se analizan las funciones y actividades realizadas por la organización en materia de salud y seguridad, a fin de determinar las acciones necesarias para implementar servicios preventivos, con el objetivo de prevenir accidentes y enfermedades laborales.

En Vesta, reconocemos la importancia de supervisar e informar sobre la seguridad y los incidentes relacionados con nuestros contratistas, quienes desempeñan un papel fundamental en nuestras operaciones. Este año, dimos un paso adicional en el fortalecimiento de nuestra cultura preventiva al desarrollar el **Reglamento de Salud y Seguridad para Contratistas en Obra**, un instrumento diseñado para proteger la integridad de los trabajadores de nuestros contratistas y de nuestros *Project Managers*. Este nuevo reglamento, alineado con la Política de Salud y Seguridad de Vesta, establece lineamientos que permiten cumplir con la normativa aplicable, minimizar riesgos laborales y prevenir accidentes graves, promoviendo entornos de trabajo más seguros y eficientes. Su implementación iniciará en 2026.



Trabajamos de manera cercana con nuestros proveedores encargados de implementar las medidas de salud y seguridad establecidas, son ellos quienes ejecutan las acciones en campo y elaboran los reportes requeridos. Este proceso incluye la entrega de informes semanales detallados por cada proyecto en el que participan, permitiéndonos monitorear que los estándares de seguridad sean cumplidos en todas nuestras actividades.

Entre las acciones que realizan nuestros contratistas se encuentran:

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



Capacitación y desarrollo

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

Consideramos que la capacitación y el desarrollo continuo de nuestro equipo son pilares fundamentales para potenciar su crecimiento profesional y fortalecer sus habilidades y conocimientos. En esta línea, contamos con programas de formación integral que abarcan desde clases de inglés hasta temas especializados directamente relacionados con sus funciones. Además, abordamos áreas de interés general como actualizaciones fiscales, inversiones inmobiliarias, derechos humanos, diversidad e inclusión, así como el desarrollo de habilidades blandas, incluyendo liderazgo, gestión de proyectos y otras competencias clave para su desempeño y éxito profesional.

Para impulsar el desarrollo de *soft y hard skills* en nuestros colaboradores, contamos con nuestra herramienta interna de capacitación **VestaOnline**. Esta plataforma se adapta a los tiempos, necesidades e intereses individuales de nuestra gente, brindándoles la posibilidad de continuar su aprendizaje desde cualquier lugar. Su formato flexible y accesible garantiza una experiencia de formación conveniente, alineada con los retos del entorno actual.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, realizamos una serie de **cursos ASG**. Estas capacitaciones estuvieron dirigidas a colaboradores de todos los niveles, con el propósito de no solo fomentar el conocimiento y entendimiento de temáticas ASG, sino también integrarlos en el día a día de nuestras operaciones, contribuyendo a una cultura organizacional más sostenible y consciente.

Programas de formación en materia ASG

Temática	Modalidad	Resumen
Biodiversidad	En línea	Capacitación dirigida a ciertas áreas de Vesta, dentro de las cuáles se encuentran Desarrollo, <i>Asset Management</i> y Comercial; con el objetivo de que pudieran comprender su importancia e impacto en el sector de bienes raíces industriales.
Derechos Humanos: Diversidad, Equidad e Inclusión	En línea	Tema dirigido a todos los colaboradores de Vesta.
Manejo integral de residuos	Presencial y en línea	Dirigido a todos los colaboradores de Vesta y personal externo (auditores y otros visitantes), para poder realizar una correcta disposición de los residuos tanto en oficinas como en parques.

Programas de formación más significativos para nuestra plantilla

	VestaOnline	Capacitación ASG
Descripción y beneficios	Es una plataforma interna que se ajusta a los tiempos, necesidades e intereses de nuestro personal. A través de ella, pueden continuar su aprendizaje desde cualquier lugar, permitiéndoles acceder a contenido formativo de manera conveniente y flexible.	Se llevaron a cabo tres capacitaciones en materia de ASG para los colaboradores: 1) Biodiversidad para las áreas de <i>Asset Management</i> , Desarrollo y Comercial; 2) Derechos Humanos (Diversidad, Equidad e Inclusión) y 3) Manejo integral de residuos dirigidas a todos los colaboradores.
Impacto positivo cuantitativo en Vesta	749 horas de formación	200 horas de formación
% de la plantilla que participó	35% 41 colaboradores/as	93% 108 colaboradores/as

Este año, destinamos una inversión de \$2,239,438.32 de pesos en capacitación.

Capacitación por género y categoría laboral

Categoría laboral	Horas de capacitación		Media de capacitación	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	271	398	23	18
Gerencia	1,105	593	46	31
Administración	539	573	26	32
Total	1,915	1,564	95	81

En el periodo reportado, alcanzamos 3,479 horas de formación, con promedios de 33.57 horas por colaboradora y 26.5 horas por colaborador.

Capacitación por curso y género

Curso	No. de mujeres	Horas totales mujeres	No. de hombres	Horas totales hombres
VestaOnline	25	453	16	296
Cursos	23	628	21	609
Diplomados	2	105	0	0
Protección Civil	19	37	22	28
Procore	1	24	3	72
ASG	49	106	59	94
Comunicación	34	53	27	44
Vive Compliance	57	262	59	239
Inducción	8	64	6	48
Ciberseguridad	57	183	51	134

Externos capacitados por curso y género³³

Curso	No. de mujeres	Horas totales mujeres	No. de hombres	Horas totales hombres
Protección Civil	7	7	8	8
ASG	5	5	7	7
Compliance	5	2.5	13	6.5

Personas capacitadas por curso y categoría laboral

Curso	Dirección	Gerencia	Administración
VestaOnline	1	19	21
Cursos	13	25	6
Diplomados	0	0	2
Protección Civil	3	11	27
Procore	2	2	0
ASG	26	42	40
Comunicación	15	26	20
Vive Compliance	36	41	39
Inducción	2	3	9
Ciberseguridad	30	41	37

Continuamos trabajando en los **Programas Internos de Protección Civil** (PIPCs) en oficinas y parques, con el objetivo de identificar y mitigar riesgos, proteger vidas y bienes, además de asegurar la continuidad de nuestras operaciones ante una emergencia o desastre. En este sentido, durante el segundo semestre del año llevamos a cabo, por primera vez en todas nuestras oficinas y parques, 27 simulacros simultáneos en los que participaron el 100% de los brigadistas de todas las regiones. Los resultados se reportaron en la plataforma de Protección Civil, bajo el Simulacro Nacional. Al mismo tiempo, nuestros participantes reciben una constancia DC-3 en:

- Primeros auxilios

• Combate a incendios
- Evacuación

• Búsqueda y rescate



³³ Dentro de la categoría de “Externos Capacitados” se encuentran los visitantes recurrentes que se encuentran de fijo en la oficina, miembros del Consejo de Administración, proveedores, entre otros.

Retorno a la inversión en capital humano

Concepto	2023	2024	2025
Ingresos antes de deducciones*	\$214,467,612	\$252,327,122	\$283,224,807
Gastos operativos*	\$40,379,713	\$48,372,162	\$52,413,072
Gastos de salarios y beneficios en colaboradores*	\$14,751,539	\$15,243,386	\$15,831,962
Total de colaboradores	95	107	116
ROI en capital humano	12.80	14.38	15.58

*Montos en dólares

Otra acción clave que llevamos a cabo en favor de nuestra plantilla es el monitoreo continuo de sus habilidades y competencias a través de dos ejercicios de evaluación de desempeño. Estas evaluaciones nos permiten identificar áreas de oportunidad y fortalezas dentro de los equipos de trabajo, fomentando su desarrollo profesional y asegurando que cuenten con las herramientas necesarias para enfrentar los retos laborales con éxito.

Estos ejercicios nos brindan la oportunidad de diseñar planes de desarrollo personalizados y definir rutas específicas para maximizar el crecimiento profesional de nuestra gente. Adicionalmente, cada dos años realizamos evaluaciones de desempeño 360°, las cuales incluyen un análisis completo llevado a cabo por un tercero independiente, complementado con una autoevaluación.

De igual manera, fomentamos un diálogo constante y constructivo entre nuestros colaboradores y sus líderes directos a través de reuniones anuales enfocadas en el seguimiento y cumplimiento de los objetivos individuales y organizacionales.

Evaluación de desempeño por género y categoría laboral

Evaluación laboral	Personal evaluado Mujeres	Personal evaluado Hombres	% sobre el total de la plantilla Mujeres	% sobre el total de la plantilla Hombres
Dirección	12	22	100%	100%
Gerencia	24	19	100%	100%
Administración	21	18	100%	100%
Total	57	59	100%	100%

Para asegurar que nuestros objetivos se cumplieran de manera efectiva, realizamos evaluaciones al 100% de nuestra plantilla.





Anualmente realizamos una **encuesta de bienestar** con el objetivo de identificar áreas de mejora en los eventos y programas que desarrollamos dentro de Vesta, asegurando su alineación con las necesidades de nuestros colaboradores. Adicionalmente, cada tres años aplicamos una **encuesta de clima laboral** que nos permite medir el nivel de satisfacción y motivación de nuestro equipo, obteniendo información valiosa para seguir fortaleciendo el ambiente de trabajo y nuestro compromiso con su desarrollo integral.

Con los resultados más recientes de 2024, se presentó un 86% de compromiso en la encuesta de clima laboral, 83% en confianza, 81% en satisfacción, experiencia del colaborador y diversidad e inclusión, 78% en efectividad del líder inmediato y enfoque estratégico, y 75% en compensación y beneficios, entre otras.

En el último año, obtuvimos respuesta del 85% de nuestra plantilla.

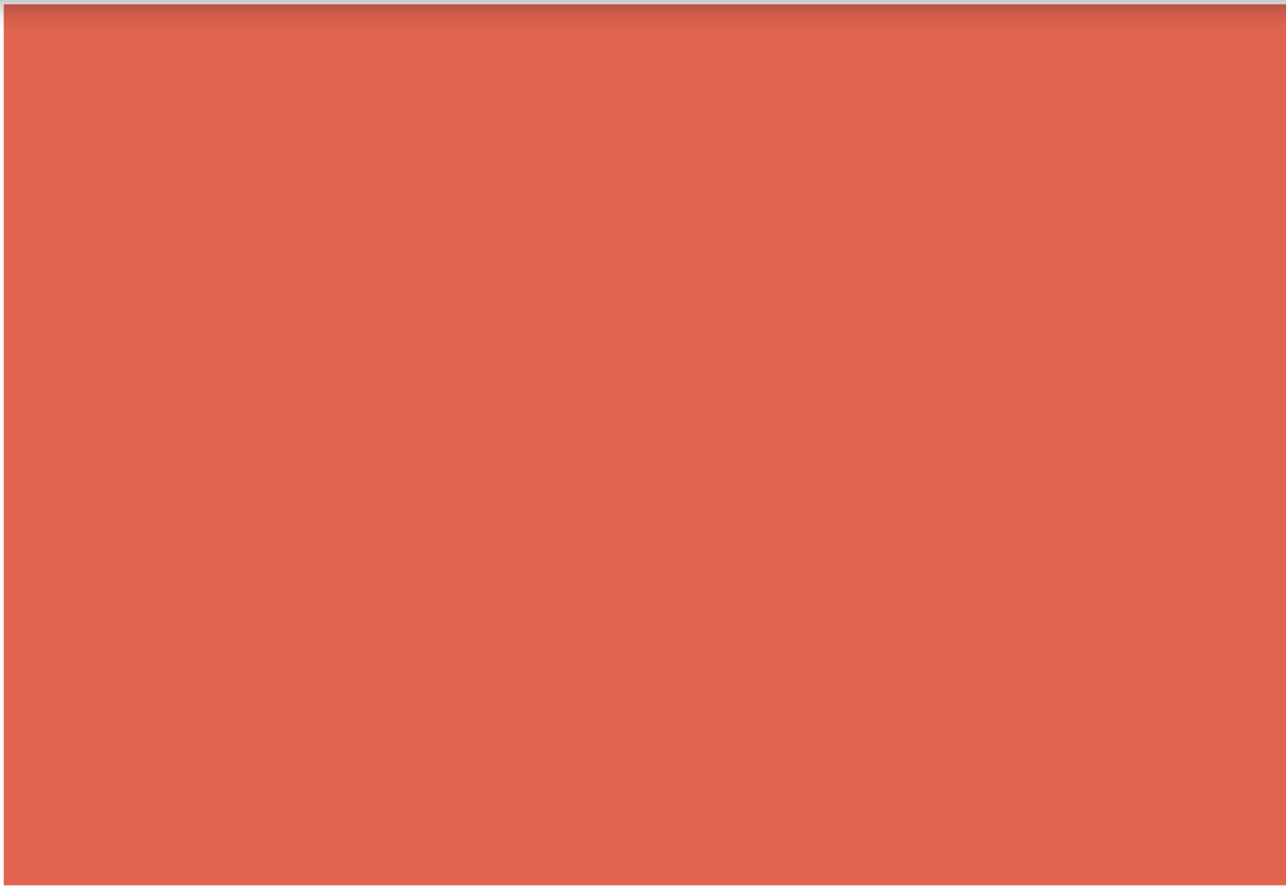
Principales afirmaciones identificadas en la encuesta:

95% me enorgullece trabajar para Vesta.

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

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

92% de los colaboradores/as se sienten tratados con respecto por su líder.



Compromiso social





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

Estamos comprometidos con la generación de oportunidades para las comunidades en donde tenemos presencia. En conjunto con organizaciones aliadas, impulsamos proyectos de inversión social que incluyen la transferencia de conocimiento, tecnología e innovación, oportunidades de empleo y emprendimiento para promover el desarrollo sostenible.

Con el fin de generar valor en las comunidades, realizamos procesos de consulta, participación y evaluaciones de impacto social y ambiental para asegurar que sus necesidades sean atendidas de manera efectiva y oportuna, al tiempo que mantenemos una comunicación abierta. En esta línea, durante 2025 ninguna persona o comunidad fue desplazada y/o reubicada de manera voluntaria o involuntaria para el desarrollo de nuestros inmuebles.

Conforme a nuestra **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza**³⁴, en 2025 se destinaron US \$589,018 a iniciativas de inversión social y ambiental.

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

2023	2024	2025
US \$546,254	US \$610,071	US \$589,018

Proyectos de inversión social

GRI 3-3

100%
de las regiones donde operamos
llevan a cabo proyectos sociales

10
proyectos de inversión social

9
estados de la República Mexicana

3,165 personas beneficiadas:

1,304 niños y niñas	1,351 jóvenes	55 docentes	40 padres de familia
------------------------	------------------	----------------	-------------------------

383 emprendedores	14 comunidades	18 escuelas beneficiadas
----------------------	-------------------	-----------------------------

Implementamos proyectos de inversión social en las comunidades donde tenemos presencia bajo dos líneas de acción que incluyen de manera transversal la inclusión de género y grupos vulnerables.

³⁴ Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza en <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

Líneas de acción

- Educación
- Emprendimiento Social y Productivo

Previo a la intervención en cualquier comunidad, llevamos a cabo un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural para corroborar que nuestros proyectos sean relevantes. Además, todos los proyectos están sujetos a la evaluación y aprobación del Comité ASG, el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y el Director General de Vesta.

Para seleccionar los proyectos, nos apegamos a la **Política de Inversión Social**³⁵, la cual fue actualizada en 2024 con el objetivo de incluir definiciones y conclusiones de la Teoría de Cambio³⁶. Hacia 2030, estamos trabajando en implementar la Teoría de Cambio en el 70% de los proyectos de inversión social de Vesta.

Proceso de construcción de la Teoría de Cambio



Esta implementación tiene como finalidad la alineación del trabajo de nuestras organizaciones aliadas con la estrategia de Inversión Social de Vesta, logrando identificar los pasos a seguir y tomar las acciones necesarias que generen el impacto a largo plazo que buscamos.

Con la Teoría de Cambio buscamos maximizar el valor social de nuestras inversiones, optimizando la colaboración con aliados y asegurando que cada proyecto contribuya a objetivos compartidos, con mayor eficiencia y sostenibilidad en el tiempo.

Durante 2025, llevamos a cabo la implementación de este proceso con dos OSC, mediante dos fases complementarias, diagnóstico y alineación.

- **Diagnóstico.** Enfocada en identificar los elementos que integran y dirigen la estrategia de impacto de la organización y conocer sus logros, antecedentes y objetivos.
- **Alineación.** Orientada a integrar sus planes y enfoques de impacto con los objetivos de inversión social de Vesta, garantizando así una colaboración más efectiva y sostenible.

³⁵ Consulta nuestra Política de Inversión Social en: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>
³⁶ La Teoría de Cambio permite generar cambios significativos y a largo plazo para atender las problemáticas, generar cambios estructurales en las comunidades donde operamos, además de crear indicadores específicos que demostrarán el verdadero impacto y/o cambio en las comunidades por los proyectos de inversión social de Vesta.



Como resultado de este primer acercamiento hemos reforzado el compromiso de Vesta con una inversión social estratégica, medible y de alto impacto, que se construye en alianza con organizaciones capaces de generar impactos significativos en las comunidades y contextos en los que intervienen.

Como lo hemos hecho desde 2024, llevamos a cabo un **Proceso de Evaluación y Desarrollo de las Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC)**, a fin de conocer el nivel de madurez de las OSC con las que trabajamos en cuatro ejes clave: laboral, contabilidad, fiscal y legal.

Al cierre de 2025 logramos el 100% de las organizaciones auditadas, lo que nos permitió evaluar la eficiencia y eficacia de sus procesos internos, incluyendo finanzas, operaciones, cumplimiento y gestión de riesgos, además de identificar áreas de mejora y fortalecer los controles internos de la organización. Con base en los resultados de las auditorías, desarrollamos un plan específico por OSC y trabajamos de manera conjunta los hallazgos.

En 2024 contábamos con un 10% de las OSC en nivel de riesgo bajo, un 10% en nivel de riesgo medio y un 80% en nivel de riesgo alto. En 2025 logramos que 50% de las OSC con las que colaboramos se encuentren en un nivel de riesgo bajo para Vesta y el 50% restante en un nivel de riesgo medio.

Como complemento al Proceso de Evaluación y Desarrollo de las OSC llevamos a cabo el seminario “Fortaleciendo a las OSC” con el objetivo de contribuir a la estructura orgánica que forma parte de una organización de este tipo, otorgando herramientas que ayuden a su fortalecimiento en el cumplimiento de las obligaciones laborales, fiscales, contables y legales. El seminario duró cinco meses.

A partir de los hallazgos de la Debida Diligencia, que arrojaron algunos incumplimientos, y de los resultados del programa de fortalecimiento de las OSC, tuvimos que terminar de manera anticipada los proyectos de inversión social que teníamos con dos de las organizaciones en tres de las comunidades en donde nos encontramos.



Educación



Nombre del proyecto	Continuidad del proyecto	Inversión 2025
Programa Adopte un Talento (PAUTA)*	Desde 2018	Monto donado por Vesta: MXN \$200,000 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$150,077
Sueño Mexa	Desde 2017	Monto donado por Vesta: MXN \$250,000 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$231,200 y MXN \$22,220 en especie
Mujeres Inventoras	Desde 2020	Monto donado por Vesta: MXN \$200,000 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$200,000 y MXN \$60,000 en especie
Liderazgo Joven	Desde 2024	Monto donado por Vesta: MXN \$470,000 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$1,300,000

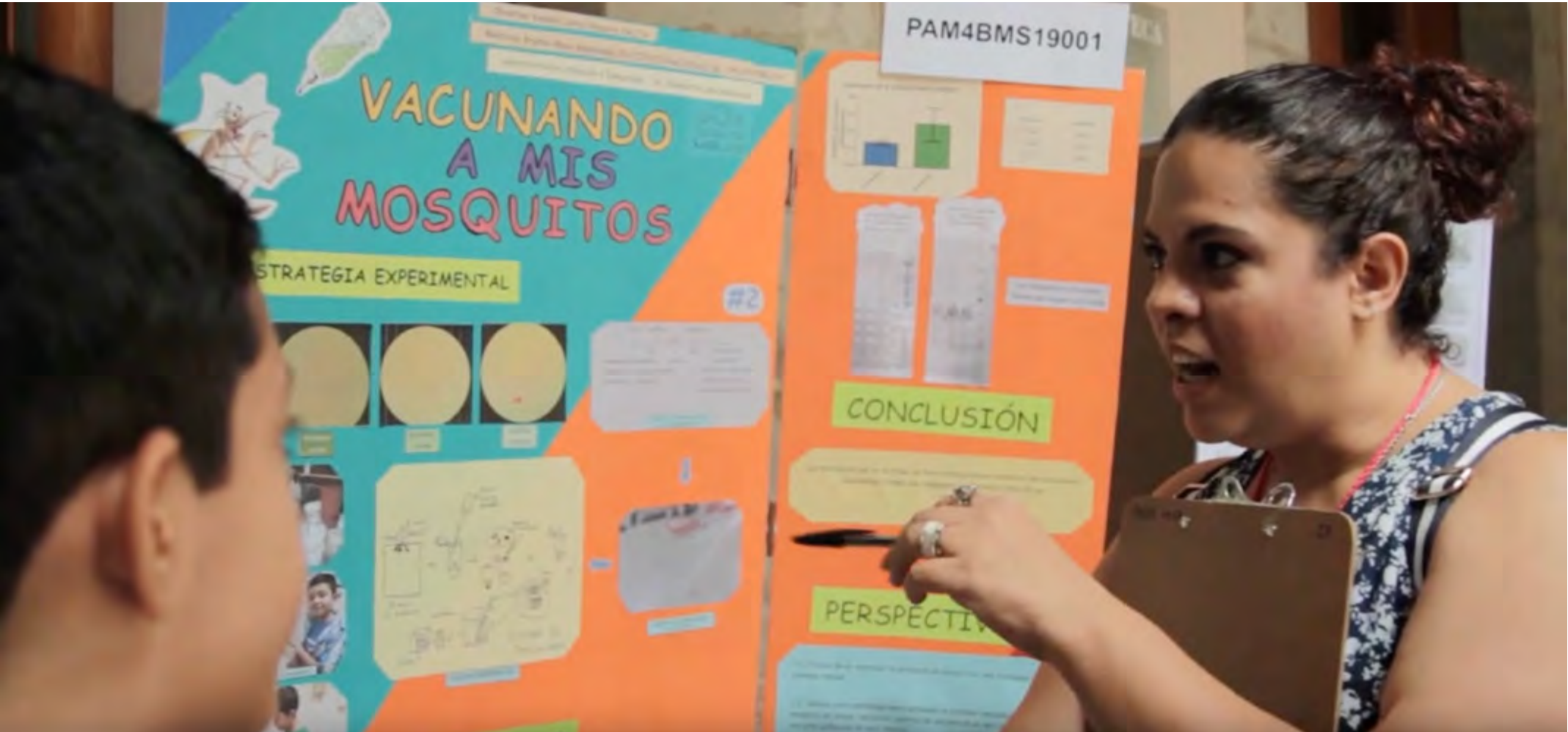
Programa Adopte un Talento (PAUTA)*

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
55 docentes 726 niños y niñas	MXN \$200,000	Roofmaster Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ) Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ)	MXN \$150,077	Querétaro

*Con este proyecto implementamos el Protocolo de Salida, finalizando en agosto 2025 de manera anticipada.

A través de este programa contribuimos al desarrollo de habilidades científicas y de pensamiento crítico de niñas, niños y adolescentes, desde preescolar hasta bachillerato, para incidir en su aprovechamiento escolar e impulsar su talento científico.

Durante 2025 realizamos distintas actividades relacionadas con la promoción de la ciencia y tecnología, como 22 clubes de ciencias y 45 talleres de ciencias; además, 55 docentes se formaron en la metodología PAUTA y se organizó una Feria de Ciencias Estatal en Querétaro, presentando 36 proyectos.



Sueño Mexa

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
15 escuelas (5 primarias y 10 secundarias) 51 niños y niñas 1,285 jóvenes 9 comunidades	MXN \$250,000	Plurales Proyectos Creativos, A.C. BAM Centro Comunitario el Florido Consejo Consultivo de Desarrollo Económico de Playas de Rosarito (CCDER) Delegación de Educación Playas Rosarito 7 psicólogos y 1 diseñador gráfico	MXN \$231,000 + MXN \$22,220 en especie	Tijuana



Llevamos a cabo estrategias educativas multidisciplinarias como forma alternativa de educación de calidad, buscando la reducción de las desigualdades en los jóvenes. Como parte del proyecto, profesionales educativos y de la salud psicoemocional participan para fortalecer o generar aptitudes que preparen a los jóvenes para su desarrollo personal y profesional, disminuyan la incidencia delictiva de los grupos, la deserción escolar y se adentren en iniciativas de apoyo social que los conviertan en agentes de cambio en sus comunidades.

A lo largo de ocho años, en conjunto con Sueño Mexa, seguimos reafirmando su misión de reconstruir el tejido social, fortaleciendo vínculos y abriendo caminos para que los jóvenes, niños y niñas beneficiados con el programa, logren convertirse en agentes de cambio en su propia historia.

Resultados

- **Primaria:** 51 niñas y niños beneficiados con el programa, 300 horas de atención psicológica tratando problemáticas como ansiedad, depresión, baja autoestima, dificultades relacionales y conductas agresivas.
- **Secundaria:** 1,285 jóvenes beneficiados con el programa, 50 intervenciones psicológicas atendiendo las temáticas: manejo de estrés y ansiedad, prevención del suicidio y autolesiones, habilidades sociales, resolución de conflictos, desarrollo de identidad, depresión, dificultades en la comunicación y trastornos alimenticios. 60 jóvenes desarrollaron proyectos de vida y carrera con objetivos identificados.
- **Podcast Radio Mexa:** 18 jóvenes participaron en la grabación de este formato usado como herramienta alterna para realizar sesiones educativas y formativas para un mejor aprendizaje y motivación de la creatividad.

Mujeres Inventoras

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
96 niñas 34 jóvenes 1 comunidad	MXN \$200,000	Gobierno Municipal de Guadalupe Gobierno del Estado de Nuevo León CETIS 101	MXN \$200,000 + MXN \$60,000 en especie	Guadalupe, Nuevo León

Promovemos el desarrollo de habilidades STEAM³⁷ con perspectiva de género en mujeres que se encuentran en diferentes etapas educativas a través de talleres enfocados en ciencia, tecnología, ingeniería, matemáticas, emprendimiento y sostenibilidad. El objetivo es fomentar innovación y liderazgo, así como la creación de soluciones de impacto social y ambiental, para promover la igualdad de oportunidades y el desarrollo sostenible en sus comunidades.

Este proyecto, a través de sus talleres, contribuye a reducir las desigualdades en el acceso a la educación de calidad, promoviendo un futuro más equitativo, sostenible y con mayores oportunidades para las mujeres en sectores estratégicos de la economía, tanto a nivel local como nacional.

Resultados

- Se llevó a cabo el taller “Mujer y STEAM” dirigido a estudiantes de educación básica con el objetivo de inspirar y motivar a las niñas a descubrir el papel fundamental de las mujeres en la ciencia, la tecnología, la ingeniería, el arte y las matemáticas.
- 51 niñas participaron en el curso de robótica que se llevó a cabo en las instalaciones de la Secretaría de la Mujer, Inclusión y Derechos Humanos.
- Se llevó a cabo el taller “Emprendimiento de la mano y colaboración” del CETIS 101, participaron 34 jóvenes.
- Se llevó a cabo el curso de verano “Inteligencia artificial y derechos humanos”, impartido a 45 niñas de primaria.



³⁷ STEAM: Ciencia, Tecnología, Ingeniería, Arte y Matemáticas (Science, Technology, Engineering, Art and Mathematics).

Liderazgo joven

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
15 jóvenes 12 padres de familia 1 escuela	MXN \$470,000	Fundación Coppel	MXN \$1,300,000	Ciudad de México
		Fundación Ibero Meneses		
		Futuro, I.A.P.		

Impulsamos el acceso a oportunidades de bienestar y desarrollo integral para adolescentes de primero de secundaria, a través de una educación de calidad que fortalezca sus habilidades y capacidades, contribuyendo a mejorar sus condiciones socioeconómicas a futuro.

Este es el primer año de Vesta colaborando con A Favor del Niño, I.A.P., la organización que lidera esta iniciativa. La metodología del proyecto, así como los resultados confirman que son una OSC con una estructura firme y sólida.

A Favor del Niño, I.A.P. recibió el premio *World’s Best School Prize* en la categoría “Colaboración Comunitaria”; es la primera escuela mexicana que logra el prestigioso galardón.

Resultados

- La mayoría de los adolescentes completaron el ciclo anual del programa, mostrando compromiso y sentido de pertenencia, de esta forma la tasa de deserción disminuyó significativamente respecto a años anteriores.
- Los estudiantes mejoraron sus calificaciones en lectura, matemáticas e inglés, evidenciando un avance en comprensión lectora, razonamiento lógico y comunicación en un segundo idioma. Se observó un incremento en la participación activa en clase y en la confianza al resolver problemas académicos.
- Los participantes recibieron una alimentación balanceada, reflejada en mejores niveles de energía, concentración y salud general. Se redujo la incidencia de ausencias por motivos de salud.
- Los jóvenes incorporaron la actividad física a su rutina diaria y demostraron mayor conciencia sobre la importancia del cuidado del cuerpo y la mente.
- Los estudiantes participaron en acciones de reciclaje, ahorro de agua y cuidado del huerto, demostrando una actitud más comprometida con el entorno y replicando prácticas sostenibles en su vida cotidiana.



Emprendimiento y desarrollo comunitario



Nombre del proyecto	Continuidad del proyecto	Inversión 2025
Sembrando Innovación*	Desde 2018	Monto donado por Vesta: MXN \$375,000 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$300,000 en especie
Mujeres Creadoras y Creativas*	Desde 2020	Monto donado por Vesta: MXN \$199,000 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$50,000 en especie
Construyendo Comunidades en Silao	Desde 2018	Monto donado por Vesta: MXN \$579,484 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$278,000 + MXN \$72,000 en especie
Un Mejor Futuro es Posible	Desde 2018	Monto donado por Vesta: MXN \$655,080 Monto en alianzas estratégicas: MXN \$230,000 en especie
Emprendedora y Extraordinaria	Desde 2024	Monto donado por Vesta: MXN \$370,000

*Con este proyecto implementamos el Protocolo de Salida, finalizando en agosto 2025 de manera anticipada.



Sembrando Innovación*

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
130 emprendedores	MXN \$375,000	Universidad Tecnológica de Huejotzingo (UTH) H. Ayuntamiento de Huejotzingo, Puebla	MXN \$300,000 en especie	Huejotzingo, Puebla

*Con este proyecto implementamos el Protocolo de Salida, finalizando en agosto 2025 de manera anticipada.



A través de esta iniciativa fortalecimos el ecosistema emprendedor en el municipio de Huejotzingo, Puebla, mediante capacitaciones, acompañamiento técnico, acceso a herramientas y vinculación con redes de apoyo, con el fin de fomentar la economía local y generar empleos sostenibles.

Resultados

- Se impartieron 20 horas de formación presencial a estudiantes de la UTH.
- 60 horas de capacitación empresarial con temáticas de innovación, modelo de negocio, finanzas básicas, marketing digital, costos y ventas.
- 30 emprendedores recibieron mentoría y acompañamiento personalizado.
- 10 proyectos recibieron acompañamiento especializado en la Universidad para la creación de producto, marcas y etiquetas.

Mujeres Creadoras y Creativas*

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
70 emprendedores	MXN \$199,000	H. Ayuntamiento de El Salto, Jalisco	MXN \$50,000	El Salto, Jalisco

*Con este proyecto implementamos el Protocolo de Salida, finalizando en agosto 2025 de manera anticipada.

Facilitamos un espacio de encuentro, exploración y empoderamiento creativo para mujeres emprendedoras del municipio de El Salto, Jalisco con el propósito de que reconozcan su capacidad de generar ideas innovadoras, resolver problemas y desarrollar negocios auténticos, sostenibles y conectados con su identidad local.

Resultados

- Se brindaron 35 horas de capacitación empresarial con temáticas de innovación, modelo de negocio, finanzas básicas, marketing digital, costos y ventas.
- Se generaron impactos positivos como una visión expandida del emprendimiento, fortalecimiento del tejido comunitario e impulso al emprendimiento con identidad.



Construyendo Comunidades en Silao

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
331 niñas y niños 39 familias 75 emprendedoras 2 escuelas 2 comunidades	MXN \$579,484	Home Depot	MXN \$278,000 + MXN \$72,000 en especie	San Agustín de las Flores, Silao Chichimequillas, Silao
		HEB		
		American Axle Manufacturing		
		Dulcerías Denny		
		Ford		

A partir de esta iniciativa reconstruimos el tejido social en las comunidades de Chichimequillas y San Agustín mediante un modelo integral, con enfoque en derechos humanos que promueve la participación comunitaria, el rescate de espacios públicos, el fortalecimiento académico y cultural, la transferencia de conocimientos y habilidades para mejorar la convivencia, prevenir la violencia y garantizar el bienestar y la calidad de vida de niñas, niños, adolescentes y sus familias.

Resultados

- Se acondicionó un espacio proporcionado por una líder comunitaria como centro de cómputo comunitario, realizando adecuaciones para garantizar el óptimo funcionamiento y la seguridad de los equipos como la instalación eléctrica, pintura del lugar y conexión a internet con capacidad suficiente para la comunidad emprendedora.
- Se capacitó al personal responsable sobre el uso y mantenimiento del equipo, asegurando su correcta operación y atención a los usuarios.
- Se brindó un taller de capacitación en habilidades técnicas para el autoempleo, contando con la participación de 75 emprendedoras y madres de familia miembros de la comunidad.



- Se llevó a cabo un taller de capacitación de manejo de crisis y prevención de violencia de género impartido a 32 mujeres de la comunidad, quienes aprendieron a identificar situaciones de riesgo, fortalecer la comunicación asertiva, promover entornos seguros y a actuar ante situaciones críticas. Este taller fue de alto impacto en la comunidad, ya que generó la promoción de entornos seguros para las mujeres y sus familias.
- Como parte de las acciones para promover el deporte y la actividad física en la comunidad, se apoyó a cuatro equipos deportivos de futbol y beisbol beneficiando a 69 niños de manera directa.

Un Mejor Futuro Posible

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
38 jóvenes 30 emprendedores	MXN \$655,080	Fundación EBC	MXN \$230,000 en especie	San Luis Potosí, Aguascalientes, Cd. Juárez, Querétaro, Huejotzingo Puebla, El Salto y Lagos de Moreno Jalisco, Silao
		Comité Ciudadano Unificador de Esfuerzos (CCUE), SLP		
		Cáritas San Luis Potosí		
		Centro de Justicia para las Mujeres de San Luis Potosí		
		Instituto Potosino de la Juventud		
		Instituto de las Mujeres del Estado de San Luis Potosí		
		Universidad Autónoma de San Luis Potosí		

Promovemos el desarrollo económico y social de personas jóvenes y mujeres en contexto de vulnerabilidad en San Luis Potosí y otras localidades donde Vesta tiene presencia, con programas de capacitación empresarial y consultoría especializada que les permiten fortalecer sus habilidades emprendedoras y generar ingresos sostenibles.

Resultados

- 46 personas capacitadas con el “Taller Emprende” a través de la impartición de cinco módulos sobre desarrollo humano y equidad de género, administración y mercadotecnia, finanzas, aspectos legales y fiscales, ventas y servicio al cliente, además de responsabilidad social empresarial.

- Desarrollo de 46 planes de vida.
- 33 planes de negocios recibidos y desarrollados.
- 5 consultorías personalizadas de fortalecimiento del negocio para proyectos con mayor viabilidad técnica y financiera.
- Se llevaron a cabo dos graduaciones de emprendedores con participación presencial de colaboradores Vesta, aportando aún mayor valor a los beneficiados.





Emprendedora y Extraordinaria

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Inversión alianzas	Ubicación
39 emprendedoras 9 emprendedores	MXN \$370,000	Universidad Tecnológica de Ciudad Juárez	-	Cd. Juárez, Chihuahua

Buscamos fortalecer el desarrollo empresarial de mujeres con autoempleos mediante talleres intensivos y consultoría. Capacitamos a través de ventas digitales y optimización de recursos para mejorar el bienestar económico y emocional.

Resultados

- Se impartió el bootcamp “La Liga Extraordinaria” dentro las instalaciones de la Universidad Tecnológica de Ciudad Juárez sobre autoestima y motivación emprendedora, detección de problemas reales a resolver con innovación social, modelo de negocio, prototipo y validación.
- 13 nuevos emprendedores registrados formalmente, 9 presentaciones ante jurado especializado y un bootcamp intensivo adicional completado con contenidos formativos estratégicos.
- El Bootcamp “La Liga Extraordinaria” reafirmó su valor como un espacio de formación poderosa, dinámica y transformadora. Los participantes demostraron compromiso, entusiasmo y avance concreto en el desarrollo de sus emprendimientos.

Voluntariado Vesta

Desde 2023 trabajamos en impulsar una oferta de voluntariado con nuestros colaboradores bajo dos modalidades: profesional y físico o *in-situ*.

Lograr 700 horas de voluntariado por colaboradores de Vesta y familiares para 2030.

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

Con ambas modalidades en conjunto, en 2025 logramos:

- **299 horas de voluntariado**
- **Participación de 70 colaboradores**
- **7 proyectos de voluntariado**

Voluntariado profesional

Proyecto	OSC aliada	Modalidad	Detalles del voluntariado
Feria de Ciencias PAUTA	PAUTA	Virtual y presencial	Donamos tiempo y talento para la realización de las ferias de ciencia. PAUTA es el juez de proyectos de investigación de las niñas, niños y jóvenes que participaron. Estos proyectos se dividen en cuatro categorías: ciencias exactas y matemáticas, ciencias biológicas y ambientales, ciencias sociales y alimentación y salud.
Podcast Radio Mexa	PLURALES	Presencial	Nuestros colaboradores voluntarios participaron en la grabación del podcast Radio Mexa, espacio en el que jóvenes y expertos se reúnen para debatir y conversar sobre temas de gran interés social, como educación, salud mental, igualdad de género, inclusión y cuidado del medio ambiente, entre otros.
Sea of Opportunity	PLURALES	Presencial	Uno de nuestros colaboradores participó en una entrevista con el objetivo de impulsar alianzas que fortalezcan los sectores productivos locales, así como generar confianza en el ecosistema económico mediante testimonios de líderes consolidados.
Graduaciones, Taller Emprende	ProEmpleo	Presencial	Colaboradores participaron compartiendo casos de éxito, retos y aprendizajes del mundo laboral real y cómo buscar oportunidades pensando fuera de la caja.
Semana de Liderazgo Empresarial Vesta	ProEmpleo	Virtual	Uno de nuestros colaboradores participó en conferencias dirigidas hacia la comunidad emprendedora de ProEmpleo, con el objetivo de compartir su experiencia profesional y ser parte fundamental de la transformación, mejora y crecimiento de los negocios ya establecidos y nuevos emprendimientos de los beneficiados. Se impartieron tres conferencias y dos talleres sobre <i>networking</i> , sitios web, marcas, sustentabilidad en PyMEs, finanzas básicas y liderazgo para emprender.

Voluntariado físico o *in-situ*

Baja Challenge

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Continuidad del proyecto	Ubicación
1 familia (3 integrantes)	MXN \$150,000	WareMalcomb	Desde 2016	Tijuana, Baja California

Con la participación de seis voluntarios, apoyamos en la construcción de una casa para una familia en situación vulnerable.

Construyendo

Beneficiarios	Inversión Vesta	Alianzas	Continuidad del proyecto	Ubicación
99 niñas y niños 48 padres de familia 1 escuela	MXN \$230,000	Jardín de Niños Fanny Anitua Padres de familia	Desde 2016	Santiago Tianguistenco

Con la participación de 50 colaboradores voluntarios, además de miembros de nuestro Comité ASG, construimos un aula que contribuye a elevar la vida de personas en situación de vulnerabilidad.





Relacionamiento comunitario

GRI 413-2

Conscientes del impacto que tiene Vesta en las comunidades donde tenemos presencia, además de nuestra responsabilidad en la promoción y protección de los derechos humanos a lo largo de la cadena de valor, desde 2024 establecimos protocolos que nos permiten interactuar en beneficio de las comunidades y el desarrollo social.

- **Protocolo de Relacionamiento Comunitario:** busca impulsar el desarrollo económico y social de las regiones donde llevamos a cabo nuestras operaciones, prestando especial atención a su diversidad cultural, costumbres y tradiciones. Además, con el compromiso de promover el derecho a la participación efectiva de las comunidades indígenas y la consulta previa, libre, informada y con enfoque intercultural, facilitamos procesos de consulta previa, respetando la libertad de elección y expresión, garantizando información completa y oportuna, y adoptando un enfoque intercultural que respete las costumbres y tradiciones de estas comunidades. Sabemos que hay casos donde los impactos adversos podrían ser inevitables, por lo que implementamos medidas para minimizar, reparar y restaurarlos, con acciones culturalmente pertinentes y revisadas por expertos en derechos humanos.

- **Protocolo de Adquisición de Tierras:** define los principios y procedimientos para que nuestras adquisiciones de terrenos se realicen con honradez, transparencia y respeto a los derechos humanos, buscando evitar también cualquier desplazamiento de las comunidades.
- **Protocolo de Salida:** contempla a sus beneficiarios y aliados, tareas pendientes, así como el nivel de logros alcanzados, aprendizajes y las áreas de oportunidad que se pueden mejorar en intervenciones futuras cuando tenemos que finalizar un proyecto o intervención con la comunidad, como sucedió este año.
- **Protocolo de Responsabilidad Social ante Desastres Naturales³⁸:** define las estrategias para una adecuada disposición de recursos que tengan un impacto positivo sobre las poblaciones afectadas por un desastre natural para que puedan recuperarse y rehabilitarse. Esto considerando que somos vulnerables a los efectos del cambio climático no solo en nuestro negocio, sino también con las comunidades en las que trabajamos.

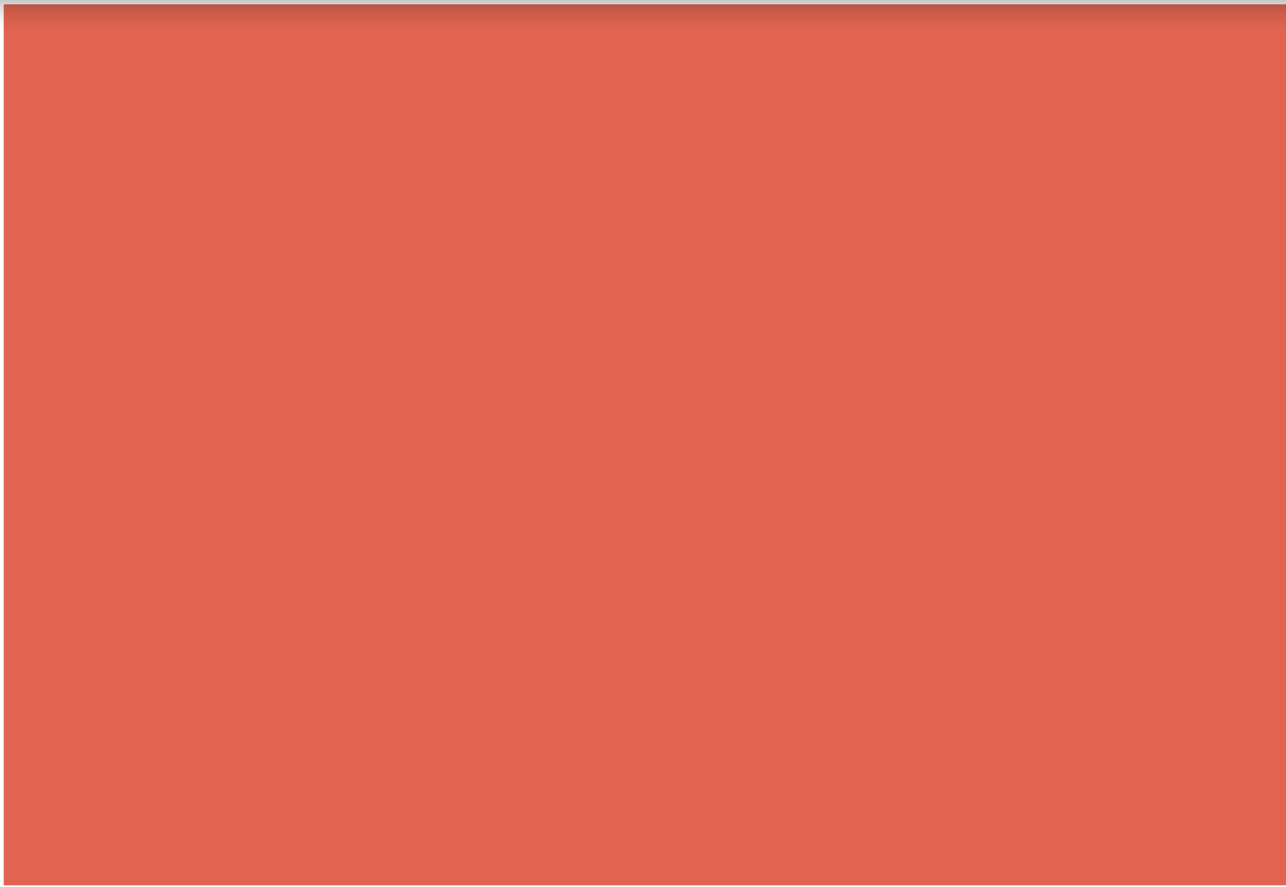
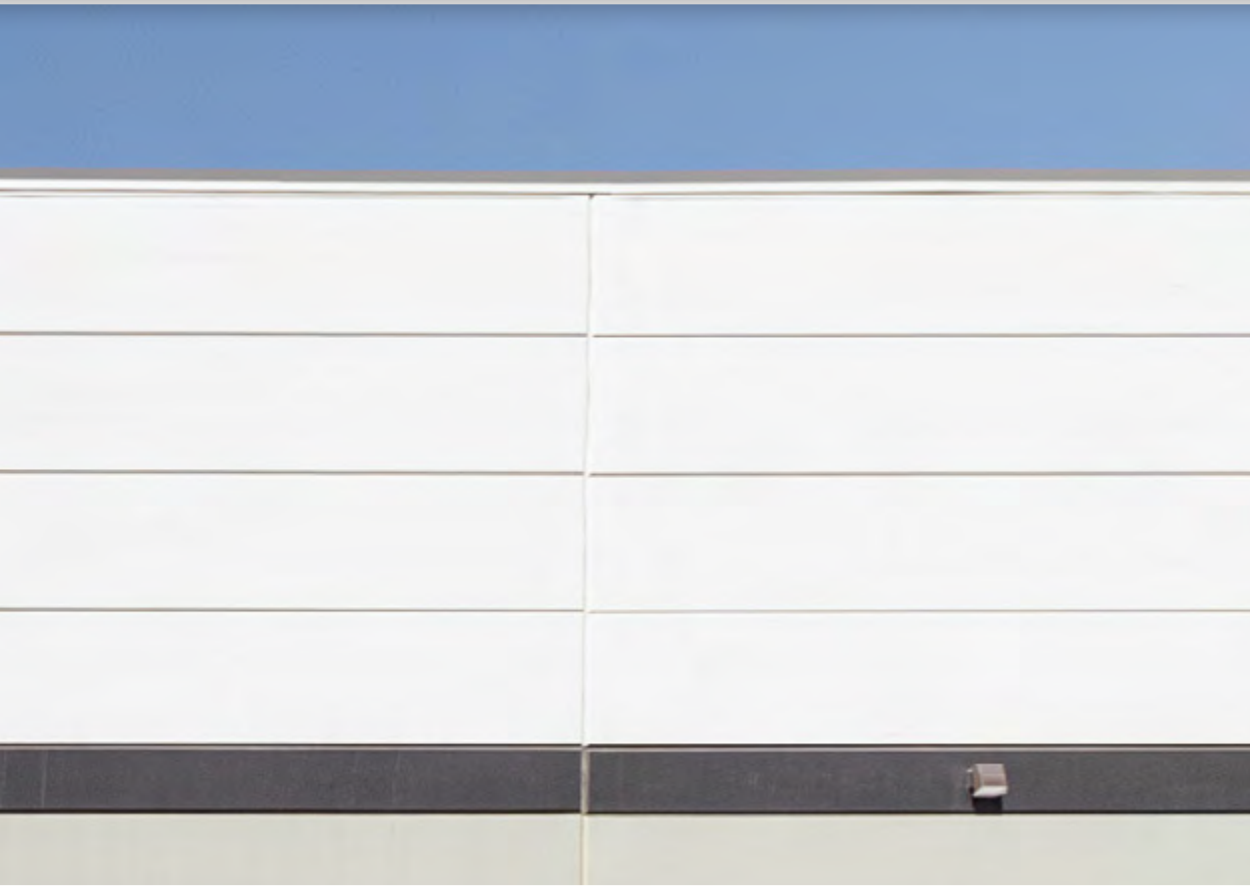
Durante 2025 llevamos a cabo la pavimentación de la calle Circuito Bosques de Bologna, Estado de México, un tramo de 300 metros por una superficie de 4,250 m².

Para elaborar los Protocolos de Relacionamiento Comunitario y Adquisición de Tierras nos basamos en las normas de desempeño de Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés) que proveen la orientación necesaria para asegurar que nuestras acciones se rijan por los valores de sustentabilidad, cuidado del medio ambiente y respeto a las personas.

Con la implementación estratégica y conjunta de estos protocolos, que ya es una realidad en Vesta, fortalecemos nuestro compromiso con el relacionamiento comunitario como pilar de la sustentabilidad y del respeto a los derechos humanos. Mediante procesos transparentes y participativos, promovemos el desarrollo social y garantizamos que las comunidades impactadas sean escuchadas y consideradas en cada etapa de nuestras operaciones. Con el mismo interés, buscamos actuar con ética y responsabilidad, asegurando una respuesta efectiva ante posibles desastres naturales.

Colaboramos activamente con las comunidades para generar impactos positivos que contribuyan a una sociedad más equitativa y resiliente.

³⁸ Este protocolo fue desarrollado en 2025, se implementará a partir de 2026.



Compromiso ambiental



Transparencia compartida

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



En Vesta entendemos que la sostenibilidad de nuestro portafolio depende tanto de nuestras operaciones directas como de las actividades que llevan a cabo nuestros inquilinos dentro de los parques industriales. Aunque una parte del impacto ambiental proviene de nuestras propias acciones, reconocemos que una proporción significativa se genera por procesos que, si bien ocurren en nuestras instalaciones, no controlamos de manera directa. Esta realidad refuerza nuestro compromiso con un modelo de transparencia compartida.

Los datos ambientales correspondientes a nuestras áreas comunes y oficinas cubren el 100% del espacio bajo dichas características, lo que nos permite tener una visión integral de nuestro desempeño operativo directo. Para conocer el desempeño ASG de nuestro portafolio contamos con una **cláusula verde** en nuestros contratos de arrendamiento, un mecanismo que nos permite recabar información ambiental de nuestros inquilinos para poder divulgarla junto con la de nuestras operaciones. Con este instrumento buscamos que, de forma voluntaria, los inquilinos colaboren en la recopilación de datos clave sobre energía, emisiones, agua y residuos.

La información se recopila y gestiona bajo procesos distintos:

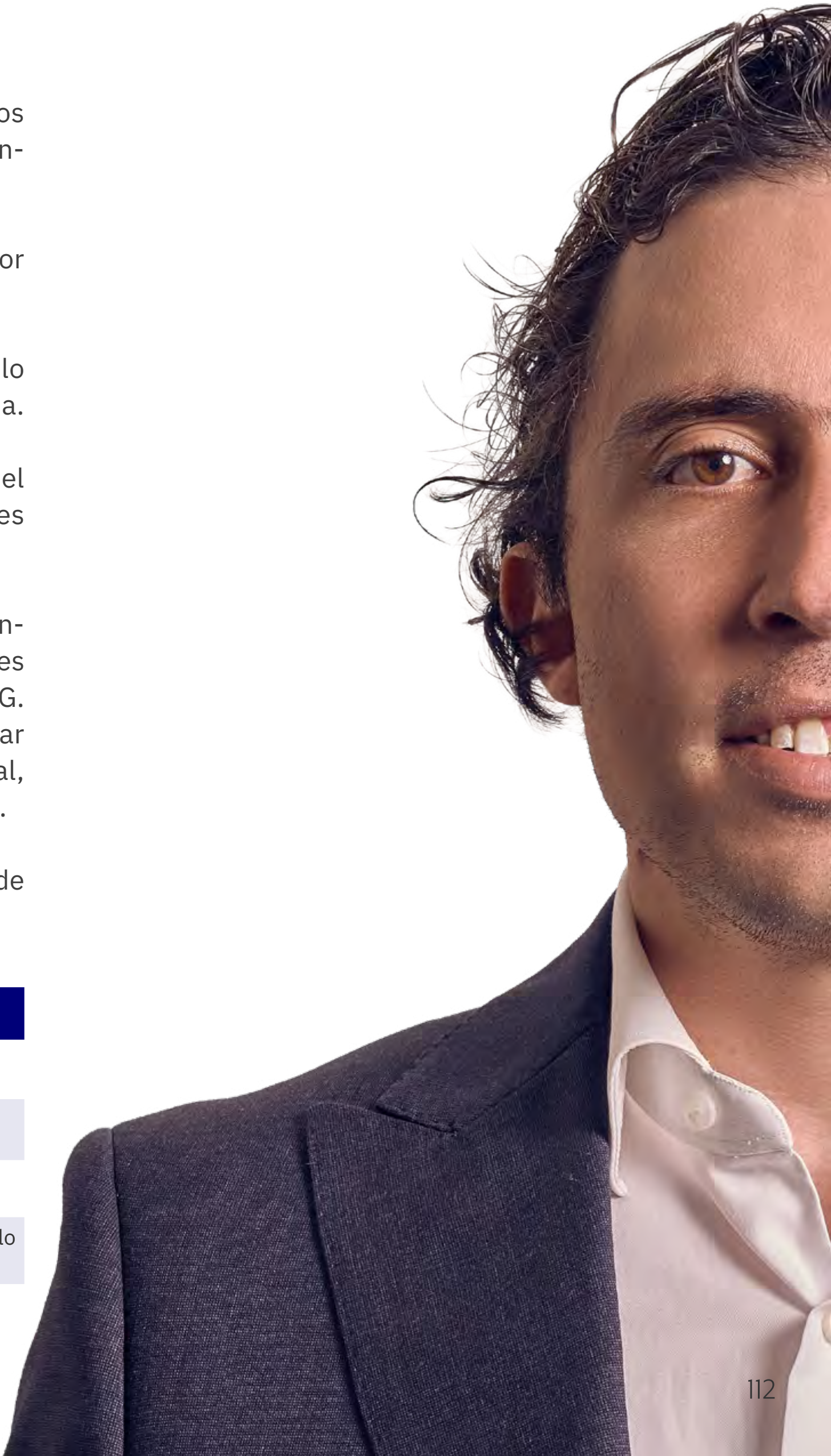
- Los datos de consumo de energía y emisiones de alcance 3 se calculan a partir de los recibos de CFE obtenidos y de datos estimados, mismos que se reportan en el inventario de emisiones.
- Las cifras de agua se calculan con base en los datos que Vesta tiene respaldados por facturas de pago.
- Los datos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

Además, utilizamos la plataforma **ENERGY STAR Portfolio Manager®** que nos facilita el seguimiento de la eficiencia energética y el uso del agua en nuestros edificios y parques industriales.

Con el fin de fomentar prácticas responsables, ponemos a disposición de nuestros inquilinos la *Guía ASG para Inquilinos*, donde se incluyen lineamientos y recomendaciones que pueden apoyarles en el desarrollo y fortalecimiento de sus propias estrategias ASG. Con el mismo interés, a lo largo del año organizamos reuniones destinadas a dialogar con nuestros inquilinos sobre temas de seguridad, mantenimiento, gestión ambiental, proyectos de renovación y otros asuntos relevantes para la operación de los parques.

El compromiso con la sostenibilidad comienza desde dentro. Por esta razón, como desde hace varios años, ofrecemos capacitación en materia ASG a nuestros colaboradores.

Capacitación	Participantes
Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI)	105 colaboradores
Capacitación de brigadas en oficinas y parques	33 brigadistas de oficinas y parques
Manejo integral de residuos	90 colaboradores de oficina y auditores externos
Biodiversidad y su impacto en el sector	43 colaboradores de las áreas de Comercial, Desarrollo y Asset Management



Certificaciones ambientales

GRI-3-3

Nuestro compromiso con el diseño y la operación responsable de nuestros inmuebles se refleja en el esfuerzo continuo por integrar elementos sustentables bajo los estándares establecidos por certificaciones internacionales como LEED y EDGE. Estas certificaciones permiten que los edificios de Vesta ofrezcan beneficios ambientales y sociales directos a nuestros inquilinos, fortaleciendo la eficiencia, el bienestar y la resiliencia de sus operaciones.

Gracias a estos esfuerzos, al cierre de 2025 integramos 736,278 m² certificados nuevos al portafolio de Vesta, lo que representa el 55% de nuestra SBA. Este avance no solo reafirma nuestra estrategia de sostenibilidad, sino que también demuestra el cumplimiento progresivo de los compromisos asociados a nuestro bono público vinculado a la sustentabilidad emitido en 2021, así como de los objetivos establecidos en nuestra Ruta 2030.

Activos certificados LEED³⁹

Edificio	Región	SBA m²	Nivel de certificación	Año de certificación
Aguascalientes 03	Bajío Norte	18,845	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Aguascalientes 04	Bajío Norte	11,355	Gold LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Aguascalientes 05	Bajío Norte	20,537	Gold LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Puerto Interior 03	Bajío Sur	21,484	Certified LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Guadalajara 06	Bajío Norte	31,263	Certified LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Guadalajara 07	Bajío Norte	36,098	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
PTN-10	Bajío Norte	11,886	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Thyssen Exp	Bajío Sur	7,220	Certified LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Puebla 04	Centro	7,753	Gold LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Punta Norte 01	Centro	77,593	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Punta Norte 02	Centro	15,515	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Juárez Ote I-02	Noreste	23,287	Certified LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Juárez Ote I-03	Noreste	25,958	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Juárez Ote I-05	Noreste	19,721	Silver LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Apodaca 02	Noreste	23,249	Certified LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Apodca 06	Noreste	19,494	Gold LEED BD+C: Core and Shell	2025
Apodaca 07	Noreste	18,283	Gold LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Querétaro 06	Bajío Sur	20,906	Certified LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
Apodaca 05 MeLi	Noreste	43,857	Gold LEED BD+C: Core and Shell (V4)	2025
VPGI BLDG 08	Bajío Norte	62,705	LEED v4 BD+C: CS (<i>Gold</i>)	2024
Oxxo Exp	Bajío Sur	10,311	LEED v4 BD+C: CS (<i>Silver</i>)	2024

³⁹ LEED es un sistema de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el *US Green Building Council*. A través de un sistema de sumatoria de puntos se alcanza uno de los cuatro niveles de certificación posibles: LEED- 40 a 49 puntos, LEED *Silver*- 50 a 59 puntos, LEED *Gold*- 60 a 79 puntos, y LEED *Platinum*- 80 puntos o más.



Edificio	Región	SBA m²	Nivel de certificación	Año de certificación
San Luis Potosí 04	Bajío Norte	24,005	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2024
Las Torres 04	Noreste	10,578	LEED v4 BD+C: CS (Gold)	2024
Apodaca 01	Noreste	27,631	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2024
Apodaca 04	Noreste	20,212	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2024
Mega Región I-01	Noroeste	18,171	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2024
Mega Región I-02	Noroeste	12,931	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2024
Mega Región I-03	Noroeste	14,152	LEED v4 BD+C: CS (Gold)	2024
Mega Región I-04	Noroeste	20,215	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2024
Mega Región I-05	Noroeste	32,914	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2024
Guadalajara 4	Bajío Norte	34,482	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2023
Guadalajara 3	Bajío Norte	20,516	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2023
Las Torres II (Exp)	Noreste	9,005	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2023
Guadalupe 2	Noreste	18,714	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2023
Guadalajara 5	Bajío Norte	32,222	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2023
Querétaro 4	Bajío Sur	15,454	LEED v4 BD+C: WDC (Certified)	2023
Querétaro 5	Bajío Sur	15,454	LEED v4 BD+C: WDC (Certified)	2023
VPMGI-01	Noreste	26,295	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2022
Q-4	Noreste	7,285	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2022
BTS PepsiCo	Centro	26,829	LEED v4 BD+C: WDC (Gold)	2022
Alamar II	Noroeste	29,748	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2022
BTS Mercado Libre	Bajío Norte	81,467	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2022
Las Torres V	Noreste	23,789	LEED v4 BD+C: CS (Gold)	2022
PUE-03	Centro	12,465	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2021
Q-1exp	Noroeste	13,341	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2021
SLP-VP SLPI-03	Bajío Norte	21,631	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2020
TIJ-VPALI-01	Noroeste	18,431	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2020
TPI Matamoros	Noreste	49,446	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2019
Pacífico II	Noroeste	17,812	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2019
TPI Edif 03 Juárez	Noreste	30,811	LEED v2009 BD+C: CS (Certified)	2018
Safran Albany Querétaro	Bajío Sur	31,146	LEED v2009 BD+C: CS (Silver)	2018
TPI Juárez	Noreste	32,776	LEED v2009 BD+C: CS (Silver)	2017
Bombardier MA2	Bajío Sur	21,207	LEED v2009 BD+C: CS (Silver)	2014
Bombardier J85	Bajío Sur	17,064	LEED v2009 BD+C: CS (Certified)	2013
Total		1,315,517		

Activos certificados EDGE

Edificio	Región	SBA m²	Año de certificación
VPLT10130	Noreste	18,606.24	2025
VP AE10158	Bajío Sur	4,439.26	2025
VPTO10041	Centro	36,101.28	2025
PESA10189	Bajío Norte	17,410	2025
VPDS10163	Bajío Norte	16,591.96	2025
VSP020032	Centro	13,252	2025
VPLT10127	Noreste	9,313	2025
VPJU10201	Noroeste	7,286	2025
VPTL10118	Centro	17,864.74	2025
VPPU10126	Centro	19,528.84	2025
VSP050092	Noroeste	9,418.12	2025
VPDS10167	Bajío Norte	63,239.33	2025
VPME10067	Noroeste	4,342.76	2025
VSP050096	Noroeste	1,089.61	2025
VPLT10131	Noreste	3,778	2025
VPPO10082	Noroeste	10,415.27	2025
VPME10077	Noroeste	3,679.89	2025
VP AE10154	Bajío Sur	25,590	2025
PBQU10006	Bajío Sur	20,639.95	2024
VSP160179	Centro	11,172.98	2024
VPPU10125	Centro	16,854.38	2024
VPME10066	Noroeste	3,173.48	2024
PBQU10008	Bajío Sur	9,738.30	2024
PIQU10024	Bajío Sur	13,040.00	2024
PPIN10147	Bajío Sur	20,307.34	2024
PTNA10055	Bajío Norte	5,219.00	2024
PTNA10054	Bajío Norte	8,435.01	2024
PTDO10037	Centro	22,876.65	2024
VP AE10155	Bajío Sur	26,386.00	2024

PESA10176	Bajío Sur	12,245.47	2024
PIQU10026	Bajío Sur	8,621.34	2024
PIQU10027	Bajío Sur	17,874.47	2024
VPTO10040	Centro	1,676.42	2024
VPTL10121	Centro	11,633.92	2024
VPAG10173	Bajío Norte	11,608.40	2024
VPAF10153	Bajío Sur	6,290.31	2024
VPPO10083	Noroeste	15,854.66	2024
VSP620236	Centro	6,270.58	2024
PBQU10003	Bajío Sur	12,068.23	2023
PESA10174	Bajío Sur	15,822.00	2023
PESA10177	Bajío Sur	19,718.39	2023
PESA10178	Bajío Sur	26,367.00	2023
PIQU10015	Bajío Sur	23,979.95	2023
PLCO10144	Bajío Sur	34,098.95	2023
PPIN10146	Bajío Sur	20,912.74	2023
VPFL10085	Noroeste	13,990.05	2023
VPFL10086	Noroeste	28,121.01	2023
VPFL10087	Noroeste	15,539.27	2023
VPME10072	Noroeste	5,597.59	2023
VPME10078	Noroeste	17,144.52	2023
VPPU10124	Centro	17,363.49	2023
VPTO20052	Centro	25,926.61	2023
VPTO20053	Centro	19,672.95	2023
Total		828,187.70	

Activos certificados BOMA

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

Durante 2025, en los *Green PCAs* se agregó una sección de riesgos climáticos por propiedad, con la intención de que se consideren estos temas al momento de hacer mejoras en la nave para obtener la certificación en operación.

Green PCAs

Región	Número de edificios	SBA (m²)
Bajío Sur	10	141,298
Bajío Norte	8	146,173
Centro	2	41,414
Noroeste	12	96,611
Noreste	1	7,286
Total		33432,782

Gestión de materiales

GRI 2-27, CRE5, CRE8

La gestión responsable de materiales en Vesta parte de lineamientos que guían nuestras decisiones y las de los contratistas que participan en el desarrollo de nuestros activos. Para ello, contamos con un **Manual de Construcción Sustentable**³⁹, documento que establece las características, criterios y estrategias básicas que deben implementarse por nuestros contratistas, con el propósito de avanzar de manera consistente hacia la sustentabilidad de nuestro portafolio.

Directrices del Manual de Construcción Sustentable

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



En cuanto a los insumos que se usan en las operaciones cotidianas de Vesta, más allá de la construcción, contamos con una **Política de Compras Responsables**⁴⁰ que guía la selección de materiales con criterios que favorecen la economía circular y la minimización de residuos enviados a rellenos sanitarios. En particular, priorizamos materiales que sean:

- Reutilizables
- Elaborados con contenido reciclado
- Con empaque mínimo o reciclable
- Que contribuyan a conservar recursos
- Libres de sustancias tóxicas
- Biodegradables
- Que reduzcan emisiones atmosféricas asociadas

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las directrices descritas en el manual, además de evaluar el impacto ambiental y social antes, durante y después de cada proyecto, realizamos una verificación sistemática mediante un *checklist*. Este proceso de revisión constante nos permite identificar áreas de mejora y garantizar que las obras se ejecuten bajo los más altos estándares ambientales. Como resultado de esta gestión, en 2025 no fue necesario realizar actividades de remediación del suelo en ninguna de nuestras propiedades.

En paralelo, mantenemos nuestro compromiso de cumplir con la normativa aplicable en todas las fases de operación. Durante el año no recibimos multas o sanciones por conceptos ambientales.

³⁹ Consulta nuestro Manual de Construcción Sustentable en: <https://vesta.com.mx/storage/app/media/manual-de-construccion-sustentable-vf.pdf>

⁴⁰ Consulta nuestra Política de Compras Responsables en: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

Gestión energética

GRI 3-3, 302-1, 302-2, 302-3, CRE1
SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3, IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.2



El suministro energético en Vesta abarca diversas necesidades operativas, que incluyen las áreas comunes, oficinas en parques y nuestro corporativo. Para estas operaciones utilizamos principalmente energía eléctrica, complementada por el uso de combustibles fósiles como diésel, para los sistemas de extinción de incendios y, en menor medida, gasolina destinada a fuentes móviles.

Aunque la Comisión Federal de Electricidad (CFE) continúa siendo nuestro principal proveedor de energía, mantenemos un esfuerzo por incrementar la generación y el consumo de energía renovable dentro de nuestras instalaciones. Como parte de este compromiso, contamos con 218 paneles solares instalados en dos parques: Toluca y Aguascalientes. Durante el año, estos sistemas generaron 140 GJ de electricidad, los cuales fueron destinados al consumo de nuestras oficinas y áreas comunes.

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

Tipo	Litros	GJ	MWh
Diésel	23,030	879	244
Gasolina	23,860	842	234
Total	46,890	1,721	478

Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes 2023-2025 (Alcance 1)

Año	GJ	MWh
2023	1,874	520
2024	1,964	545
2025	1,721	478

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

Tipo	kWh	GJ	MWh
Convencional	3,594,078	12,939	3,594
Solar	38,865	140	39
Total	3,632,943	13,079	3,633

Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes 2023-2025 (Alcance 2)

Año	GJ	MWh
2023*	11,915	3,310
2024**	9,847	2,736
2025**	13,079	3,633

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

Intensidad de energía eléctrica para oficinas y áreas comunes 2023-2025

Año	kWh/m²
2023*	1.74
2024**	1.48
2025**	1.94

*Nota. Esta intensidad solo contempla energía eléctrica proveniente de CFE.
**Nota. Esta intensidad considera la energía proveniente de los paneles solares.

En 2025, el consumo de energía eléctrica asociada a nuestras operaciones alcanzó una intensidad de 1.94 kWh/m², considerando un total de 1,850,808 m² correspondientes a áreas comunes y oficinas. Por su parte, los inquilinos operan con sus propios consumos de energía eléctrica y combustibles.



Consumo indirecto de electricidad por las operaciones de inquilinos⁴¹ (Alcance 3)

Tipo	kWh	GJ	MWh
Convencional	595,533,152	2,143,919	595,533
Renovable	39,798,619	143,275	39,799
Total	635,331,771	2,287,194	635,332

Nota. Este año obtuvimos el 77% de los datos de electricidad a partir de recibos de la CFE, el 17% a través de 1% de MeterAC y el 5% fueron estimados.

Intensidad de energía eléctrica por las operaciones de inquilinos 2023-2025

Año	kWh/m²
2023	153.32
2024	160.32
2025	163.7

Con base en los reportes recibidos, sus operaciones registraron un consumo total de 653,331,771 kWh, equivalente a 2,287,194 GJ.

Este uso energético se distribuye en la totalidad de nuestra SBA, que asciende a 3,990,559 m², lo cual resulta en una intensidad energética de 163.7 kWh/m² para nuestros inquilinos.

⁴¹ El consumo de energía eléctrica del 5.5% de nuestros inquilinos se mide por separado.

Consumo indirecto de electricidad por las operaciones de inquilinos 2023-2025 (Alcance 3)

Año	GJ	MWh	% de SBA reportado
2023	2,063,144	573,095	100%
2024	2,243,818	623,283	100%
2025	2,287,194	653,332	100%

Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos (Alcance 3)

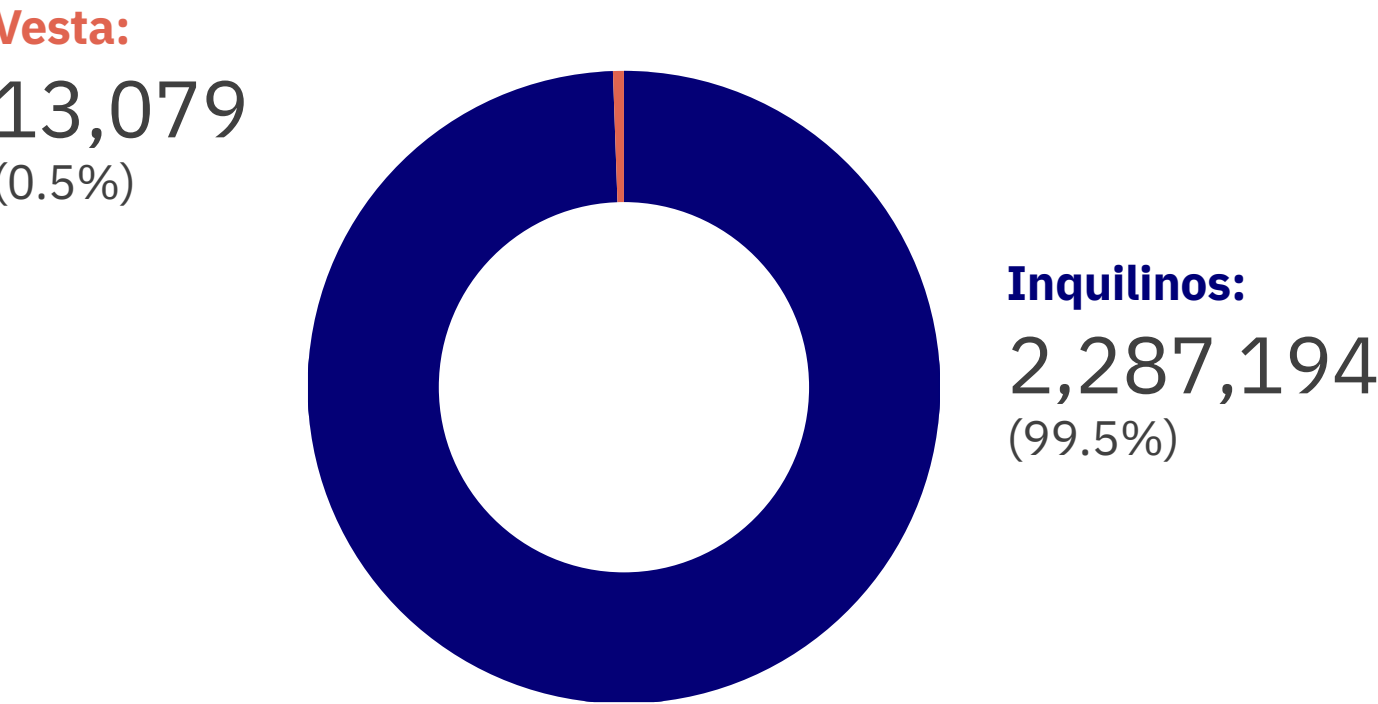
Tipo	Litros	GJ	MWh
Diésel	1,722,629	65,717	18,255
Gasolina	112,639	3,977	1,105
Gas LP	1,849,579	48,316	13,421
Gas Natural	4,535,072	152,120	42,255
Total	8,219,919	270,130	75,036

Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos 2023-2025 (Alcance 3)

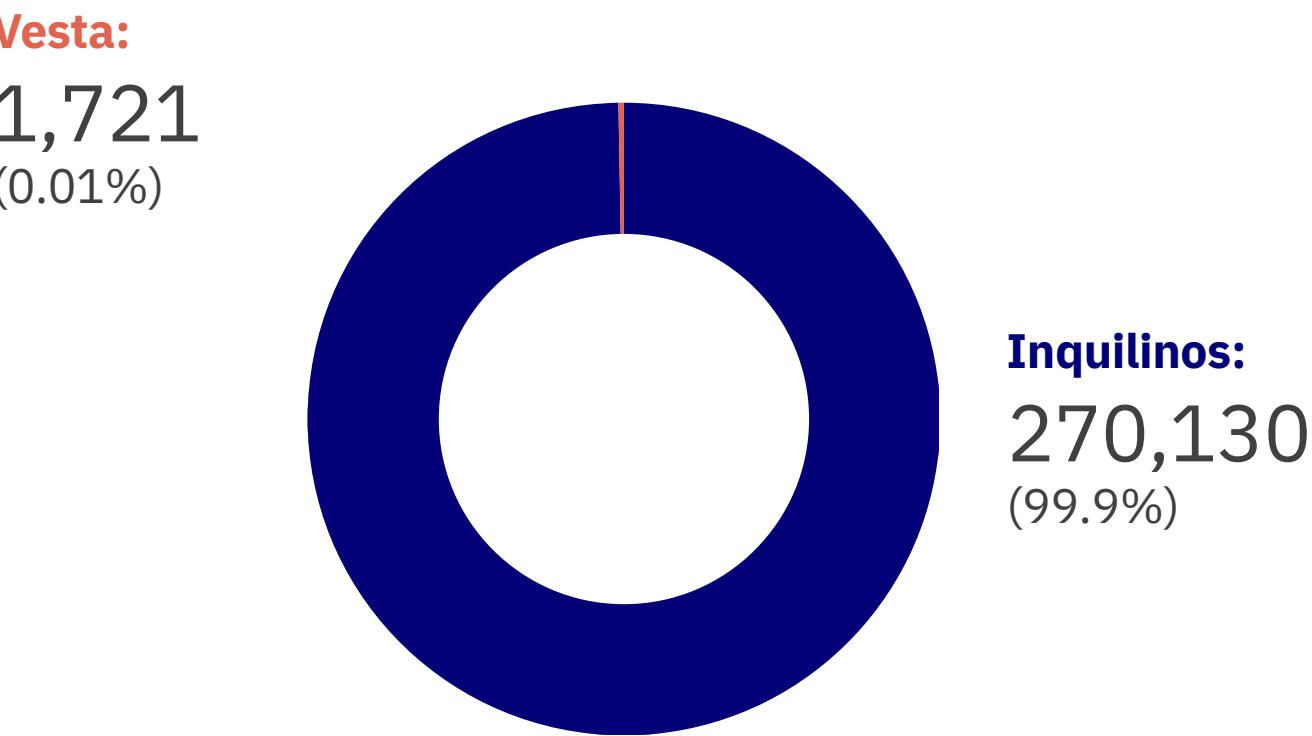
Año	GJ	MWh	% de SBA reportado
2023	802,528	222,924	10%
2024	753,377	14,827	6%
2025	270,130	75,036	24%

Nota. El consumo de combustibles por las operaciones de inquilinos para 2025 es mayor al de 2023 y 2024 debido a que más inquilinos repptaron su consumo de combustible.

Consumo total de electricidad Vesta e inquilinos (GJ)



Consumo total de combustibles Vesta e inquilinos (GJ)



Consumo energético por subsector inmobiliario (MWh)

Subsector inmobiliario	Consumo de electricidad	Consumo de combustibles	Uso de energía renovable
Industrial consumo total (2024)	600,224	14,827	23,058
Industrial consumo total (2025)	595,533	75,036	39,799
Industrial <i>like for like</i>	4,691	-60,209	-16,741
Porcentaje	-0.78%	406%	72.6%

Nota: Los consumos de combustible y de uso de energía renovable reportados en 2025, tienen un alcance distinto a los del 2024, debido a que en 2025 se cuenta con una mayor cantidad de datos y la calidad de estos, es mucho mayor.

Intensidad energética

Consumo de electricidad Vesta (GJ)	Consumo de electricidad inquilinos (GJ)	Consumo de combustibles Vesta (GJ)	Consumo de combustibles inquilinos (GJ)	Superficie áreas rentadas (m²)	Superficie oficinas y áreas comunes (m²)	Intensidad energética (GJ/m²)
13,079	2,287,194	1,721	270,130	3,990,559	1,850,808	
2,572,124				5,841,367		0.00000017
Consumo de electricidad Vesta (MWh)	Consumo de electricidad inquilinos (MWh)	Consumo de combustibles Vesta (MWh)	Consumo de combustibles inquilinos (MWh)	Superficie áreas rentadas (m²)	Superficie oficinas y áreas comunes (m²)	Intensidad energética (MWh/m²)
3,633	635,332	478	75,036	3,990,559	1,850,808	
714,479				5,841,367		0.12

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



Gestión del agua

GRI 3-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5
SASB IF-RE-140a.1, IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4, IF-RE-410a.2



La escasez hídrica que enfrenta México hace indispensable una gestión rigurosa y consciente del recurso. En Vesta asumimos este reto asegurando que todas nuestras descargas de agua cumplan con los límites máximos permisibles de contaminantes establecidos en la normativa y legislación aplicable⁴². Asimismo, promovemos activamente que nuestros inquilinos reduzcan los impactos derivados de su consumo de agua.

El agua utilizada en nuestras operaciones proviene en su totalidad de fuentes de agua dulce, suministradas principalmente por la red municipal y pozos subterráneos. Este recurso se destina a servicios sanitarios y al riego de áreas verdes dentro de nuestros parques.

Con el fin de optimizar su uso, contamos con plantas de tratamiento de agua residual (PTARs) en nuestros parques de Aguascalientes, Puebla, Querétaro y Toluca, lo que nos permite reutilizar el agua tratada en actividades como el riego, disminuyendo la presión sobre fuentes de agua fresca.

⁴²Ejemplos de estas regulaciones son las Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996 y NOM-003-SEMARNAT-1997.
⁴³La extracción de agua de nuestros inquilinos se mide por separado.

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

Fuente	Megalitros
Aguas subterráneas*	132
Suministro de agua municipal*	25.6
Aguas de terceros (PTAR)*	101
Consumo de inquilinos ⁴³	9,082
Total	9,340.6

*100% del volumen extraído de esta fuente corresponde a zonas con estrés hídrico.
Nota. Los datos utilizados para el cálculo de los consumos fueron extraídos de bitácoras compartidas por las áreas administrativas de Vesta y por los inquilinos.

Volumen de agua extraída por subsector inmobiliario (Megalitros)

Subsector inmobiliario	2023	2024	2025	Porcentaje de variación
Industrial	437	262	9,082	3950%

Nota. El porcentaje de variación se debió a que se obtuvo mayor cantidad de datos y por el mismo crecimiento del portafolio.
Nota 2. Los datos utilizados para el cálculo de los consumos fueron extraídos de bitácoras compartidas por los inquilinos.

Consumo de agua 2023-2025

Año	Oficinas y áreas comunes (m³)	Inquilinos (m³)	% de SBA
2023	143,875	436,740	33%
2024	97,619	262,000	26%
2025	152,087	9,082,770	49%

Nota. El porcentaje de variación se debió a que se obtuvo mayor cantidad de datos y por el mismo crecimiento del portafolio.
Nota 2. Los datos utilizados para el cálculo de los consumos fueron extraídos de bitácoras compartidas por los inquilinos.

Para mejorar nuestra gestión, continuamos realizando evaluaciones en 20 de nuestros parques con el objetivo de identificar elementos clave relacionados con infraestructura hídrica, equipos que utilizan agua y volúmenes consumidos.

En 2025, no recibimos quejas, reclamos ni reportes de derrames significativos vinculados con el manejo del agua, lo cual refleja la eficacia de nuestros controles y prácticas operativas.

Procesamos 90,384 m³ de aguas residuales a lo largo del año, reforzando nuestro compromiso con un manejo adecuado y responsable del recurso. Además, el agua tratada que descargamos a la red municipal cumple con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Gestión de emisiones

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

La gestión y el monitoreo de nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) es un componente central de nuestra estrategia climática. Con un enfoque de **control operacional**, calculamos nuestras emisiones siguiendo las especificaciones del Protocolo de GEI, lo que nos permite mantener criterios consistentes y comparables en la evaluación de nuestro desempeño.

Nuestras emisiones directas (Alcance 1) provienen principalmente de la quema de combustibles fósiles en fuentes fijas y móviles, y son calculadas mediante factores de emisión y datos de actividad provenientes de fuentes oficiales.

Por su parte, las emisiones asociadas al uso de energía eléctrica en oficinas y áreas comunes se integran en nuestros cálculos de emisiones indirectas.

Además del impacto directo de nuestras operaciones, estimamos las emisiones vinculadas a nuestra cadena de valor (Alcance 3). Estas incluyen: emisiones por productos y servicios adquiridos, generación y transmisión de energía a partir de combustibles fósiles, gestión de residuos generados, viajes de negocios, traslados diarios de nuestros colaboradores, emisiones asociadas a activos arrendados.

En 2025, nuestras emisiones de Alcance 3 se estimaron con 89% de datos provenientes de fuentes rastreables y 11% basados en datos estimados, lo que refleja avances importantes en la calidad y trazabilidad del inventario.

Emisiones de GEI⁴⁴

Alcance 1

Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes	126 tCO ₂ e
---	------------------------

Alcance 2

Consumo de energía eléctrica para oficinas y áreas comunes	1,596 tCO ₂ e
--	--------------------------

Alcance 3

Categoría 1: Bienes y Servicios adquiridos	35,981 tCO ₂ e
Categoría 2: Bienes de capital	39,695 tCO ₂ e
Categoría 3: Otras emisiones relacionadas con la energía	442 tCO ₂ e
Categoría 5: Generación de residuos en la operación	16 tCO ₂ e
Categoría 6: Viajes de negocios de los colaboradores	101 tCO ₂ e
Categoría 7: Desplazamiento de colaboradores	139 tCO ₂ e
Categoría 13: Arrendamiento de activos aguas abajo	598,620 tCO ₂ e
Total: 676,716 tCO ₂ e	

Nota. Para las emisiones de Alcance 3 se consideraron: vales de gasolina por el consumo de 1,121,958 litros de combustible, equivalentes a 623,276kilómetros recorridos; 338 viajes nacionales en avión, equivalentes a 406,456 kilómetros; 100 viajes internacionales en avión, equivalentes a 440,256 kilómetros.



⁴⁴ Nuestras emisiones desagregadas por tipo de GEI se presentan en el siguiente orden. Emisiones directas (Alcance 1): 58 tCO₂, 0.02 tCH₄, 0.01 tN₂O. Emisiones indirectas (Alcance 2): 1596 tCO₂.

Emisiones de GEI 2022-2024

Año	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3
		tCO ₂ e	
2023	137	1,416	361,468
2024	144	1,207	339,549
2025	126	1,596	674,994

Intensidad de las emisiones Alcance 2 2023-2025

Año	tCO ₂ e/m ²
2023	0.00076
2024	0.00065
2025	0.00086

Intensidad de emisiones

0.11 tCO₂e/m²

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

Notas sobre el cálculo de emisiones

- Para la elaboración de la estimación de emisiones de GEI de Vesta, se utilizó el Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte; y la Guía de Orientación Técnica para el cálculo de emisiones de Alcance 3 del Protocolo de GEI. Para ello, también se utilizaron los factores de emisión vigentes, considerando la información disponible de datos de actividades dentro de la operación normal de Vesta (Alcance 1 y 2), así como de sus proveedores y clientes (Alcance 3) en el año 2025.
- *Department for Energy Security and Net Zero, Gob.UK, Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024. Conversion factors 2024: full set (for advanced users) - updated 06 July 2024.*
- *U.S. Environmental Protection Agency. (2023). Supply Chain GHG Emission Factors v1.3.0 (NAICS, CO₂e, USD2022) [Data set]. EPA Pasteur.*
- Registro Nacional de Emisiones (RENE): Acuerdo que establece las particularidades técnicas y las fórmulas para la aplicación de metodologías para el cálculo de emisiones de gases o compuestos de efecto invernadero.
- Fichas ambientales de productos: Apple, Dell y Samsung.
- Nuestra **Política Declaraciones, Ajuste y Recálculo de Emisiones de GEI**⁴⁵ que establece principios, procedimientos y criterios claros para realizar cualquier recálculo.

Mantenemos un análisis continuo de nuestro inventario de emisiones de GEI en los Alcances 1, 2 y 3, al mismo tiempo que damos seguimiento a los riesgos climáticos físicos y de transición.

A lo largo del año, continuamos trabajando en la elaboración de la **Hoja de Ruta para alcanzar el proceso de descarbonización de Vesta y sus grupos de interés para 2050.**

- El año pasado realizamos un diagnóstico inicial, determinando que el inventario de emisiones GEI de 2024 sería la línea base para iniciar la ruta de descarbonización.
- Teniendo en cuenta que nuestro compromiso *Net Zero* considera el carbono operacional y el carbono incorporado, comenzamos a medir el carbono incorporado para poder delinear una ruta de descarbonización acorde a las prácticas internacionales.

Estos esfuerzos forman parte del trabajo fundamental para trazar la ruta hacia **Net Zero** de Vesta, asegurando que nuestras operaciones y decisiones futuras estén alineadas con una economía baja en carbono.

⁴⁵ Consulta nuestra Política sobre las Declaraciones, Ajuste y Recálculo de Emisiones de GEI en: <https://vesta.com.mx/nuestras-politicas>

Gestión de residuos

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

La gestión responsable de residuos es un componente esencial de nuestra operación. En Vesta adoptamos un enfoque proactivo orientado a fortalecer el control, la trazabilidad y la correcta disposición de los materiales generados en nuestras operaciones y por nuestros proveedores.

Estamos registrados como pequeños generadores de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) y continuamos avanzando en la instalación de almacenes preventivos de Residuos Peligrosos (RP) en todos nuestros parques. Estas acciones nos permiten atender oportunamente cualquier incidente relacionado con residuos, ya sea originado por nuestras operaciones o por las actividades de proveedores.

En 2025 continuamos con la implementación de nuestro **Sistema de Gestión Ambiental**, que implicó llevar a cabo un análisis de los requisitos legales en materia de RSU y RP, por lo que realizamos la revisión de permisos y autorizaciones de 23 parques como generadores de ambos tipos de residuos, a fin de identificar:

- Parques que cuentan con registro ante la autoridad.
- Parques que no cuentan con registro ante la autoridad.
- Parques que requieren actualizar los registros.
- Parques que cuentan con razón social distinta en el registro.
- El contar o no con un almacén de residuos en el parque.
- Revisar al proveedor que se encarga de la recolección de residuos y si es que entregan los manifiestos correspondientes.

En línea con nuestro **Plan de Manejo de Residuos**, contamos con recolección de residuos por medio de un proveedor autorizado en los parques de Aguascalientes, Toluca, Puebla, Tlaxcala, Querétaro y en nuestras oficinas corporativas en la Ciudad de México. Paralelamente, trabajamos en establecer acuerdos con proveedores autorizados para los parques de Norte, Guadalajara y San Luis Potosí, con el fin de asegurar una gestión correcta en sitios donde la oferta de empresas autorizadas aún es insuficiente.



En nuestras operaciones, la mayoría de los residuos generados son no peligrosos, los cuales tienen como destino final vertederos. En menor proporción generamos residuos peligrosos, para los cuales contamos con terceros autorizados para su manejo y tratamiento.

En contraste, debido a la naturaleza de sus actividades productivas, la mayor parte de los residuos generados por nuestros inquilinos son peligrosos, aunque también producen volúmenes relevantes de residuos no peligrosos.

A pesar de los retos derivados de la limitada disponibilidad de proveedores autorizados en ciertos estados para la recolección y disposición de residuos urbanos o de manejo especial, mantenemos nuestro compromiso de desarrollar alianzas incluso fuera de las regiones donde operamos, a fin de garantizar una disposición ambientalmente correcta.

Tenemos alianzas con proveedores autorizados en distintas regiones para garantizar una disposición responsable.



Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo

Tipo	Toneladas
Peligrosos	1
No peligrosos	91
Total	92

Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo

Tipo	Toneladas
Peligrosos	4,851.5
No peligrosos	47,604
Total	52,455.5

Nota. Esta información representa el 18% de nuestra SBA para los residuos peligrosos y el 27% de nuestra SBA para los residuos no peligrosos.

Residuos generados en oficinas y áreas comunes 2023-2025

Año	Peligrosos	No peligrosos
Toneladas		
2023	1.00	453.00
2024	1.03	547.30
2025	1.03	92.2

Nota. Debido a que ya contamos con planes de manejo de residuos en varios de nuestros parques, es que tenemos mejor trazabilidad de los datos recolectados.

Residuos generados por las operaciones de inquilinos 2023-2025

Año	Toneladas
2023	18,355
2024	17,711
2025	52,455.5





Biodiversidad

GRI 3-3, 201-2

TNFD Gobernanza a), b) y c), Estrategia a), b), c) y d), Gestión de riesgos e impactos a), b) y c)

En 2025, avanzamos en la integración del marco de divulgación del *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD), con el objetivo de fortalecer el entendimiento sobre cómo las operaciones, los activos y la cadena de valor interactúan con la biodiversidad y los servicios ecosistémicos. Este esfuerzo se enmarca en la Estrategia de Biodiversidad 2030 de Vesta que se basó en el enfoque LEAP (*Locate-Evaluate-Assess-Prepare*).

A través de este proceso, evaluamos riesgos, dependencias, impactos y oportunidades en 25 parques industriales ubicados en 12 estados del país, incorporando análisis geoespacial, diagnósticos ambientales y revisión de políticas internas y compromisos públicos.

Este análisis nos permitió sentar las bases para el desarrollo de métricas, líneas base ambientales, procesos de monitoreo y estrategias de mitigación más robustas, y marca un hito en la integración del capital natural a la toma de decisiones de la organización.

Metodología

El análisis inició con la identificación de activos y áreas sensibles mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG). Para cada uno de los 25 parques evaluados, se determinaron las condiciones ambientales del sitio y su entorno en un radio de 3 km, incluyendo su proximidad a Áreas Naturales Protegidas, *Key Biodiversity Areas* (KBA), *Important Bird Areas* (IBA), cuerpos de agua superficiales, áreas de estrés hídrico, zonas de degradación ecológica y niveles de integridad ecosistémica.

Posteriormente, se desarrolló una evaluación detallada de dependencias y servicios ecosistémicos relevantes para la operación. Se analizaron los servicios hidrológicos (infiltración, recarga de acuíferos, regulación de caudales y provisión de agua dulce), los servicios climáticos (regulación térmica y secuestro de carbono), la retención de suelos, la conectividad ecológica y las funciones de infraestructura verde que mitigan perturbaciones sensoriales y microclimáticas.

El diagnóstico continuó con la revisión de impactos actuales y potenciales derivados de actividades de construcción, operación, mantenimiento y dinámica logística. Esto incluyó la alteración de cobertura vegetal y suelos, emisiones de gases de efecto invernadero, descargas de aguas residuales, escorrentías contaminadas, generación y manejo de residuos, perturbaciones lumínicas y acústicas, así como la posible proliferación de especies invasoras en áreas disturbadas.

Estos datos fueron complementados con un análisis territorial de presiones externas, tales como desarrollo urbano acelerado, agricultura intensiva, variabilidad climática, competencia por recursos naturales y factores acumulativos de contaminación. Todo lo anterior fue sistematizado bajo una matriz corporativa de riesgos y materialidad, alineada a TNFD y a estándares como GRI, IFC PS6 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Finalmente, se evaluaron las políticas, herramientas y capacidades internas, incluyendo el Protocolo de Biodiversidad, la Política de Biodiversidad, la Matriz de Jerarquía de Mitigación (Evitar-Minimizar-Restaurar-Compensar), el Plan de Acción de Biodiversidad Corporativo (PAB-C), los Términos de Referencia para líneas base y la herramienta digital de gestión de biodiversidad. Este paso permitió identificar brechas en monitoreo, datos ambientales primarios, trazabilidad y métricas, así como oportunidades de mejora de alcance corporativo.

Resultados

El ejercicio TNFD permitió identificar riesgos materiales tanto físicos como de transición, así como dependencias críticas, impactos y oportunidades estratégicas para la operación de Vesta. Los hallazgos derivados del análisis reflejan la interacción compleja entre los activos industriales, los ecosistemas circundantes y las presiones territoriales acumulativas.

Riesgos físicos

Entre los riesgos físicos más relevantes identificados se encuentran aquellos asociados a la disponibilidad y calidad del agua, la integridad del suelo y la estabilidad ecológica del entorno. El análisis evidenció que los parques industriales enfrentan presiones significativas derivadas de la mayor variabilidad climática y la reducción de la recarga natural de acuíferos. A ello se suma la pérdida progresiva de cobertura vegetal y la fragmentación de hábitats, que disminuyen la capacidad natural de regulación térmica y de manejo de escorrentías. También se detectaron riesgos vinculados con procesos de contaminación que pueden originarse tanto de forma directa como por actividades de inquilinos y operaciones aguas abajo. Entre los riesgos físicos identificados destacan:

- Reducción de la disponibilidad y calidad del agua por menor recarga de acuíferos y mayor estrés hídrico.
- Pérdida de cobertura vegetal y fragmentación de hábitats, afectando la regulación térmica natural y los flujos hidrológicos.
- Degradación de suelos por impermeabilización, obras, compactación y actividades operativas.
- Contaminación de agua, suelo y aire asociado a descargas, emisiones y residuos generados en parques industriales o por actividades relacionadas.



Riesgos de transición

El análisis también identificó riesgos de transición derivados de cambios regulatorios, expectativas de mercado y mayores exigencias de transparencia. Estos riesgos incluyen incrementos potenciales en costos operativos y de cumplimiento ambiental, así como la necesidad de adoptar estándares más estrictos en materia de biodiversidad, gestión del agua y reducción de emisiones. Adicionalmente, se reconocieron riesgos reputacionales vinculados con las crecientes expectativas de inversionistas, clientes y comunidades sobre el desempeño ambiental y la gestión responsable de impactos.

Dependencias críticas

La evaluación confirmó que la operación de Vesta y de sus arrendatarios depende de manera importante de servicios ecosistémicos específicos. La estabilidad hidrológica, la disponibilidad y calidad del agua, la regulación climática local, la amortiguación natural de inundaciones y olas de calor, así como la conectividad ecológica, son elementos fundamentales para mantener condiciones operativas óptimas. La infraestructura verde que rodea los parques (incluyendo vegetación nativa, zonas ribereñas y áreas de recarga) juega un papel crucial en la mitigación de impactos y en la resiliencia del entorno. La degradación de estos servicios puede traducirse en mayores costos operativos, interrupciones, conflictos socioambientales y presión sobre la continuidad de negocio.

Impactos

El análisis mostró que la operación de los parques industriales puede generar una serie de impactos ambientales directos e indirectos. Estos impactos se manifiestan principalmente en la calidad del agua, la integridad del suelo, la biodiversidad local y la productividad ecológica del entorno. Los procesos de impermeabilización y urbanización industrial pueden fragmentar ecosistemas, modificar ciclos hidrológicos y reducir la capacidad natural de filtración y regulación. Los principales impactos identificados fueron:

- Reducción de la calidad del agua debido a escorrentías contaminadas provenientes de superficies impermeables.
- Pérdida de hábitats asociada a la expansión de infraestructura y a la eliminación de cobertura vegetal.
- Fragmentación del paisaje, que afecta la conectividad ecológica y limita el movimiento de fauna.
- Disminución de la productividad ecológica en zonas altamente perturbadas.
- Proliferación de especies invasoras favorecida por disturbios y áreas sin manejo adecuado.
- Aumento de la presión urbana acumulativa, que intensifica ciclos negativos de degradación ambiental.

Oportunidades estratégicas

A pesar de los riesgos e impactos identificados, el ejercicio TNFD evidenció oportunidades importantes para fortalecer la gestión ambiental y mejorar la resiliencia de los activos. El análisis reveló un amplio potencial para implementar proyectos de restauración ecológica orientados a recuperar suelos, cobertura vegetal y funciones hidrológicas tanto dentro como fuera de los parques. Asimismo, existe una oportunidad considerable para ampliar e integrar infraestructura verde que mejore la regulación térmica, aumente la infiltración de agua y favorezca la biodiversidad.

El estudio también resaltó la importancia de avanzar hacia prácticas más eficientes de gestión hídrica, reducir emisiones, integrar criterios de biodiversidad en la cadena de valor y fortalecer la colaboración con comunidades, autoridades y organizaciones ambientales. Estos esfuerzos permitirían generar sinergias territoriales positivas y ampliar el impacto de conservación a escala regional.





Finalmente, el análisis permitió establecer una base sólida para el desarrollo de métricas ambientales específicas. Aunque actualmente varios indicadores se encuentran en proceso, incluyendo superficies restauradas, áreas verdes, niveles de contaminación, gestión de especies invasoras, uso de agua, generación de residuos y otros, los resultados refuerzan la necesidad de fortalecer las líneas base ambientales y el monitoreo sistemático. Estos elementos serán esenciales para avanzar hacia objetivos cuantitativos y metas medibles dentro de la Estrategia de Biodiversidad 2030.

Durante 2025 actualizamos nuestra **Política de Biodiversidad y el Protocolo de Biodiversidad**, alineándolos con los lineamientos del *International Finance Corporation* (IFC) sobre conservación de la biodiversidad y gestión sostenible de recursos naturales vivos. La política integra diversos marcos y estándares internacionales, entre ellos:

- 10 de las 20 Metas AICHI acordadas en la COP 10 en Japón
- 8 metas del ODS 15: Vida de Ecosistemas Terrestres
- 3 de los 5 principios del TNFD
- 5 estrategias del documento *The Future of Nature and Business del World Economic Forum*
- Lineamientos del IFC en materia de conservación

A través de la política, Vesta se compromete a:

- Cumplir con todas las obligaciones legales nacionales e internacionales relacionadas con biodiversidad.
- Tomar medidas urgentes para prevenir la degradación de hábitats, promoviendo su conservación, restauración y uso sustentable.
- Integrar la naturaleza (flora y fauna) como un elemento clave en todas las decisiones relevantes de negocio.
- Garantizar la no pérdida neta de biodiversidad en hábitats naturales mediante la aplicación de la jerarquía de mitigación: evitar, minimizar, restaurar y compensar.

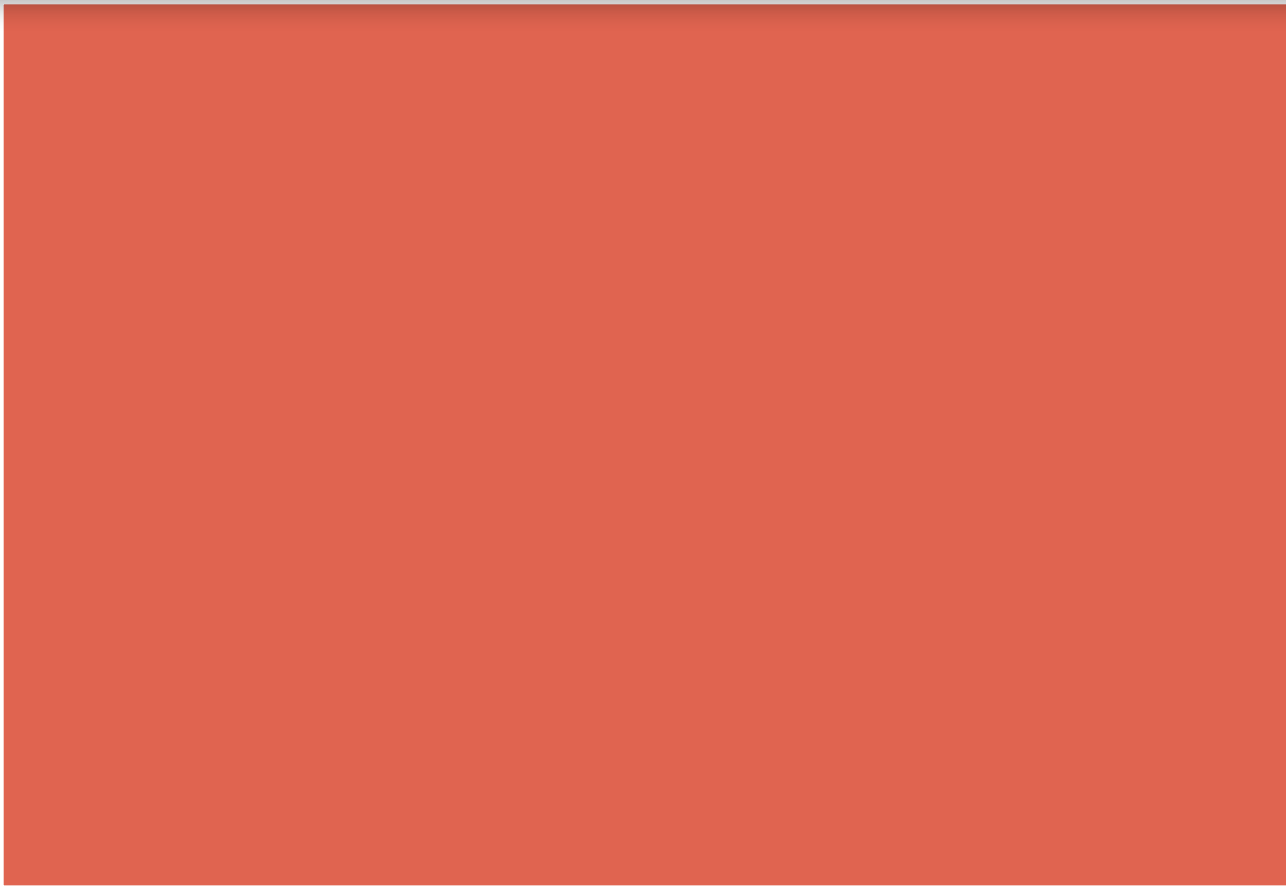
- Alcanzar una ganancia neta de biodiversidad en hábitats críticos mediante acciones que fortalezcan los ecosistemas y sus servicios.
- No desarrollar nuevos activos en zonas de Patrimonio Mundial Natural y Mixto de la UNESCO ni en áreas identificadas por la Alianza para la Extinción Cero (AZE), salvo circunstancias excepcionales permitidas por la norma de desempeño y cumpliendo estándares máximos de conservación.

Como parte de esta política, establecimos un compromiso público para combatir la deforestación, orientado a la conservación, restauración y gestión sostenible de bosques.

Además, el **Protocolo de Biodiversidad** nos permite traducir la política en acciones concretas, alineadas con estándares internacionales y con las mejores prácticas del sector.

Este protocolo, junto con nuestro compromiso de no deforestación, busca: promover la gestión sostenible de bosques, detener la deforestación, recuperar áreas degradadas, e incrementar la forestación y reforestación a nivel global.

Contamos con un Protocolo de Biodiversidad que traduce la política en acciones concretas alineadas con mejores prácticas globales.



Acerca del informe





Acerca del informe

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

Nuestro Informe Anual Vesta 2025 presenta de manera transparente el desempeño que alcanzamos durante el periodo, dirigido a todos nuestros grupos de interés. En este documento compartimos los principales avances y resultados en materia financiera, laboral, social y de gobierno corporativo, así como las acciones que reafirman nuestro compromiso con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG).

Este informe abarca el desempeño de Vesta en los 16 estados de la República Mexicana donde tenemos operaciones. La información presentada proviene principalmente de nuestros propios sistemas internos y, cuando se señala expresamente, incluye también datos proporcionados por inquilinos, proveedores y, por primera vez, de contratistas, específicamente en temas de salud y seguridad. No se consideran contribuciones de otras entidades externas. Cualquier ajuste o diferencia respecto a la forma en que se presentaron los datos en ediciones anteriores se detalla puntualmente en cada sección correspondiente.

Vesta ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo 1° de enero al 31 de diciembre de 2025. Además, incluye indicadores del suplemento sectorial de *Construction and Real Estate* de

GRI e incorpora los indicadores del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) aplicables a las actividades del sector inmobiliario y de servicios relacionados.

En este documento integramos las recomendaciones del *Task-Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) y del *Task-Force on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD), con el objetivo de comunicar la eficacia de nuestra gestión frente a los riesgos y oportunidades vinculados al cambio climático y la biodiversidad.

En el proceso de elaboración de este Informe Anual contamos con la participación de nuestro equipo directivo, quienes aportaron su visión sobre los temas más relevantes, así como los logros más significativos del año. Adicionalmente, las áreas de ASG, Comunicación y Legal estuvieron encargadas de su revisión integral y de su aprobación final, garantizando la precisión, coherencia y solidez del contenido presentado.

Este documento fue verificado por Valora Consultores, un tercero independiente.



Adhesiones, reconocimientos y certificaciones



S&P Global ESG Score 2025 67/100.
Fuimos seleccionados para el *S&P Yearbook* 2025.



Industrial & Logistics Project of the Year
Vesta Park Apodaca es reconocido por su diseño sustentable con estándares para certificación LEED Platinum.



Damos respuesta desde 2014.
Obtuvimos una calificación de 67 junto con una Green Star.



Adheridos desde 2014.
Obtuvimos el nivel plata en esta evaluación.



Adheridos desde 2020.
Formamos parte del Índice 2025.



Participamos en la evaluación desde 2018.
Obtuvimos calificación B en nuestro desempeño para cambio climático y agua.



Adheridos desde 2020.
Somos signatarios de esta iniciativa.
Este año obtuvimos 93 puntos en la categoría *Direct – Real State*, 92 puntos en *Policy Governance and Strategy* y 81 puntos en *Confidence Building Measures*.



Calificación AA.



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



Adheridos desde 2011.



Adheridos desde 2017.



Adheridos desde 2017.



Adheridos desde 2021.



Adheridos formalmente en 2022.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B de C.V.⁴⁶

GRI 2-2

Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ⁴⁷	QVC, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	QVC II, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	VESTA BAJÍO, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	VESTA BAJA CALIFORNIA, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	VESTA QUERÉTARO, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	PROYECTOS AEROESPACIALES, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	WTN DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	ENER VESTA, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	VESTA DSP, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	VESTA MANAGEMENT, S. DE R.L. DE C.V. 99.99%
	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO VESTA S. DE R.L. DE C.V. 99.99%

El porcentaje restante de QVC, S. de R.L. de C.V. es propiedad de QVC II, S. de R.L. de C.V., mientras que el porcentaje restante de QVC II, S. de R.L. de C.V. y de todas las demás subsidiarias es propiedad de QVC, S. de R.L. de C.V.

* 55% Evergreen Grid Solutions, S. de R.L. de C.V.

*Finalmente, el 14 de abril de 2025, la Compañía realizó una inversión en Evergreen Grid Solutions, S. de R.L. de C.V., que cumple con la definición de asociada debido al nivel de influencia ejercido. Al 31 de diciembre de 2025, se mantiene una participación del 55%, y el saldo correspondiente se reconoce por el método de participación de acuerdo con las NIIF.

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN				
Subsidiaria / Entidad	2025	2024	2023	Actividad
Evergreen Grid Solutions, S. de R.L. de C. V.	55%	-	-	Soluciones energéticas renovables para la Entidad

⁴⁶ Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la pizarra “Vesta” y en la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) bajo la clave de pizarra “VTMX” y cuenta con valores colocados de modo privado entre inversionistas institucionales bajo la regla 144^a y Regulación “S” de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

⁴⁷ En el Informe Anual 2025 de Vesta incluimos información sobre el desempeño ASG de las mismas empresas que se encuentran reflejadas en nuestro informe financiero.

131

Carta de Verificación



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

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

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

Alcance

Conforme a su solicitud, hemos sido requeridos para proporcionar un nivel de aseguramiento limitado sobre los indicadores de desempeño seleccionados por Vesta; incluidos en el “Informe de Anual 2025” (en adelante el “Informe Anual”) y mencionados dentro del “**Anexo A**” para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

Responsabilidades de Vesta

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

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

Responsabilidades de Valora Consultores

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

Control e independencia

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

Procedimientos realizados

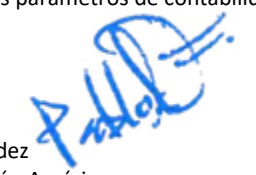
El alcance de nuestra revisión independiente, así como de los procedimientos de recopilación de evidencias realizados fue de seguridad limitada, el cual es menor al de un trabajo de seguridad razonable y por ello también el nivel de seguridad que se proporciona. El presente Informe de Revisión Independiente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

Los procedimientos que realizamos se describen a continuación:

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

Conclusión

Basados en nuestra revisión y la evidencia presentada por Vesta no tuvimos conocimiento de situación alguna que nos haga creer que los indicadores contenidos dentro del “Informe Anual 2025” 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.


Pablo del Arco Fernández
Socio Director Expansión América
Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 23 de abril de 2026



Anexo A.

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

Contenidos de información

GRI	Nombre del contenido de información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	a, b
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	a
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	a, b
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	a
2-30	Convenios de negociación colectiva	a, b
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	a, b
3-2	Listado de temas materiales	a, b
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	a, b
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo ¹	a, b
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	a, b, c, d
404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	a

Indicadores de desempeño

GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
2-7	Empleados	Todas las operaciones	a, b, c, d, e	116	Total de empleados
				7	Total de empleados región Noroeste
				6	Total de empleados región Noreste
				7	Total de empleados región Centro
				7	Total de empleados región Bajío Norte
				17	Total de empleados región Bajío Sur
				72	Total de empleados corporativo
				59	Total de empleados hombres
				57	Total de empleados mujeres
				100	Porcentaje de empleados fijos
2-21	Ratio de compensación total anual	Colaboradores propios	a, b, c	11.2	Ratio de compensación total anual ^{II}
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Todas las operaciones	a, b, c	589,018	Dólares americanos
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e, f, g	1,721	Consumo de combustibles en GJ
				13,079	Consumo de electricidad en GJ
302-3	Intensidad energética	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d	1.94	kWh/m²
303-3	Extracción de agua	Áreas comunes y oficinas	a, b	258.6	Total de agua extraída en MI
		Inquilinos		9,082	Total de agua extraída en MI



306-4	Residuos no destinados a eliminación	Áreas comunes y oficinas	a, b, c, d, e	92	Total de residuos en toneladas	
				1	Total de residuos peligrosos ^{II} en toneladas	
				91	Total de residuos no peligrosos en toneladas	
		Inquilinos		52,455.5	Total de residuos en toneladas	
				4,851.5	Total de residuos peligrosos en toneladas	
				47,603.8	Total de residuos no peligrosos en toneladas	
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	Todas las operaciones	a	100	Porcentaje de nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales.	
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Colaboradores propios	a, b	14	Número de nuevas contrataciones	
				8	Nuevas contrataciones mujeres	
				6	Contrataciones hombres	
				2	Nuevas contrataciones mujeres <30 años	
				5	Nuevas contrataciones mujeres entre 31-50 años	
				1	Nuevas contrataciones mujeres mayores de 50 años	
				3	Nuevas contrataciones hombres <30 años	
				3	Nuevas contrataciones hombres entre 31-50 años	
				1	Nuevas contrataciones en Región Bajío Sur	
				13	Nuevas contrataciones en Corporativo	
				6	Total bajas de personal	
				1	Bajas mujeres <30 años	
				5	Bajas mujeres entre 31-50 años	
				5.3	Tasa rotación general	
403-9	Lesiones por accidente laboral	Colaboradores propios	a	12.5	Tasa de ausentismo	
		Contratistas	b	0.86	Tasa de días laborales perdidos (LTW)	
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Colaboradores propios	a	13.9	Índice de frecuencia de lesiones con pérdida de tiempo laboral (LTIFR)	
				33.57	Promedio de horas capacitación mujeres	
				23	Promedio de horas capacitación mujeres directoras	
				46	Promedio de horas capacitación mujeres gerentes	
				26	Promedio de horas capacitación mujeres administrativas	
				26.49	Promedio de horas capacitación hombres	
				18	Promedio de horas capacitación hombres directores	
				31	Promedio de horas capacitación hombres gerentes	
32	Promedio de horas capacitación hombres administrativos					
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	Colaboradores propios	a	100	Porcentaje de empleados	
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Colaboradores propios	a, b	6.03	Porcentaje de hombres directores > 50 años	



				2.59	Porcentaje de mujeres directoras > 50 años
				12.07	Porcentaje de hombres directores entre 31 -50 años
				7.76	Porcentaje de Mujeres directoras entre 31-50 años
				2.59	Porcentaje de hombres gerentes > 50 años
				10.34	Porcentaje de hombres gerentes entre 31 -50 años
				18.10	Porcentaje de mujeres gerentes entre 31 -50 años
				0.86	Porcentaje de hombres gerentes menores de 30 años
				0.86	Porcentaje de mujeres gerentes menores de 30 años
				1.72	Porcentaje de hombres administrativos > 50 años
				1.72	Porcentaje de mujeres administrativas > 50 años
				7.76	Porcentaje de hombres administrativos entre 31 y 50 años
				9.48	Porcentaje de mujeres administrativas entre 31 y 50 años
				4.31	Porcentaje de hombres administrativos menores de 30 años
405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	Colaboradores propios	a	5.17	Porcentaje de mujeres administrativas menores de 30 años
				3.45	Porcentaje de mujeres Ingeniería IT entre 31 y 50 años
				2.59	Porcentaje de hombres Ingeniería IT entre 31 y 50 años
				2.59	Porcentaje de hombres Ingeniería IT > 50 años
				0.77	Ratio del salario base de directores mujeres frente a hombres
				0.25	Ratio del salario base de gerentes mujeres frente a hombres
				0.19	Ratio del salario base de administrativos mujeres frente a hombres
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Todas las operaciones	a, b	0.77	Ratio de remuneración de directores mujeres frente a hombres
				0.26	Ratio de remuneración de gerentes mujeres frente a hombres
				0.22	Ratio de remuneración de administrativos mujeres frente a hombres
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	Todas las operaciones	a	1	Casos de discriminación
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	Todas las operaciones	a	100	Porcentaje de nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales
CRE-1	Intensidad de la energía en inmuebles	Áreas comunes y oficinas	a, b	1.94	kWh/m²
CRE-8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	Todas las operaciones	a, b	19	Nuevas instalaciones con certificación LEED
				18	Nuevas certificaciones EDGE



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	231	Edificios industriales en operación
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Todas las operaciones	3,580,383	Superficie ocupada en metros cuadrados
			410,177	Superficie vacante en metros cuadrados
			3,990,559	Superficie total en metros cuadrados
IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario	Todas las operaciones	321	Edificios controlados por Vesta ⁱⁱ
IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento negociados, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles	Todas las operaciones	100	Porcentaje de contratos de arrendamiento ^v
IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de energías renovables, por subsector inmobiliario	Áreas comunes y oficinas	3,594.08	Energía convencional en MWh
			38.87	Energía renovable en MWh
			3,633	Total de energía en MWh
IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Áreas comunes y oficinas	49	Porcentaje de la superficie útil total
			49	Porcentaje de la superficie útil total en regiones de alto o extremadamente alto estrés hídrico.
Certificaciones verdes	Superficie Bruta Arrendable (SBA) que cuenta con certificación VERDE (LEED, EDGE, etc.)	Todas las operaciones	2.207.406.7	Superficie bruta alquilable (SBA) en metros cuadrados de activos certificados según LEED, Edge y BOMA

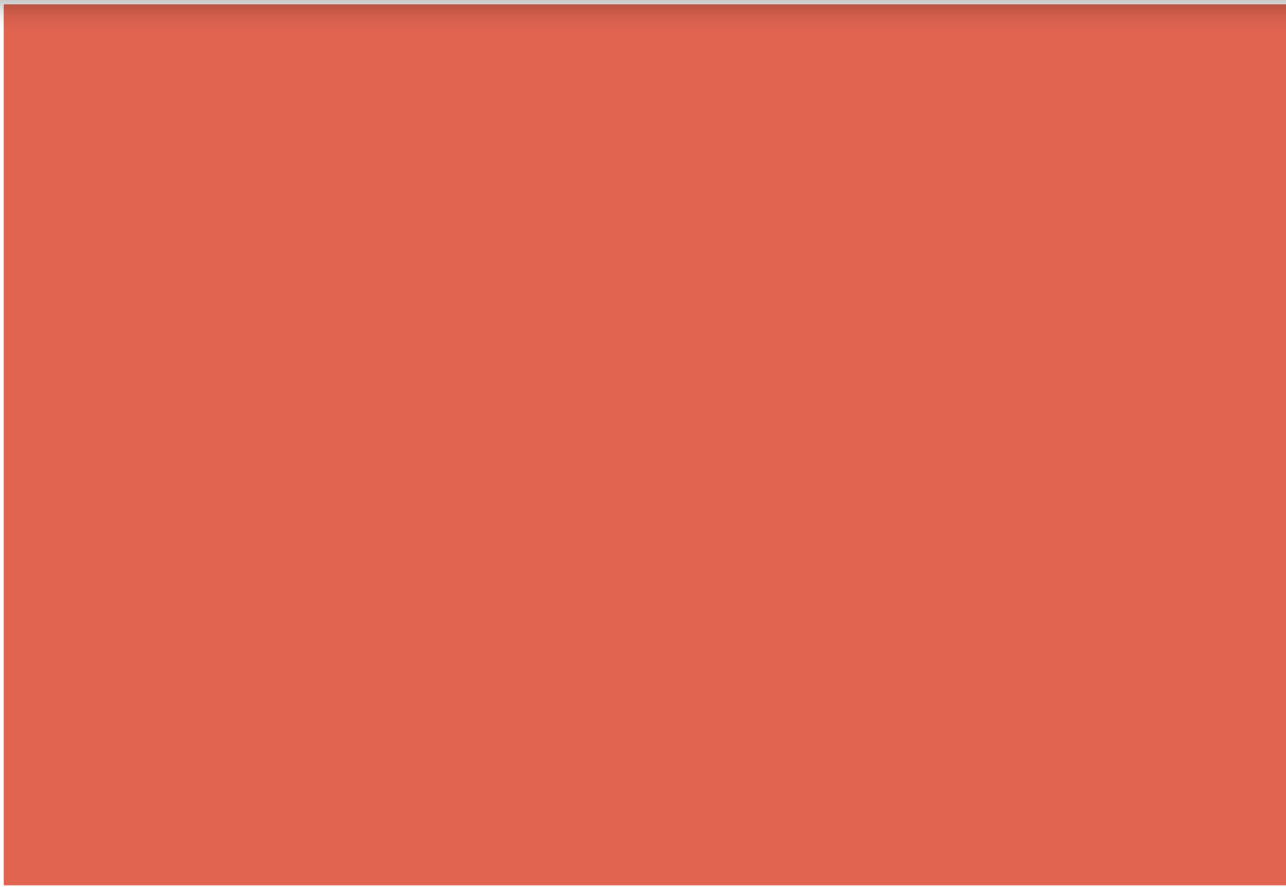
ⁱ Vesta no tiene un Sistema de Gestión como tal, pero se reporta la información de los contratistas y lo que realizan en los Planes de Emergencia.

ⁱⁱ De la persona mejor pagada con respecto a la mediana del salario total anual de todos los empleados.

ⁱⁱⁱ Los residuos peligrosos son estimados, sin embargo Vesta esta trabajando en mejorar el monitoreo de estos residuos.

^{iv} Cada inquilino gestiona la operación de sus edificios.

^v El 100% de los contratos de arrendamiento son con inquilinos.



Anexos



Índice de contenidos GRI

Estándares Universales

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 1 Fundamentos 2021				
GRI 2 Contenidos Generales 2021				
1. La organización y sus prácticas de presentación de informes				
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-1	Detalles organizacionales.	10, 129	
	2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad.	131	
	2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto.	129, 188	
	2-4	Actualización de la información.	129	
	2-5	Verificación externa.	129	
2. Actividades y trabajadores				
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales.	7, 9, 10, 12, 16, 44, 129	
	2-7	Empleados.	79	
	2-8	Trabajadores que no son empleados.	79	
3. Gobernanza				
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-9	Estructura de gobernanza y composición.	48	
	2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno.	48	
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno.	48	
	2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos.	48	
	2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos.	26, 48, 62	
	2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad.	129	

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-15	Conflictos de interés.	70	
	2-16	Comunicación de inquietudes críticas.	48	
	2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno.	48	
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	48	
	2-19	Políticas de remuneración.	48, 79	
	2-20	Proceso para determinar la remuneración.	48, 79	
	2-21	Ratio de compensación total anual.	79	
4. Estrategia, políticas y prácticas				
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible.	4	
	2-23	Compromisos y políticas.	26, 70, 95	
	2-24	Incorporación de los compromisos y políticas.	26, 70, 95	
	2-25	Procesos para remediar los impactos negativos.	70, 95	
	2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes.	70	
	2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas.	116	
	2-28	Afiliación a asociaciones.	38	
5. Participación de los grupos de interés				
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	12, 33	
	2-30	Convenios de negociación colectiva.	-	No procede. Aunque en Vesta hay libertad de asociación, nuestros colaboradores no están asociados en sindicatos.
GRI 3 Temas Materiales 2021				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-1	Proceso de determinación de los temas materiales.	35	
	3-2	Lista de temas materiales.	35	

Estándares Temáticos

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
Tema material 1: Gestión energética				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	117	
GRI 302 Energía 2016	302-1	Consumo de energía dentro de la organización.	117	
	302-2	Consumo de energía fuera de la organización.	117	
	302-3	Intensidad energética.	117	
	CRE 1	Intensidad de la energía en inmuebles.	117	
Tema material 2: Adaptación al cambio climático				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	64, 67, 125	
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático.	64, 67, 125	
Tema material 3: Desarrollo y construcción sustentable				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	113	
Tema material 4: Inversión social				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	95	
Tema material 5: Gestión de recursos hídricos				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	120	
GRI 303 Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción con el agua como recurso compartido.	120	
	303-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua.	120	
	303-3	Extracción de agua.	120	
	303-4	Vertido de agua.	120	
Tema material 6: Talento humano				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	79, 90	
GRI 401 Empleo 2016	401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal.	79	

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado.	90	
	404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición.	90	
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y del desarrollo de su carrera.	90	
Tema material 7: Respeto y promoción de los derechos humanos				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-3	Manejo de temas materiales.	70	
Otros Estándares GRI reportados				
GRI 200: Estándares económicos				
GRI 201 Desempeño	201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	46	
GRI 203 Impactos económicos	203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados.	44, 95	
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	70	
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	70	
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	70	
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia.	70	
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-1	Enfoque fiscal.	Vesta no tiene estrategia de impuestos, los impuestos se causan y pagan de acuerdo a la regulación fiscal vigente. El Comité de Auditoría se encarga de revisarlos y aprobarlos.	

Estándar GRI	Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-2 Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos.	Evaluamos el cumplimiento del marco de gobierno y control fiscal con la periodicidad en que se deben presentar los pagos de impuestos y la correcta forma de calcularlos. Además, presentamos un dictamen fiscal en cada ejercicio fiscal revisado por auditores externos. En las notas de los estados financieros se hace mención del cumplimiento fiscal. Para reportar preocupaciones sobre comportamientos no éticos relacionados con la integridad de Vesta en cuando a impuestos, el departamento de contabilidad se acerca al Director de Finanzas para plantear el caso, o al Director General y en su caso, se puede utilizar la línea de denuncia para que siga el proceso correspondiente.	
	207-3 Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal.	Nuestros proveedores deben tener opiniones de cumplimiento positivas y cumplir con el REPSE; verificamos que no estén en la lista negra del SAT; las obras se dan de alta en el IMSS y al final deben presentar el pago de sus obligaciones para poder pagar el finiquito. Además, en el Comité de Auditoría que se realiza cada tres meses se pueden comunicar los temas fiscales de interés, los que pueden afectar a la organización y las medidas que se deben tomar; en esta misma sesión el propio comité solicita a la Dirección General y de Finanzas involucrar a un experto externo para que ayude en la implementación de los cambios y en la revisión de los resultados, de tal manera que evitemos omisiones o errores.	

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 300: Estándares ambientales				
GRI 305 Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	121	
	305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2).	121	
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	121	
	305-4	Intensidad de las emisiones de GEI.	121	
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.	116	
	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos.	123	
	306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos.	123	
	306-3	Residuos generados.	123	
	306-4	Residuos no destinados a eliminación.	123	
	306-5	Residuos destinados a eliminación.	123	
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales.	16 El 100% de los nuevos proveedores de Vesta pasaron los filtros de selección de acuerdo con criterios ASG.	
	308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	16	
GRI 400: Estándares sociales				
GRI 401 Empleo 2016	401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	79	
	401-3	Permiso parental.	79	
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.	86	
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.	86	
	CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	86	

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 403 Salud y seguridad	403-3	Servicios de salud en el trabajo.	86	
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.	86	
	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo.	86	
	403-6	Promoción de la salud de los trabajadores.	86	
	403-7	Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales.	86	
	403-9	Lesiones por accidente laboral.	86	
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados.	79	
	405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres.	79	
GRI 406 No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	70	
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.	70	
GRI 408 Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	70	
GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	70	
GRI 410 Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos.	-	No procede. En Vesta no contamos con personal de seguridad.
GRI 413 Comunidades locales 2016	CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	95	
	413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo.	95	
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales o potenciales- en las comunidades locales.	95, 110	

Estándar GRI		Contenido	Página o respuesta	Razón de omisión
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales.	16 El 100% de los nuevos proveedores de Vesta pasaron los filtros de selección de acuerdo con criterios ASG.	
	414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	16	
GRI 415 Política pública 2016	415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	-	No procede. En Vesta no hacemos contribuciones de este tipo.
GRI 416 Salud y seguridad de los clientes 2016	CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	116	
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	Durante 2025 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.	76	

Índice SASB

Bienes inmuebles

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie construida, por sector inmobiliario.	117
	IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de renovables, por sector inmobiliario.	117
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por sector inmobiliario.	117
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera elegible que (1) tenga una calificación energética y (2) esté certificada como ENERGY STAR, por sector inmobiliario.	No procede
	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.	117
Bienes Inmuebles: Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos de extracción de agua como porcentaje de (1) la superficie construida total y (2) la superficie en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario.	120
	IF-RE-140a.2	(1) Agua total extraída por área de cartera con cobertura de datos y (2) porcentaje en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario.	120
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por sector inmobiliario.	120
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	120
Bienes Inmuebles: Gestión de los efectos de los inquilinos sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	(1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de costos para mejoras de capital relacionadas con la eficiencia de los recursos y (2) superficie arrendada asociada, por sector inmobiliario.	En 2025 no se celebraron contratos de arrendamiento con dicha cláusula de recuperación de costos.
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de inquilinos que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por sector inmobiliario.	112, 117, 120
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los impactos de la sostenibilidad de los inquilinos.	12, 112

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Bienes Inmuebles: Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por sector inmobiliario.	Superficie arrendada total de parques industriales y edificios inventario ubicados en zonas de inundación: 3,990,599 m². Superficie total en desarrollo que se encuentra en zonas de inundación: 71,707 m².
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	64
Bienes Inmuebles: Parámetros de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por sector inmobiliario.	10
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por sector inmobiliario.	12
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por sector inmobiliario.	100% de los inmuebles propiedad de Vesta son administrados indirectamente.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por sector inmobiliario.	45

Servicios inmobiliarios

Estándar SASB		Contenido	Página o respuesta
Servicios Inmobiliarios: Servicios de sostenibilidad	IF-RS-410a.1	Ingresos por servicios energéticos y de sostenibilidad.	No se reporta.
	IF-RS-410a.2	(1) Superficie construida y (2) número de edificios administrados provistos de servicios de energía y sostenibilidad.	No se reporta.
	IF-RS-410a.3	(1) Superficie construida y (2) número de edificios administrados que obtuvieron una calificación energética.	No procede.
Servicios Inmobiliarios: Información y gestión transparente de los conflictos de intereses	IF-RS-510a.1	Ingresos por corretaje por las transacciones de agencia dual.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.2	Ingresos por transacciones relacionadas a servicios de tasación.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con la integridad profesional, incluido el deber de diligencia.	Durante 2025 no incurrimos en este tipo de pérdidas.
SASB Servicios Inmobiliarios: Parámetros de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, clasificados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros clientes son inquilinos.
	IF-RS-000.B	Superficie construida gestionada con control operativo del propietario.	10
	IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	7, 10
	IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento efectuados, clasificados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros contratos de arrendamiento son con inquilinos.
	IF-RS-000.E	Número de tasaciones proporcionadas.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.

Índice

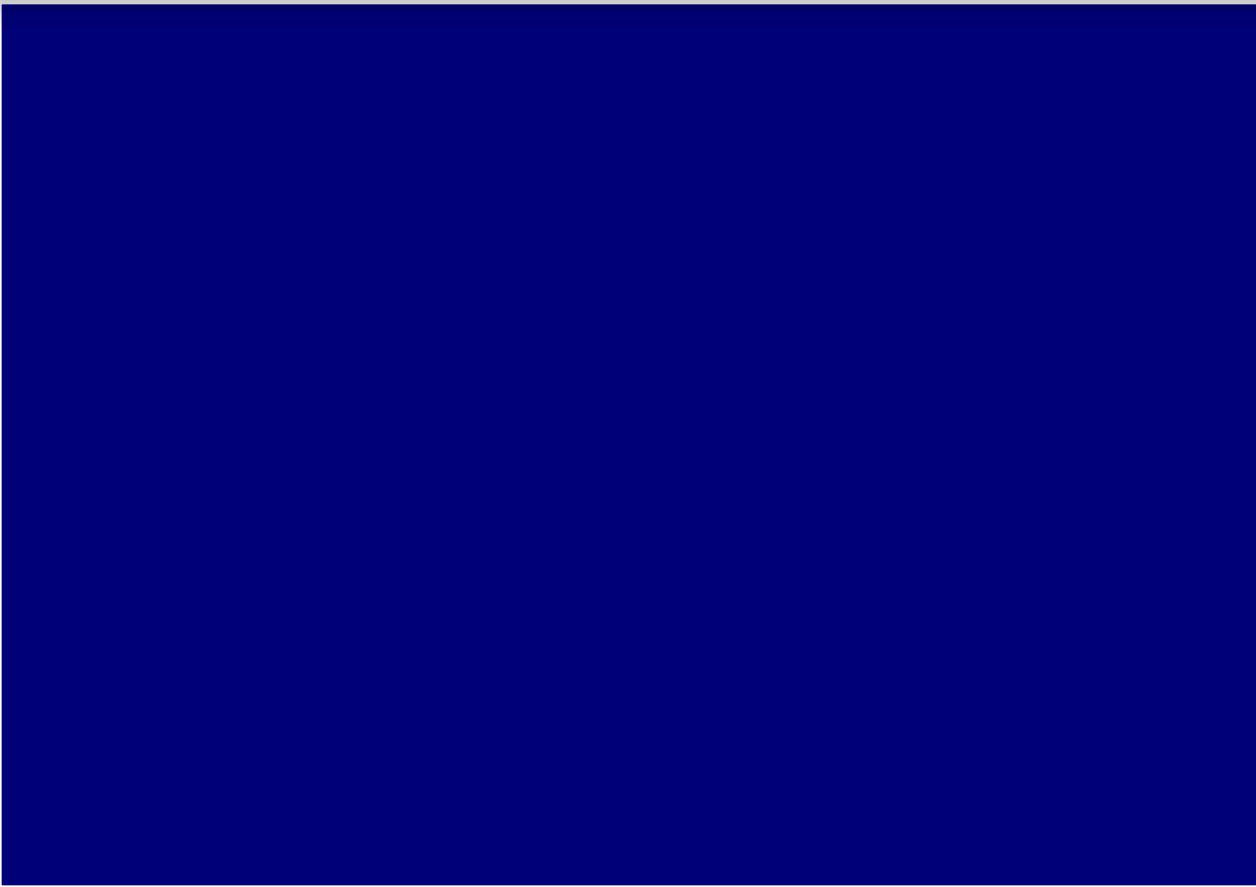
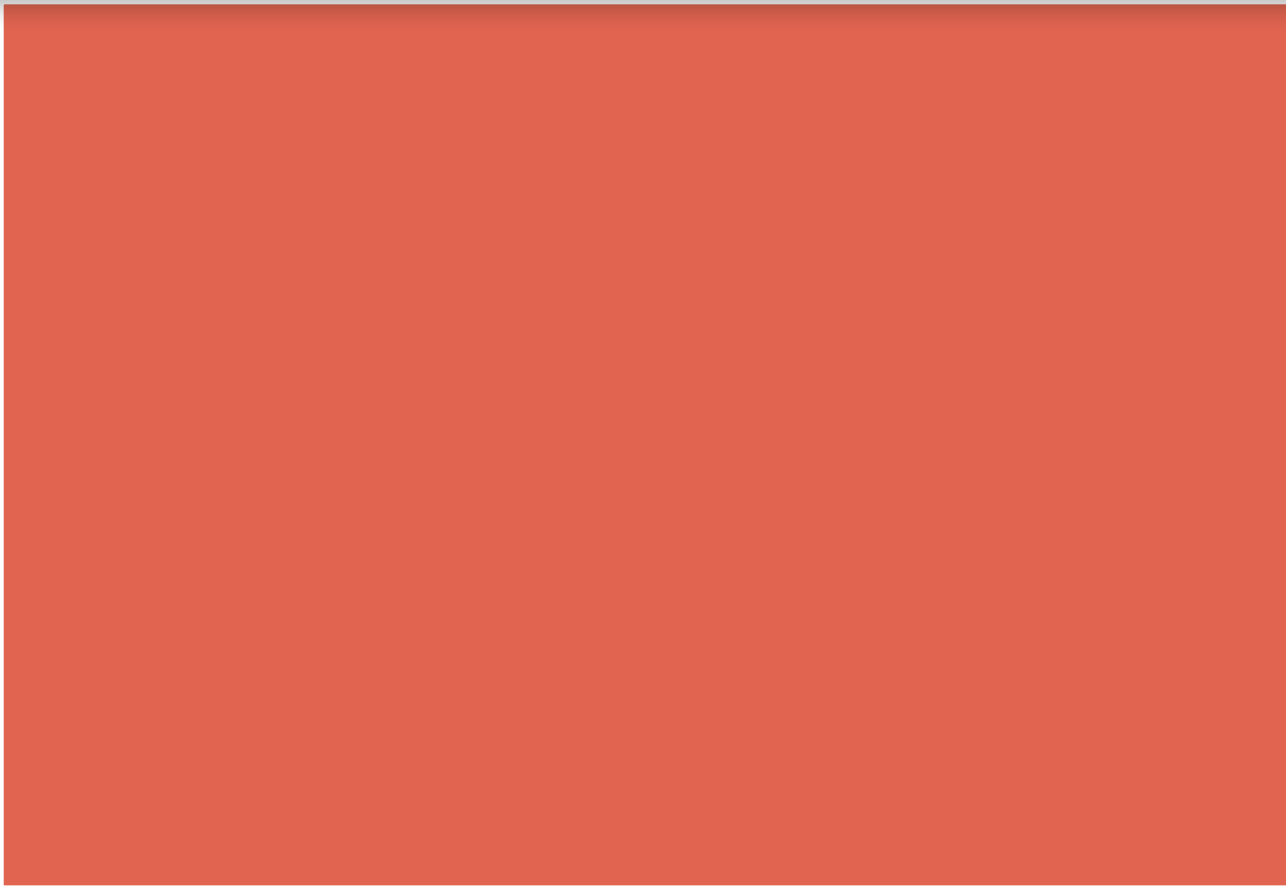
TCFD

Categoría TCFD		Recomendación	Página o respuesta
Gobernanza	a)	Función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	62
	b)	Control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	62
Estrategia	a)	Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que se han identificado a corto, mediano y largo plazo.	66
	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.	64
	c)	Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos.	66
Gestión de riesgos	a)	Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	64
	b)	Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	64
	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.	64
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.	26
	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.	121
	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.	26

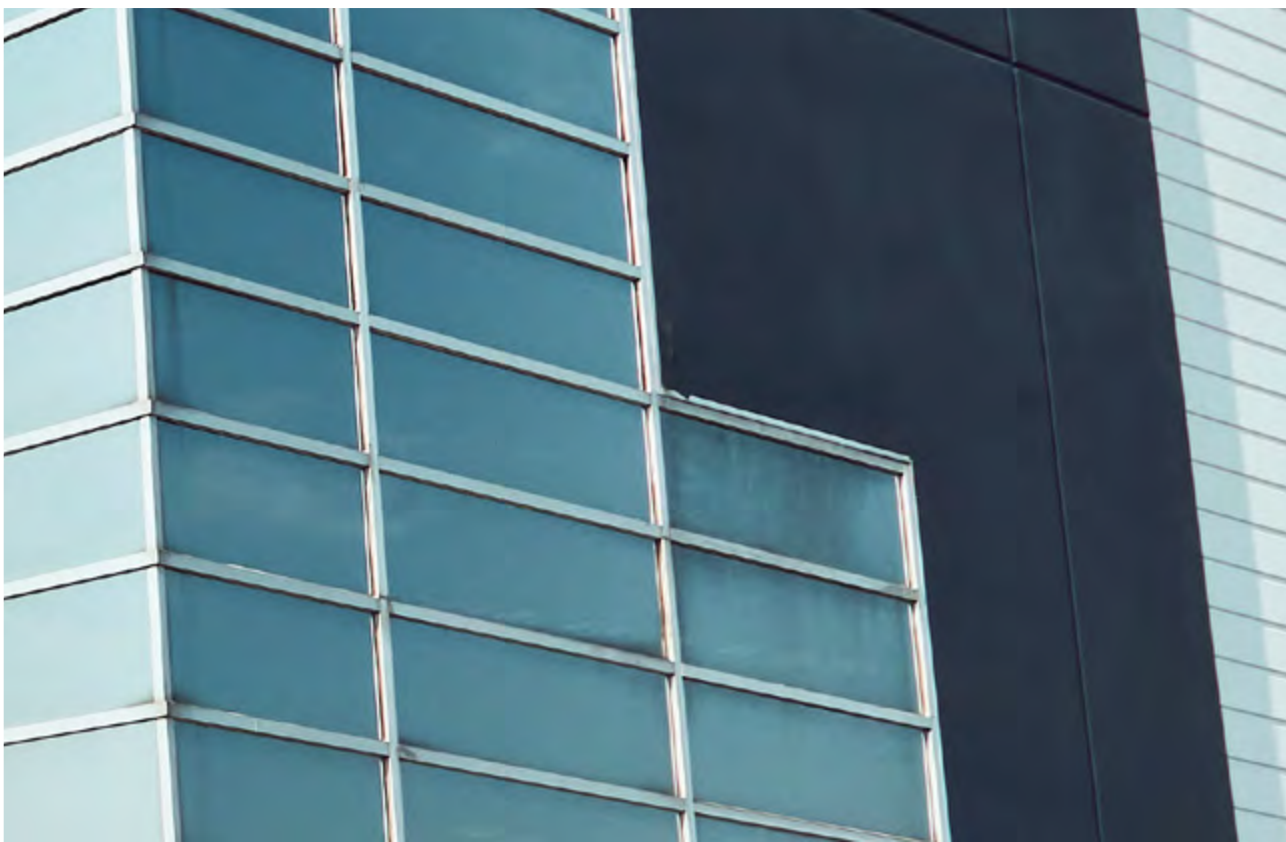
Índice

TNFD

Categoría TNFD		Recomendación	Página o respuesta
Gobernanza	a)	Supervisión que realiza el Consejo sobre las dependencias, los impactos, los riesgos y las oportunidades relacionados con la naturaleza.	125
	b)	Papel de la dirección en la evaluación y gestión de dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza.	125
	c)	Políticas de derechos humanos de la organización y las actividades de implicación, así como la supervisión del Consejo y la dirección, respecto a los Pueblos Indígenas, Comunidades Locales, Afectados y otros interesados, en la evaluación y respuesta de la organización a dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza.	125
Estrategia	a)	Dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza que la organización ha identificado a corto, medio y largo plazo.	125
	b)	Efecto que las dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza han tenido en el modelo de negocio, la cadena de valor, la estrategia y la planificación financiera de la organización, así como cualquier plan o análisis de transición existente.	125
	c)	Resiliencia de la estrategia de la organización frente a riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza, teniendo en cuenta diferentes escenarios.	125
	d)	Ubicación de activos y/o actividades en las operaciones directas de la organización y, cuando sea posible, de la cadena de valor <i>upstream</i> y <i>downstream</i> que cumplan los criterios para ubicaciones prioritarias.	125
Gestión de riesgos	a)	i. Procesos de la organización para identificar, evaluar y priorizar dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza en sus operaciones directas. ii. Procesos de la organización para identificar, evaluar y priorizar dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza en su(s) cadena(s) de valor(es) aguas arriba y descendente.	125
	b)	Procesos de la organización para monitorizar dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza.	125
	c)	Cómo los procesos para identificar, evaluar, priorizar y monitorizar riesgos relacionados con la naturaleza se integran e informan los procesos generales de gestión de riesgos de la organización.	125
Métricas y objetivos	a)	Métricas utilizadas por la organización para evaluar y gestionar riesgos y oportunidades relevantes relacionados con la naturaleza, en línea con su estrategia y proceso de gestión de riesgos.	No se reporta.
	b)	Métricas utilizadas por la organización para evaluar y gestionar dependencias e impactos en la naturaleza.	No se reporta.
	c)	Objetivos y metas que utiliza la organización para gestionar dependencias, impactos, riesgos y oportunidades relacionados con la naturaleza y su desempeño frente a estos.	No se reporta.



Análisis Bursátil y Financiero



Resumen de la información financiera

Resultados de la Operación

a. Resultados de la Operación 2025, comparado con el ejercicio concluido en el 2024

Ingresos

Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2025 fueron de US \$283.2 millones, comparado con US \$252.0 millones al cierre del 31 diciembre de 2024, lo cual representa un incremento de US \$31.2 millones, o 12.4%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- a) **Un aumento de US \$29.1 millones, o 11.5%**, en los ingresos por rentas provenientes del arrendamiento de espacios nuevos o espacios que quedaron vacantes durante 2024;
- b) **Un aumento de US \$8.0 millones, o 3.2%**, en los ingresos resultantes de aumentos en la renta por ajustes por inflación de acuerdo con nuestros arrendamientos;
- c) **Un aumento de US \$2.0 millones, o 0.8%**, en los ingresos resultantes de aumentos en la energía de nuestros arrendamientos; y
- d) **Un aumento de US \$1.3 millones, o 0.5%**, resultante del reembolso de gastos pagados por nosotros en nombre de nuestros clientes y contabilizados como ingresos por renta.

Este aumento fue parcialmente compensado por:

- e) **Una disminución de US \$7.5 millones, o 3.0%**, en ingresos por rentas provenientes de arrendamientos que vencieron durante 2024 y no fueron renovados para 2025;
- f) **Una disminución de US \$0.3 millón, o 0.1%**, en ingresos como resultado de las reducciones en renta acordadas al renovar nuestros contratos de arrendamiento para retener clientes; y
- g) **Una disminución de US \$1.3 millones, o 0.5%**, debido a los efectos de conversión de moneda de los arrendamientos denominados en pesos mexicanos.

Los honorarios de administración derivados del apoyo a las mejoras de los inquilinos disminuyeron US \$0.3 millones, o 91.7%, de US \$0.4 millones para el año finalizado el 31 de diciembre de 2024. Esto se debió principalmente a una menor actividad de mejoras realizada por los inquilinos que nos contrataron para administrar y supervisar dichas mejoras en comparación con 2024.

Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2025 fue de US \$28.3 millones, comparado con US \$24.6 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024, el cual representa un incremento de US \$3.7 millones o del 15.0%.

De este cambio, el costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento incrementó US \$2.9 millones. Durante 2025 este costo fue de US \$24.1 millones, mientras que en el 2024 ascendió a US \$21.2 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- a) **Un aumento de US \$0.5 millones, o 19.0%,** en impuestos inmobiliarios debido al aumento en las tasas de valor de las propiedades por parte de las autoridades fiscales y al aumento en el número de propiedades, a US \$3.7 millones para 2025 de US \$3.2 millones para 2024;
- b) **Un aumento de US \$1.9 millones, o 64.9%,** en costos de energía, a US \$9.9 millones para 2025 de US \$8.0 millones para 2024, relacionado con un mayor número de propiedades, un aumento en la actividad de construcción y aumento en las operaciones de los inquilinos;
- c) **Un aumento de US \$0.7 millones o 25.6%** en otros gastos relacionados con propiedades, considerando un mayor número de propiedades; y
- d) **Un aumento de US \$0.3 millones o 9.7%,** en seguros, a US \$1.6 millones para 2025 de US \$1.3 millones para 2024.

Este aumento fue parcialmente compensado por:

- e) **Una disminución de US \$0.3 millones, o 10.9%,** en los costos de mantenimiento, a US \$2.2 millones para 2025 de US \$2.5 millones para 2024;

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 \$0.8 millones, a US \$4.2 millones en 2025 de US \$3.3 millones en 2024. Este incremento se explica principalmente debido a un aumento en los costos de seguros, mantenimiento y otros gastos relacionados con la propiedad como resultado de tasas de vacancia más altas en parques de Vesta en comparación con 2024, principalmente:

- a) **Un incremento de US \$0.1 millones** en impuestos inmobiliarios, a US \$0.6 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de US \$0.6 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024;
- b) **Un incremento de US \$0.05 millones** en impuestos inmobiliarios, a US \$0.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de US\$0.05 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024;
- c) **Un incremento de US \$0.03 millones** en mantenimiento, a US \$0.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de US \$0.6 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2024; y
- d) **Un aumento de US \$0.7 millones** en otros gastos relacionados con la propiedad relacionado con una disminución en la tasa de vacantes durante el último trimestre de 2025 en comparación con el año pasado.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2025 fueron de US \$33.8 millones, comparados con US \$32.8 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024, lo cual representan un incremento de US \$1.0 millones, o el 3.1%.

Este aumento fue principalmente atribuible a un aumento en empleados, salarios anuales, beneficios de corto plazo y otros gastos, así como la correspondiente apreciación del peso de US \$0.6 millones o 3.9%, y pagos bajo nuestro plan de compensación basado en acciones, que aumentó en US \$0.6 millones o 7.2% a US \$9.6 millones para 2025 de US \$9.0 millones para 2024.

Reconocimos un gasto de compensación basada en acciones de US \$9.6 millones en relación con las acciones otorgadas a nuestros funcionarios ejecutivos con base en el desempeño del precio de mercado de nuestras acciones para 2025, en comparación con US \$9.0 millones para 2024. El monto de este gasto es determinado con base en el valor razonable de nuestras acciones a la fecha de la adjudicación de acciones, utilizando un modelo Monte Carlo que toma en cuenta el desempeño probable de nuestras acciones y las de un grupo de pares designado. El Plan de Incentivos a Largo Plazo no implica pagos en efectivo y no afecta nuestro UAFIDA

Ajustado o Vesta FFO. Para obtener más información, consulte la nota 21 de nuestros estados financieros consolidados auditados incluidos en otra parte de este Informe Anual.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2025 fueron de US \$1.7 millones, comparado con US \$1.4 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024.

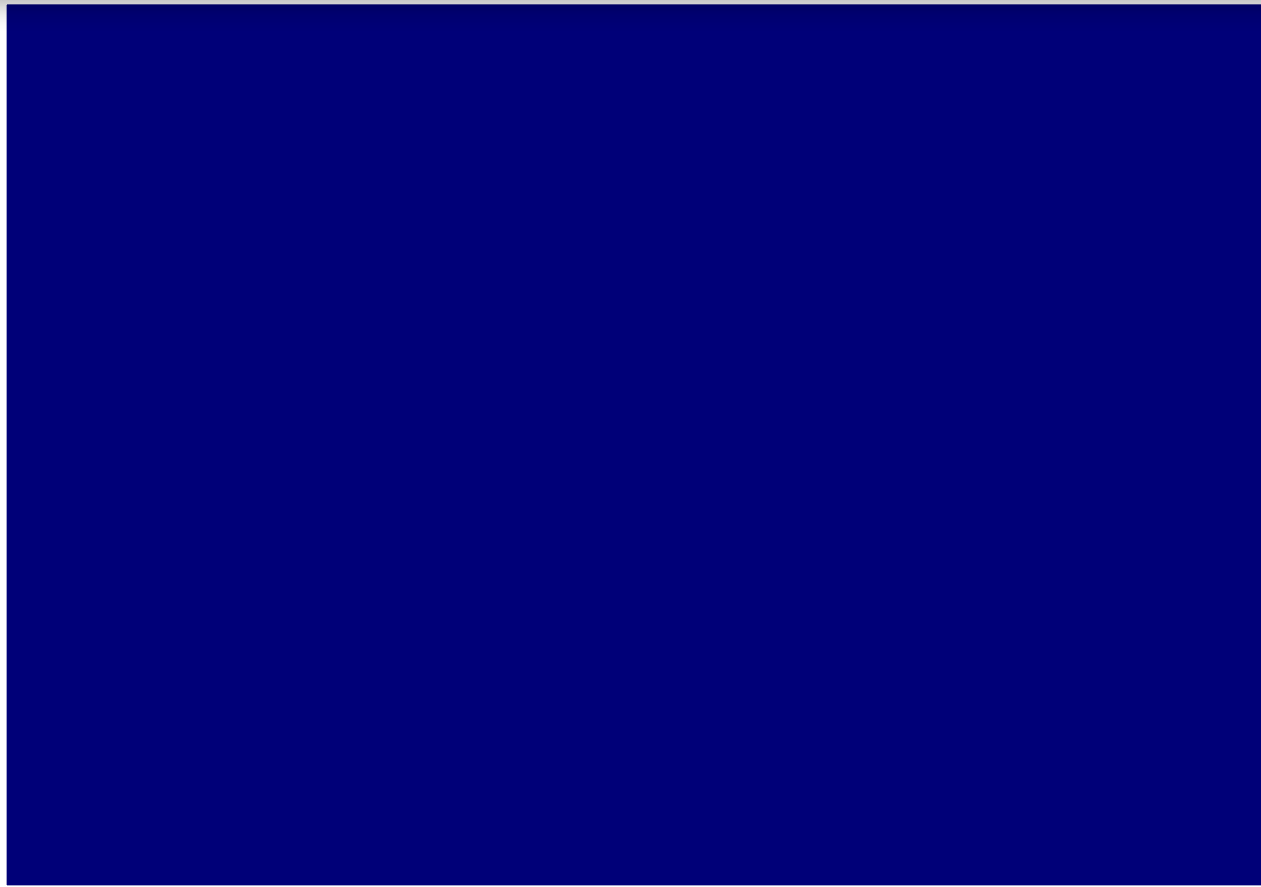
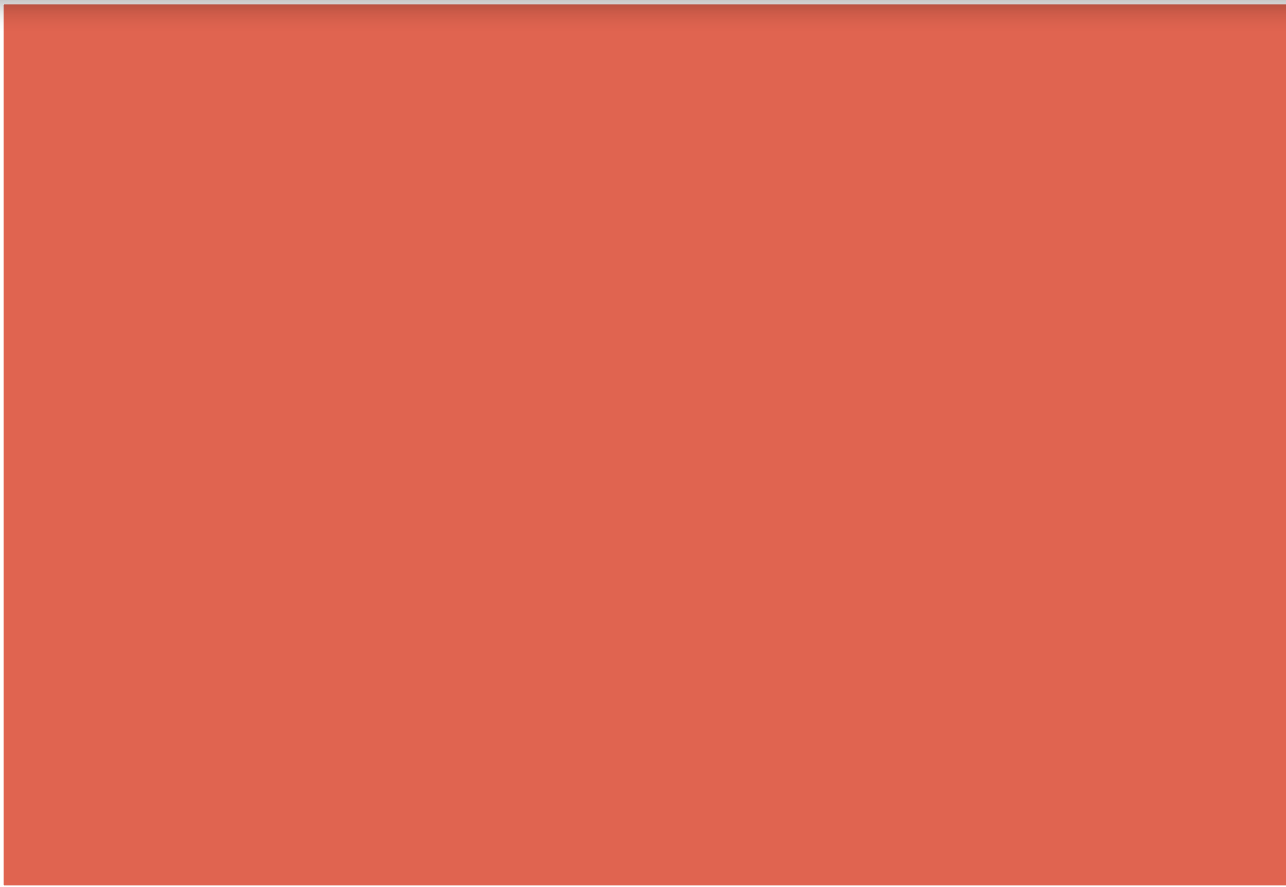
Otros Ingresos y Gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año disminuyeron a un ingreso de US \$14.5 millones en 2025, en comparación con un ingreso de US \$232.6 millones del mismo periodo el año anterior. La disminución se debe, principalmente, a una disminución por US \$218.7 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en US \$52.1 millones en comparación con US \$270.7 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2025 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		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	5,272,660	15,185,565	9,414,027	101,364,220	277,931,621	167,211,950
Otros ingresos	6,818,185	4,307,956	5,138,158	131,076,156	78,845,746	30,972,222
Otros gastos	(3,523,537)	(5,152,385)	(3,037,113)	(67,738,216)	(94,300,786)	6,346,523
Gastos financieros	(56,226,952)	(44,261,390)	(46,306,975)	(1,080,934,700)	(810,087,729)	(822,504,503)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	10,097,353	(10,837,867)	8,906,782	194,116,502	(198,358,503)	158,202,264
Participación en los resultados de asociadas	11,538	—	—	221,812	—	—
Ganancia por venta de propiedades	(9,945)	2,617,233	(461,600)	(191,188)	47,901,531	(8,198,939)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	52,075,064	270,747,661	243,459,821	1,001,116,754	4,955,320,155	4,324,333,407
Total otros (gastos) ingresos	14,514,366	232,606,773	217,113,100	279,031,342	4,257,252,034	3,856,362,924

Cifras relevantes	Carta del Director General	Somos Vesta	Estrategia	Potencial	Gobernanza	Colaboración	Compromiso social	Compromiso ambiental	Acerca del informe	Carta de verificación	Anexos	
Los ingresos por intereses disminuyeron US \$9.9 millones, a US \$5.3 millones en 2025 de US \$15.2 millones en 2024. Esta disminución fue atribuible a una menor posición de efectivo durante el primer semestre de 2025. En 2025, nuestro costo financiero disminuyó en US \$12.0 millones como resultado de un aumento de nuestra posición de deuda. Otros ingresos aumentaron US \$2.5 millones principalmente relacionado con un incremento por US \$0.8 millones relacionados con recuperaciones de seguros durante 2025 a US \$1.0 millones para 2025 de US \$0.1 millones para 2024, y un aumento de US \$1.7 millones relacionado con el efecto inflacionario de las recuperaciones de impuestos, compensado por una disminución de US \$0.1 millones en cargos de electricidad a no inquilinos durante 2025. Otros gastos disminuyeron US \$1.6 millones principalmente relacionados con US \$0.03 millones en costos de electricidad para no inquilinos y US \$ 1.5 millones en otras comisiones y cargos. En 2025, registramos una ganancia cambiaria de US \$10.1 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de US \$10.8 millones en 2024. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto de los tipos de cambio entre el dólar estadounidense y el peso mexicano en las operaciones de deuda de “WTN” denominada en dólares estadounidenses. En 2025, vendimos una propiedad de inversión ubicada en Chihuahua generando una ganancia de US \$0.4 millones, y también registramos una pérdida fortuita de US \$0.4 millones relacionada con una propiedad en Baja California, lo que resultó en un efecto neto de US \$0.01 millones, mientras que en 2024, vendimos una reserva de terrenos ubicada en Querétaro y una reserva de terreno ubicada en Aguascalientes lo que resultó en una ganancia de US \$6.5 millones.				Registramos una disminución de US \$218.7 millones en la ganancia por revaluación de propiedades de inversión a US \$52.1 millones en 2025, de US \$270.7 millones en 2024. La valuación se realizó al 31 de diciembre de 2025 y refleja las condiciones observadas del mercado inmobiliario al dicha fecha, impulsado principalmente por un menor numero de edificios que empezaron construcción en el año y ligeramente mayores tasas de descuento en 2025 en comparación con los de finales de 2024. Utilidad Antes de Impuestos Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2025 fue de US \$234.0 millones, que se compara con una ganancia de US \$426.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024. Impuestos a la utilidad El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2025 resultó en una ganancia de US \$7.9 millones comparado con un gasto de US \$202.8 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024. Esto se explica principalmente por un aumento en el impuesto causado, que al 31 de diciembre de 2025 fue un gasto de US \$56.1 millones, mientras que los efectos del impuesto diferido fue una ganancia de US \$64.1 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: US \$265.0 millones relacionados a un ingreso por (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la <i>Ley del Impuesto Sobre la Renta</i>, 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 2025 fue de US \$241.9 millones, que se compara con una ganancia de US \$223.3 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024. 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 2025, registramos una ganancia en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de US \$1.8 millones que se compara con una pérdida de US \$13.2 millones al cierre del 31 de diciembre de 2024. Por lo tanto la utilidad integradl para eñ año 2025 fue de US \$243.7 millones comparada con una ganancia de US \$210.2 millones en el 2024.				

153



Estados Financieros Consolidados

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 Y 2023, E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DEL 17 DE FEBRERO, 2026





Informe de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.

(En dólares americanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“Código de Ética del IMCP”), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados

financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre 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.

Valor razonable de propiedades de inversión

La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación, incluyendo el método de flujos de efectivo descontados, el método de costo de reposición y el método de tasa de capitalización de rentas. Al determinar el valor razonable, los valuadores externos también consideran factores y supuestos como tasas de descuento, ingresos netos operativos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Cualquier ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable se reconoce en resultados en el período en que ocurren.

Identificamos el valor razonable de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a los juicios significativos y estimaciones involucrados en el proceso de valuación. Cambios menores en los supuestos claves utilizados podrían impactar materialmente el valor razonable reportado. Abordar este asunto requirió un alto grado de juicio por parte del auditor y un esfuerzo de auditoría significativo, incluyendo la participación de especialistas internos en valor razonable.

Nuestros procedimientos de auditoría para evaluar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad incluyeron, entre otros, los siguientes:

Obtuvimos una comprensión de la metodología utilizada por la Entidad para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión, incluyendo una comprensión y evaluación de los controles internos relacionados. Para una muestra de propiedades de inversión, realizamos procedimientos detallados sobre la valuación, que incluyeron, entre otros, el involucramiento de especialistas internos en valor razonable para revisar

las metodologías utilizadas por los valuadores externos, factores y supuestos claves contenidos en los avalúos de las propiedades de inversión, con especial énfasis en la evaluación de las rentas de mercado, tasas de descuento y tasas de capitalización terminal. Con base en esta información, nuestros especialistas calcularon rangos de valor razonable independientes y los compararon con los valores determinados por los valuadores externos de la Entidad. Finalmente, realizamos visitas a los sitios para comprobar la existencia de las propiedades de inversión. Los resultados de nuestros procedimientos indican que las valuaciones de las propiedades de inversión son razonables en el contexto de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las “Disposiciones”). El Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la

Cifras relevantes	Carta del Director General	Somos Vesta	Estrategia	Potencial	Gobernanza	Colaboración	Compromiso social	Compromiso ambiental	Acerca del informe	Carta de verificación	Anexos	
Entidad en relación con los estados financieros consolidados La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados. Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también: Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar				colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno. - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración. - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento. - Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable. - Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría. Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras				cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del 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. Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited C. P. C. Alejandro Pérez Contreras Ciudad de México, México 17 de febrero de 2026				

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 336,901,283	\$ 184,120,894	\$ 501,166,136
Impuestos por recuperar	6	47,539,115	52,832,645	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	8,769,879	4,681,020	10,100,832
Pagos anticipados y otros activos corrientes	7.vi	4,141,257	2,119,545	21,299,392
Total del activo circulante		397,351,534	243,754,104	566,431,181
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	4,129,443,925	3,696,768,269	3,212,164,164
Equipo de oficina – Neto		2,256,393	2,386,285	2,541,990
Activos por derecho de uso – Neto	9	1,419,215	533,792	834,199
Inversión en asociadas	3.c	3,533,419	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		8,455,208	14,504,984	10,244,759
Total del activo no circulante		4,145,108,160	3,714,193,330	3,225,785,112
Total activos		\$ 4,542,459,694	\$ 3,957,947,434	\$ 3,792,216,293
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 1,782,124	\$ 49,856,047	\$ 69,613,002
Pasivo por arrendamiento – corto plazo	9	641,300	408,373	607,481
Intereses por pagar		10,038,053	2,911,864	3,148,767
Cuentas por pagar	3.e	30,798,915	14,194,300	13,188,966
Impuesto sobre la renta por pagar		14,154,365	646,812	38,773,726
Gastos acumulados e impuestos		7,280,266	6,637,354	7,078,988
Dividendos por pagar	12.4	17,384,493	16,171,622	15,155,311
Total del pasivo circulante		82,079,516	90,826,372	147,566,241

	Notas	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	10	1,273,419,269	797,194,627	845,573,752
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	9	814,746	149,743	290,170
Depósitos en garantía recibidos		30,028,335	27,409,380	25,680,958
Cuentas por pagar- largo plazo	3.e	23,413,771	-	7,706,450
Beneficio a los empleados	11	3,662,878	2,240,425	1,519,790
Impuestos a la utilidad diferidos	18.3	381,284,437	442,842,704	276,910,507
Total del pasivo a largo plazo		1,712,623,436	1,269,836,879	1,157,681,627
Total del pasivo				
		1,794,702,952	1,360,663,251	1,305,247,868
Capital contable:				
Capital social	12	579,978,180	585,487,257	591,600,113
Prima en suscripción de acciones	12.3	884,174,713	905,722,252	934,944,456
Utilidades retenidas		1,320,760,427	1,148,396,077	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones		7,257,867	3,884,108	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(44,414,445)	(46,205,511)	(33,044,712)
Total del capital contable		2,747,756,742	2,597,284,183	2,486,968,425
Total pasivo y capital contable				
		\$ 4,542,459,694	\$ 3,957,947,434	\$ 3,792,216,293

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 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Nota	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	13	\$ 283,193,370	\$ 251,950,504	\$ 213,448,296
Cuota administrativa		31,437	376,618	1,019,316
		283,224,807	252,327,122	214,467,612
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(24,104,475)	(21,244,160)	(13,476,324)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(4,171,323)	(3,348,273)	(4,763,398)
Gastos generales y de administración	14.2	(35,492,376)	(34,178,243)	(31,719,895)
Ingresos por intereses		5,272,660	15,185,565	9,414,027
Otros ingresos	15	6,818,185	4,307,956	5,138,158
Otros gastos	16	(3,523,537)	(5,152,385)	(3,037,113)
Gastos Financieros	17	(56,226,952)	(44,261,390)	(46,306,975)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta		10,097,353	(10,837,867)	8,906,782
Participación en los resultados de las asociadas		11,538	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de propiedades de inversión	8	(9,945)	2,617,233	(461,600)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		52,075,064	270,747,661	243,459,821
Utilidad antes de impuestos		233,970,999	426,163,219	381,621,095

	Nota	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto a la utilidad causado	18.1	(56,138,103)	(31,892,785)	(91,953,099)
Impuesto a la utilidad diferido beneficio (gasto)	18.1	64,069,427	(170,924,088)	26,969,516
Total por impuestos a la utilidad beneficio (gasto)		7,931,324	(202,816,873)	(64,983,583)
Utilidad del año		241,902,323	223,346,346	316,637,512
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		1,791,066	(13,160,799)	7,858,413
Total de otros resultados integrales		1,791,066	(13,160,799)	7,858,413
Utilidad integral del año		\$ 243,693,389	\$ 210,185,547	\$ 324,495,925
Utilidad básica por acción	12.5	\$ 0.2850	\$ 0.2563	\$ 0.4183
Utilidad diluida por acción	12.5	\$ 0.2809	\$ 0.2529	\$ 0.4118

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 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234	\$ 733,405,749	\$ 5,984,051	\$ (40,903,125)	\$ 1,639,787,828
Emisión de capital	108,771,608	466,218,277	-	-	-	574,989,885
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,001,830	-	8,001,830
Acciones adjudicadas	2,204,586	8,048,945	-	(10,253,531)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(60,307,043)	-	-	(60,307,043)
Utilidad integral del año	-	-	316,637,512	-	7,858,413	324,495,925
Saldos al 31 de diciembre de 2023	591,600,113	934,944,456	989,736,218	3,732,350	(33,044,712)	2,486,968,425
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,982,488	-	8,982,488
Acciones adjudicadas	2,475,270	6,355,460	-	(8,830,730)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(64,686,487)	-	-	(64,686,487)
Recompra de acciones	(8,588,126)	(35,577,664)	-	-	-	(44,165,790)
Utilidad integral del año	-	-	223,346,346	-	(13,160,799)	210,185,547
Saldos al 31 de diciembre de 2024	585,487,257	905,722,252	1,148,396,077	3,884,108	(46,205,511)	2,597,284,183
Pagos basados en acciones	65,627	283,509	-	12,383,852	-	12,732,988
Acciones adjudicadas	2,045,268	6,964,825	-	(9,010,093)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(69,537,973)	-	-	(69,537,973)
Recompra de acciones	(7,619,972)	(28,795,873)	-	-	-	(36,415,845)
Utilidad integral del año	-	-	241,902,323	-	1,791,066	243,693,389
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 579,978,180	\$ 884,174,713	\$ 1,320,760,427	\$ 7,257,867	\$ (44,414,445)	\$ 2,747,756,742

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 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 233,970,999	\$ 426,163,219	\$ 381,621,095
Ajustes por:			
Depreciación	967,263	753,034	974,291
Depreciación de derecho de uso	757,374	662,992	603,782
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(52,075,064)	(270,747,661)	(243,459,821)
Efectos de conversión	(8,306,287)	(2,322,932)	(1,048,369)
Ingreso por intereses	(5,272,660)	(15,185,565)	(9,414,027)
Gasto por intereses	53,099,773	41,939,489	44,335,420
Amortización de gastos de emisión de deuda	3,127,179	2,321,901	1,971,555
Resultados de las asociadas	(11,538)	-	-
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	12,732,988	8,982,488	8,001,830
(Ganancia) pérdida por venta de propiedades de inversión	9,945	(2,617,233)	461,600
Beneficio a los empleados	1,422,453	720,635	1,171,510
Beneficio impuesto sobre emisión de capital	-	-	8,307,906
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	(4,088,859)	5,419,812	(2,410,637)
Impuestos por recuperar	5,293,530	(18,967,824)	(3,776,348)
Depósitos en garantía pagados, y otros	18,767	457,961	(1,138,296)
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(2,021,712)	19,179,847	4,008,959
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(787,488)	(8,512,107)	3,258
Gastos acumulados e impuestos	642,912	(441,625)	1,924,362
Depósitos en garantía recibidos	2,618,955	1,728,422	7,347,839
Intereses cobrados	5,272,660	15,185,565	9,414,027
Impuestos a la utilidad pagados	(40,119,390)	(75,011,590)	(64,103,701)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	207,251,800	129,708,828	144,796,235

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(336,934,128)	(231,137,856)	(263,051,665)
Venta de propiedades de inversión	5,500,000	5,070,000	42,057,500
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(837,371)	(597,329)	(2,078,300)
Inversión en asociadas	(3,521,881)	-	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(335,793,380)	(226,665,185)	(223,072,465)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(45,884,170)	(42,087,710)	(45,034,414)
Deuda obtenida	650,000,000	-	-
Pago de deuda	(213,594,745)	(69,613,005)	(16,789,756)
Costos de emisión de deuda	(5,350,706)	(5,563,162)	-
Dividendos pagados	(68,325,102)	(63,670,176)	(59,509,926)
Recompra de acciones	(36,415,845)	(44,165,790)	-
Emisión de capital	-	-	594,375,000
Costos por emisión de capital pagados	-	-	(27,693,021)
Pagos de arrendamientos financieros	(834,281)	(790,811)	(606,279)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	279,595,151	(225,890,654)	444,741,604
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1,726,818	5,801,769	(4,446,323)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	152,780,389	(317,045,242)	362,019,051
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	184,856,206	501,901,448	139,882,397
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 337,636,595	\$ 184,856,206	\$ 501,901,448

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 2025, 2024 y 2023
(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

Ofertas

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió Senior Notes por un principal de \$500,000,000 y vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Notes se emitieron de conformidad con un contrato celebrado entre la Entidad y The Bank of New York Mellon, que actuó como fideicomisario, registrador, agente de pagos y agente de transferencia. Los Notes estaban garantizados sobre una base senior no garantizada. Los Notes devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda fue de \$5,350,706.

El 7 de diciembre de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el “Acuerdo de Suscripción”) con Morgan Stanley & CO, LLC, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc., como representante de los aseguradores, en relación con la venta de acciones ordinarias por parte de Vesta (la “Oferta de Seguimiento”) de 42,500,000 acciones ordinarias en forma de acciones de depósito estadounidenses (“ADS - American Depositary Shares”) cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta (“acciones ordinarias”), a un precio de Oferta de Seguimiento de \$35.00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta de Seguimiento para los ADS tuvo lugar el 13 de diciembre de 2023, recaudando los ingresos brutos de aproximadamente \$148,750,000. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$4,746,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta de Seguimiento para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

El 29 de junio de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el “Acuerdo de Suscripción”) con Citigroup Global Markets Inc, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc. como representante de los suscriptores con relación a la oferta pública inicial de Vesta (la “Oferta”) de 125,000,000 acciones ordinarias en forma de ADS, cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las

acciones ordinarias de Vesta (“acciones ordinarias”), que incluían el ejercicio por parte de los suscriptores en su totalidad de la opción de sobreasignación para comprar 18,750,000 acciones ordinarias adicionales de las acciones ordinarias de Vesta, a un precio de Oferta de 31,00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta para los ADS tuvo lugar el 5 de julio de 2023, aumentando los ingresos brutos de aproximadamente \$445,625,000, lo que incluyó 18,750,000 acciones vendidas por Vesta tras el ejercicio por parte de los suscriptores de la opción de sobreasignación en su totalidad. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$22,950,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

Líneas de Crédito

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó un Crédito Sindicado Sostenible Global de \$545,000,000 (la “Línea”) compuesta por un préstamo de \$345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un período de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Renovable de 200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Renovable Ligada a Sustentabilidad no utilizada de 200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales de la transacción. La Línea está sujeta a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables. Vesta incurrió y pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$5,563,162 relativos a la Línea. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad realizó dos desembolsos: el primero por 100.000.000 de dólares el 8 de abril de 2025 y el segundo por 50.000.000 de dólares el 31 de julio de 2025.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas [“NIIF” o “NIC”]

Modificaciones a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la NIC 21 por primera vez en el año en curso.
	Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
NIIF 18	Presentación e información a revelar en los estados financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

Enmiendas a las NIIF 9 e NIIF 7—Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros.

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda, cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Cifras relevantes	Carta del Director General	Somos Vesta	Estrategia	Potencial	Gobernanza	Colaboración	Compromiso social	Compromiso ambiental	Acerca del informe	Carta de verificación	Anexos	
Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11 El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras. NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1. NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13. Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14. Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B. NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados. NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9. NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto” Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las						actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto. NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF. Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas. <i>NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros</i> La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para: • Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias • Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros. • Mejorar la agregación y desagregación. Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros. <i>NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar</i> La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.						

Cifras relevantes	Carta del Director General	Somos Vesta	Estrategia	Potencial	Gobernanza	Colaboración	Compromiso social	Compromiso ambiental	Acerca del informe	Carta de verificación	Anexos	
La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.						- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación; - Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente, - Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.						
iii. Negocio en Marcha Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.												
3. Políticas contables materiales						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:						
a. Declaración de cumplimiento Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).						- 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.						
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.						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.						
i. <i>Costo histórico</i> El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.						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.						
ii. <i>Valor razonable</i> 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 NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i>.						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.						
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:						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.						

164

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2025	2024	2023	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control. A partir del 8 de enero de 2026, Grupo Financiero Invex sustituyó a CIB como fideicomisario.

Las inversiones en empresas asociadas se contabilizan mediante el método de participación. Al 31 de diciembre de 2025, la inversión en asociadas, que no está consolidada, es la siguiente:

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Evergreen Grid Solutions, S. de R. L. de C. V.	55%	-	-	Soluciones energéticas renovables para la Entidad

d. **Activos financieros**
Todas las compras o ventas ordinarias de activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la transacción. Las compras o ventas ordinarias son aquellas que requieren la entrega de los activos dentro del plazo establecido por la regulación o la práctica del mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea al costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de dichos activos financieros.

Clasificación de los activos financieros
Los activos financieros de la Entidad se clasifican y se miden al costo amortizado, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recaudar los flujos de efectivo contractuales, y dichos flujos representan únicamente pagos de capital e intereses.

Los activos financieros de la Entidad medidos al costo amortizado incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo,
- Efectivo restringido,
- Cuentas por cobrar de arrendamientos operativos,
- Otras cuentas por cobrar, y
- Depósitos de garantía pagados.

La Entidad no mantiene activos financieros dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre tanto mediante la recaudación de flujos de efectivo contractuales como mediante la venta de los activos financieros, y todos sus activos financieros tienen términos contractuales que generan en fechas específicas flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente. Por lo tanto, la Entidad no posee activos financieros posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI, por sus siglas en inglés FVTOCI) ni a valor razonable con cambios en resultados (VRR, por sus siglas en inglés FVTPL).

(i) **Medición al costo amortizado y método del interés efectivo**
El método del interés efectivo es un procedimiento para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar el ingreso por intereses durante el período correspondiente.



Para los activos financieros que no fueron adquiridos ni originados como activos financieros con deterioro crediticio (por ejemplo, aquellos que ya estaban deteriorados al momento del reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del instrumento de deuda o, si corresponde, en un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros adquiridos u originados con deterioro crediticio, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por riesgo de crédito, descontando los flujos de efectivo futuros estimados —incluyendo las pérdidas crediticias esperadas— al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

El ingreso por intereses se reconoce conforme se devenga en los estados financieros consolidados de resultados y otro resultado integral (pérdida), y se presenta en la partida de ingresos por intereses.

Las ganancias y pérdidas por tipo de cambio

El importe en libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera se determina en dicha moneda y se convierte al tipo de cambio vigente al cierre de cada período de reporte.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en la partida de ganancia (pérdida) cambiaria neta en el estado de resultados y otro resultado integral (pérdida).

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida (“ECL”) para las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos.

Las pérdidas crediticias esperadas sobre estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores específicos de los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la situación actual como de la dirección prevista de las condiciones a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando corresponda. La pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que corresponden 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 una cuenta por cobrar de arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición de la cuenta por cobrar de arrendamiento de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

Las provisiones por pérdidas para otras cuentas por cobrar se reconocen únicamente cuando el riesgo de crédito ha aumentado significativamente.

La Entidad reconoce una pérdida por deterioro o pérdida en el resultado de todos los instrumentos financieros con el ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión por pérdidas, excepto en el caso de inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral, para las cuales la provisión por pérdidas se reconoce en otro resultado integral y en los resultados acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en reconocimiento de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo, 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, reconoce el interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes adeudados. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un financiamiento garantizado por los recursos recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en resultados.

e. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada período sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida “Ganancia (pérdida) cambiaria - neta” en el resultado del pasivo financiero.



Modificación de los flujos de efectivo contractuales

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un instrumento financiero se modifican y no dan lugar a la baja en cuentas, las diferencias entre el importe en libros bruto recalculado y el importe en libros antes de la modificación se reconocen en el resultado como ganancia o pérdida por modificación, en la fecha de la modificación.

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

Para los bonos o facilidades crediticias vinculados a la sostenibilidad, donde el cumplimiento de un factor de sostenibilidad resulta en una disminución de la tasa de interés contractual, la Entidad evalúa si la vinculación contractual del monto del interés a dicho factor de sostenibilidad cumple con la definición de un derivado implícito que necesita ser separado del contrato principal y contabilizado por separado. Para realizar esta evaluación, la Entidad analiza si el factor de sostenibilidad es una variable financiera o no financiera, lo cual se determina por el impacto de dicha variable en el riesgo crediticio propio de la Entidad.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable financiera, la Entidad ha determinado que se cumple con la definición de un derivado implícito. Sin embargo, se considera que las características económicas y los riesgos del derivado implícito están estrechamente relacionados con el contrato principal y, por lo tanto, no se separa. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y ajusta la tasa de interés efectiva en consecuencia, sin tener impacto en el resultado.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable no financiera, la Entidad ha determinado que no se cumple con la definición de un derivado implícito. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y los descuenta utilizando la tasa de interés efectiva original. La diferencia entre el importe en libros antes del cambio y el importe en libros revaluado se reconoce inmediatamente en el resultado.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. El valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Construcción en proceso ⁽¹⁾	\$ 5,062,001	\$ 1,622,188	\$ 6,421,225
Terrenos ^{(2) (3)}	23,937,534	7,431,219	275,230
Propiedades existentes	1,149,283	4,217,995	5,107,983
Otras cuentas por pagar	650,097	922,898	1,384,528
	<u>\$ 30,798,915</u>	<u>\$ 14,194,300</u>	<u>\$ 13,188,966</u>

- (1) Al cierre del ejercicio 2025, 2024 y 2023, la Entidad inició la construcción de tres, doce y diez propiedades de inversión, respectivamente. El monto representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente.
- (2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso por un total de \$8,256,912 para ser pagados con vencimientos trimestrales de \$91,744 empezando en marzo de 2023, más un pago final de \$7,431,219 en junio de 2025; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$7,706,450 y \$7,889,937, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 el monto restante de \$7,431,219 se clasifica como un pasivo a corto plazo.
- (3) Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de \$97,020,817, la Entidad pagó \$46,827,543, el saldo pendiente de \$47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 es de \$23,413,771. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

f. 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.

g. Efectivo restringido y depósitos en garantía

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso sólo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 10). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos de seguridad realizados.

Durante 2022, la Entidad realizó un pago de \$7.5 millones a Scotiabank con el objeto de que se emitieran cartas de crédito para el Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) en relación con los proyectos de Aguascalientes y Querétaro, a cambio de una garantía. Este importe será reintegrado a la Entidad una vez cumplidas determinadas condiciones.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. La Entidad no capitaliza los costos financieros durante la fase de construcción de las propiedades de inversión. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

i. 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.

Baja de activos financieros

2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercitar las opciones;
- y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libras para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libras para reflejar los pagos de renta realizados.

Los activos por derecho de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de dismantelar 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 NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos son incluidos en el activo por derecho de uso relacionado.

Los activos por derecho de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Deterioro de activos distintos al crédito mercantil’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como expediente práctico, la NIIF 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamiento asociados como un sólo acuerdo. La Entidad no ha

Cifras relevantes	Carta del Director General	Somos Vesta	Estrategia	Potencial	Gobernanza	Colaboración	Compromiso social	Compromiso ambiental	Acerca del informe	Carta de verificación	Anexos	
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.						Beneficios posteriores al empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados Las prestaciones posteriores al empleo y otras prestaciones a largo plazo de los empleados, que se consideran partidas monetarias, incluyen las obligaciones relativas a los planes de pensiones y jubilación y las primas de antigüedad. En México, los beneficios económicos de las prestaciones laborales y las pensiones de jubilación se otorgan a los empleados con 10 años de servicio y una edad mínima de 60 años. De acuerdo con la Ley Laboral Mexicana, la Entidad proporciona beneficios de prima de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero que no exceda el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados despedidos involuntariamente antes de la adquisición de su beneficio de prima de antigüedad. En el caso de los planes de jubilación de beneficios definidos y otros beneficios a largo plazo para los empleados, como los planes de pensiones y jubilación patrocinados por la Entidad y las primas de antigüedad, el costo de proporcionar beneficios se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, y las valoraciones actuariales se llevan a cabo al final de cada período sobre el que se informa. Todos los efectos de remediación de la obligación por beneficios definidos de la Entidad, como las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen directamente en Otros resultados integrales – Neto de impuestos. La Entidad presenta los costos de servicio dentro de los gastos generales y administrativos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La Entidad presenta el costo neto de intereses dentro de los costos financieros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La obligación por prestaciones proyectada reconocida en el estado de situación financiera consolidado representa el valor presente de la obligación por prestaciones definidas al final de cada ejercicio sobre el que se informa.						
j. 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”), que considera al peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y se considera como una “operación extranjera” bajo NIIF. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan. Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en dólares americanos US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.						Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”) La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley Federal del Trabajo.						
k. Beneficios a empleados Beneficios a empleados por terminación Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren. Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio. Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio. Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.						Ausencias compensadas La Entidad crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.						
						l. Pagos basados en acciones Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 21.						

Cifras relevantes	Carta del Director General	Somos Vesta	Estrategia	Potencial	Gobernanza	Colaboración	Compromiso social	Compromiso ambiental	Acerca del informe	Carta de verificación	Anexos	
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.						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.						
m. 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.						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.						
1. <i>Impuesto a la utilidad causado</i> 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.						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.						
Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos fiscales apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.						3. <i>Impuestos causados y diferidos</i> 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.						
2. <i>Impuestos a la utilidad diferidos</i> Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.						n. Provisiones Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, cuando es probable que la Entidad se vea obligada a liquidar la obligación, y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la obligación.						
El 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.						El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres asociados a la obligación.						
						Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión se recuperen de un tercero, un crédito por cobrar se reconoce como un activo si es prácticamente seguro que se recibirá el reembolso y el importe del crédito puede medirse con fiabilidad.						
						o. Reconocimiento de ingresos El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los ingresos por energía y los ingresos reembolsables surgen de los arrendamientos de inquilinos y consisten en la recuperación de ciertos gastos de operación de la propiedad respectiva. Dichos reembolsos se incluyen en los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados.						
						p. Segmentos El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un sólo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y						



tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene sólo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

q. **Otros ingresos y otros gastos**

Otros ingresos y otros gastos consisten en transacciones que se apartan sustancialmente de los ingresos por alquiler de arrendamientos operativos de la Entidad; estos incluyen principalmente los ingresos y gastos derivados del cobro y gasto del consumo de energía a través de la infraestructura de la Entidad por parte de terceros, recuperación de seguros y otros.

4. **Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. A continuación, se detallan los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, que la Administración ha realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

- **Valuación de propiedades de inversión**

Como se describe en la Nota 8, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 8 provee información detallada sobre los supuestos claves utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del Nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 8 y 19.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valoración elegidas y los supuestos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Para propósitos del estado consolidado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, así como netos de sobregiros bancarios. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 336,881,470	\$ 183,993,091	\$ 501,093,921
Efectivo restringido circulante	19,813	127,803	72,215
	336,901,283	184,120,894	501,166,136
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
Total	\$ 337,636,595	\$ 184,856,206	\$ 501,901,448

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera.

Transacciones que no son en efectivo

Las adiciones a los activos por derecho de uso durante 2025 y 2024 fueron de \$1,642,797 y \$362,585, respectivamente. La Entidad no tuvo adiciones a los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento durante 2023. Otras actividades de inversión no monetaria relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirieron efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por \$3,127,179, \$2,321,901 y \$1,971,555 en 2025, 2024 y 2023 respectivamente y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por \$362,585 y \$635,956 en 2024 y 2022, respectivamente.

Las adiciones de propiedades de inversión y los dividendos a pagar se revelan en las Notas 8 y 12.4, respectivamente.

6. Impuestos por recuperar

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 41,444,744	\$ 32,763,309	\$ 33,733,662
ISR por recuperar	6,000,168	20,014,044	-
Otros impuestos recuperables	94,203	55,292	131,159
	<u>\$ 47,539,115</u>	<u>\$ 52,832,645</u>	<u>\$ 33,864,821</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto

- i. La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
0-30 días	\$ 8,091,816	\$ 3,926,519	\$ 9,338,540
30-60 días	19,157	12,684	335,498
60-90 días	46,649	109,356	146,708
Más de 90 días	612,257	632,461	280,086
Total	<u>\$ 8,769,879</u>	<u>\$ 4,681,020</u>	<u>\$ 10,100,832</u>

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido. Como se muestra en la tabla anterior, el 92%, el 84% y el 92% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; en el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días pero menos de 60 días representan el 0.2%, el 0.3% y el 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo pendientes de más de 60 y menos de 90 días representan el 1%, 2% y 1% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 7%, 14% y 3% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

- ii. Movimientos en la reserva para pérdidas esperadas

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos.

La siguiente tabla muestra el movimiento de la reserva en las pérdidas crediticias esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	2025	2024	2023
Saldos al 1 de enero	\$ 2,042,188	\$ 2,536,893	\$ 1,916,124
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,051,920	1,652,716	1,615,852
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	(2,063,723)	(2,147,421)	(995,083)
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,030,385</u>	<u>\$ 2,042,188</u>	<u>\$ 2,536,893</u>

- iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, uno de los clientes de la Entidad representa el 51% o \$4,515,994, 63% o \$2,970,380, y 45% o \$4,525,100, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4%, 5% y 5% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

- iv. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía incluidos en los contratos normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios.

Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.

v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

	2025	2024	2023
Antes de un año	\$ 262,387,963	\$ 245,419,836	\$ 204,723,974
Después de un año y antes de 2 años	232,726,281	219,689,252	185,428,586
Después de 2 años y antes de 3 años	205,507,984	188,993,507	159,216,035
Después de 3 años y antes de 4 años	174,301,343	159,770,222	131,910,956
Después de 4 años y antes de 5 años	142,297,376	129,818,124	109,066,450
Después de 5 años	332,774,369	322,152,884	273,646,065
	\$ 1,349,995,316	\$ 1,265,843,825	\$ 1,063,992,066

vi. Gastos pagados por adelantado y anticipos

A diciembre 31,	2025	2024	2023
Anticipos ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 19,308,297
Otras cuentas por cobrar	1,644,252	814,508	328,082
Gastos de propiedad	1,486,890	498,874	1,638,607
Gastos anticipados	1,010,115	806,163	24,406
	\$ 4,141,257	\$ 2,119,545	\$ 21,299,392

(1) Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad celebró un acuerdo para la contratación y la concesión de permisos bajo ciertas condiciones para adquirir varios terrenos; si las condiciones se hubieran cumplido dentro de un período de 18 meses, o una prórroga adicional de 18 meses, el pago anticipado se consideraría parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente un millón se perdería y se contabilizaría como gasto. Al 31 de diciembre de 2024 se recuperó el monto.

8. Propiedades de inversión

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI”, por sus siglas en inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconoce 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 NIIF. 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	2025: 8.00% a 12.14% 2024: 7.25% a 12.26% 2023: 7.00% a 12.21%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2025: 6.50% a 9.25% 2024: 6.50% a 9.25% 2023: 6.50% a 8.99%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.64% a 4.0%, en 2025 3.64% a 4.0%, en 2024 3.6% a 4.25%, en 2023 U.S.: 2.2% a 3.0%, en 2025 2.3% a 3.0%, en 2024 2.1% a 3.0% en 2023	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 \$256,565 en 2025, \$173,772 en 2024 y \$195,196 en 2023.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

Sensibilidad al valor razonable:

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto del aumento de 10 puntos base (“pbs”) de las tasas de descuento y la tasa de capitalización de salida y el impacto agregado de estos dos en los valores razonables de las propiedades de inversión: terrenos y edificios que representan terrenos arrendados y edificios valorados utilizando el método de flujos de efectivo descontados. Un aumento/disminución de las tasas de descuento y de la tasa de capitalización de salida disminuirá/incrementará la valoración de edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	31 de diciembre, 2025		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 24,833,471	\$ 25,561,773	\$ 49,910,035

	31 de diciembre, 2024		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 24,274,027	\$ 25,108,166	\$ 49,480,971

	31 de diciembre, 2023		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización de salida	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización de salida y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 14,622,874	\$ 15,652,178	\$ 36,530,020

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2025	2024	2023
Terreno y construcción	\$ 3,854,280,000	\$ 3,686,540,000	\$ 3,167,770,000
Mejoras en terrenos	769,567	769,567	16,277,544
Reserva territorial	315,650,000	114,321,825	138,380,000
	4,170,699,567	3,801,631,392	3,322,427,544
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(41,255,642)	(104,863,123)	(110,263,380)
Saldo al final del año	\$ 4,129,443,925	\$ 3,696,768,269	\$ 3,212,164,164

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 3,696,768,269	\$ 3,212,164,164	\$ 2,738,465,276
Adiciones	377,740,002	232,948,847	259,757,058
Efecto de conversión de moneda extranjera	8,370,535	(16,639,636)	13,001,109
Bajas por venta de propiedades de inversión	(5,100,000)	(2,452,767)	(42,519,100)
Baja por siniestro en propiedades de inversión	(409,945)	-	-
Ganancia por revaluación	52,075,064	270,747,661	243,459,821
Saldo al final del año	\$ 4,129,443,925	\$ 3,696,768,269	\$ 3,212,164,164

Un total de \$53,562,589, \$13,271,401, y \$19,510,889 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 2025, 2024 y 2023, respectivamente, y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años.

Las adiciones de \$12,756,715, \$11,460,410 y \$15,884,322 de 2024, 2023 y 2022 se pagaron durante 2025, 2024 y 2023 y se incluyeron en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2025, 2024 y 2023.

El 5 de agosto de 2025, la Entidad vendió una propiedad de inversión ubicada en Chihuahua por un total de 135,310 pies cuadrados por \$5,500,000, el costo asociado a las ventas fue de \$5,100,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$400,000.

El 7 de abril de 2025, la Entidad reconoció la baja por pérdida de propiedades de inversión en Baja California, el costo asociado al siniestro fue de \$409,945.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terrenos ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a la venta fue de \$530,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$250,000, la Entidad vendió una reserva de tierra localizada en Aguascalientes por un total de 699,654 pies cuadrados por \$4,290,000, el costo asociado a la venta fue de \$1,922,767, generando una pérdida en venta de propiedades de inversión de \$2,367,233.

Durante 2023, la Entidad llegó a un acuerdo para vender una reserva de terrenos ubicada en Aguascalientes por un total de 914,932 pies cuadrados por \$5,057,500. Adicionalmente, la Entidad vendió un edificio de 313,410 pies cuadrados en Tijuana por \$37,000,000, el costo asociado a las ventas fue de \$42,519,100, generando una pérdida de \$461,600 en venta de propiedades de inversión.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un Fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como Fideicomisario y Beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al Fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; el tiempo remanente es aproximadamente 39 años al 31 de diciembre de 2025.

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 32 años al 31 de diciembre de 2025). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. (“Nissan”) para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan (“Parque DSP”) localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un Fideicomiso (Fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como Fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el Beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de tiempo equivalente al plazo restante de la concesión (aproximadamente 38 años al 31 de diciembre de 2025). La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad han sido pignoradas como garantía para garantizar su deuda a largo plazo, la deuda a largo plazo está garantizada por 20 propiedades de inversión con un valor presente de \$264,320,000 al 31 de diciembre de 2025.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ 1,276,841	\$ -	\$ 3,828,962
Equipo de transporte y equipo de oficina	1,154,358	365,956	\$ -	1,520,314
Costo por derecho de uso	\$ 3,706,479	\$ 1,642,797	\$ -	\$ 5,349,276

Depreciación por derecho de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	\$ (2,395,065)	\$ (441,123)	\$ -	\$ (2,836,188)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(777,622)	(316,251)	-	(1,093,873)
Depreciación acumulada	(3,172,687)	(757,374)	-	(3,930,061)
Total	\$ 533,792	\$ 885,423	\$ -	\$ 1,419,215

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	791,773	362,585	-	1,154,358
Costo por derecho de uso	\$ 3,343,894	\$ 362,585	\$ -	\$ 3,706,479

Depreciación por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	\$ (1,961,025)	\$ (434,040)	\$ -	\$ (2,395,065)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(548,670)	(228,952)	-	(777,622)
Depreciación acumulada	(2,509,695)	(662,992)	-	(3,172,687)
Total	\$ 834,199	\$ (300,407)	\$ -	\$ 533,792

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	791,773	-	-	791,773
Costo de derecho de uso	\$ 3,343,894	\$ -	\$ -	\$ 3,343,894

Depreciación por derecho de uso	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Oficinas	\$ (1,508,871)	\$ (452,154)	\$ -	\$ (1,961,025)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(417,078)	(131,592)	-	(548,670)
Depreciación acumulada	(1,925,949)	(583,746)	-	(2,509,695)
Total	\$ 1,417,945	\$ (583,746)	\$ -	\$ 834,199

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2025
Pasivo por arrendamiento	\$ 558,116	\$ 1,642,797	\$ -	\$ 89,414	\$ (834,281)	\$ 1,456,046

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivo por arrendamiento	\$ 897,651	\$ 362,585	\$ -	\$ 88,691	\$ (790,811)	\$ 558,116

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	\$1,503,939	\$ -	\$ -	\$ 103,611	\$ (709,899)	\$ 897,651

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Al 31 de Diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023
Menor a un año	\$ 717,288	\$ 445,054	\$ 662,388
De un año a 5 años	864,080	161,166	301,099
	1,581,368	606,220	963,487
Menos: Costo de financiamientos futuros	(125,322)	(48,104)	(65,836)
Total pasivo por arrendamiento	\$ 1,456,046	\$ 558,116	\$ 897,651
Arrendamiento financiero - a corto plazo	641,300	408,373	607,481
Arrendamiento financiero - a largo plazo	814,746	149,743	290,170
Total pasivo por arrendamiento	\$ 1,456,046	\$ 558,116	\$ 897,651

10. Deuda a largo plazo

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Bonos se emitieron de conformidad con un contrato celebrado entre la Entidad y The Bank of New York Mellon, que actuó como fideicomisario, registrador, agente de pagos y agente de transferencia. Los Bonos estaban garantizados sobre una base senior no garantizada y devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda era de \$5,350,706.

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó un Crédito Sindicado Sostenible Global de \$545,000,000 (la “Línea”) compuesta por un préstamo a plazo de \$345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un período de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Revolvente de \$200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Revolvente no utilizada de \$200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales conjuntos de la transacción. Tramo I - Préstamo a plazo de \$172,500,000 a tres años, al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 130 puntos básicos. Tramo II - Préstamo a plazo de \$172,500,000 a cinco años con el cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos básicos. La Línea de crédito revolvente: línea de crédito a cuatro años por \$200,000,000 al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos base. Los tres tramos de la Línea de Crédito están sujetos a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables, equivalente a una reducción de cinco puntos básicos, que está sujeto al cumplimiento por parte de la Entidad de su objetivo anual de KPI relacionado con el área bruta alquilable total certificada de los edificios con certificación de sostenibilidad de la Entidad. La Entidad pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$5,563,162.

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a sostenibilidad no garantizada a tres años por \$200,000,000. Este préstamo devenga intereses a una tasa de SOFR más 1.60 puntos base. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2024 el crédito revolvente fue sustituido por la Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global mencionado en el párrafo anterior.

El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%, los costos por la emisión de la deuda fueron por \$7,746,222.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió Senior Notes Serie RC de 10 años y Senior Notes Serie RD de 12 años con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las Senior Notes de la Serie RC y de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Senior Notes Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada

Senior Notes Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente. En marzo 2025, la Entidad pagó el principal del Senior Notes Serie A.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Este préstamo genera intereses mensuales a una tasa del 4.75%.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Senior Notes Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichas Senior Notes de la Serie A y de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año. En agosto de 2024, la Entidad pagó el principal de los Senior Notes de la Serie A según el acuerdo.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company (“MetLife”) por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Referencia	Vencimiento	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	-	\$ 141,711,651	\$ 144,266,224
Nota Senior de la Serie A	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	-	-	65,000,000
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie A	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	-	45,000,000	45,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	100,634,841	102,334,454	103,955,374
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	-	25,183,482	25,620,991
Serie RC Nota Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Serie RD Nota Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(6)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000	350,000,000
Línea Tramo I	75,000,000	SOFR + 130 bp	(7)	Diciembre 2027	75,000,000	-	-
Línea Tramo II	75,000,000	SOFR + 150 bp	(7)	Diciembre 2029	75,000,000	-	-
Nota Senior 2033	500,000,000	5.50%	(8)	Mayo 2031	500,000,000	-	-
					1,290,634,841	854,229,587	923,842,589
Menos: Proción circulante					(1,782,124)	(49,856,047)	(69,613,002)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					(15,433,448)	(7,178,913)	(8,655,835)
Total deuda a largo plazo					\$ 1,273,419,269	\$ 797,194,627	\$ 845,573,752

- (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 47 de las propiedades de la Entidad. El 9 de octubre de 2025, la Entidad liquidó su deuda antes de lo previsto.
- (2) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito es garantizado por 20 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía.
- (3) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. El primer Senior Notes A, por un valor de 65,000,000, se liquidó en agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el segundo tramo, que asciende a \$45.000.000 vence en mayo de 2025, y se incluye en la porción circulante de la deuda a largo plazo y se liquidó por adelantado en marzo de 2025.
- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RC de 10 años para varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son solidariamente responsables de pagar estos pagarés en virtud de estas Senior Notes.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estas notas.
- (6) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fueron de \$7,746,222.
- (7) El 8 de abril de 2025, la Entidad retiró \$100,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$50,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Posteriormente, los días 30 y 31 de julio de 2025, la Entidad realizó un retiro adicional de \$50,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente.
- (8) El 30 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 de Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los intereses se pagan semestralmente. Los costos incurridos relativos con esta emisión fueron de \$5,350,706.

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 2025.

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:

2027	\$ 233,852,717
2028	45,000,000
2029	145,000,000
2030	-
En adelante	865,000,000
Menos: Costo de emisión directa	(15,433,448)
Total de la deuda a largo plazo	\$ 1,273,419,269

11. Beneficios a los empleados

El análisis de los pasivos por beneficios a los empleados registrados en los estados financieros consolidados se detalla a continuación:

Supuestos: La Entidad realiza una evaluación anual de la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de las obligaciones por beneficios definidos, los beneficios post-empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados.

Las principales hipótesis a largo plazo utilizadas para determinar el plan de jubilación, la prima de antigüedad y el costo actual del servicio son las siguientes:

Al 31 de Diciembre,	2025	2024	2023
Financiero:			
Tasa de descuento	9.60%	11.40%	9.80%
Incremento de salario	5.00%	5.00%	5.00%
Incremento de salario mínimo	4.00%	5.00%	5.00%
Tasa de Inflación	4.00%	4.00%	4.00%
Biométrico:			
Mortalidad	EMSSA-09	EMSSA-09	EMSSA-09
Incapacidad	EMSSIH-97	EMSSIH-97	EMSSIH-97
Edad de retiro	65 años	65 años	65 años
Rotación	20% / 100%	20% / 100%	20% / 100%



En México, la metodología utilizada para determinar la tasa de descuento fue el Rendimiento o Tasa Interna de Retorno (“TIR”), que incluye una curva de rendimiento. En este caso, las tasas esperadas se tomaron de una curva de rendimiento del Certificado de Tesorería de la Federación (conocido en México como CETES), debido a que no existe un mercado profundo para obligaciones corporativas de alta calidad en pesos mexicanos.

Saldo de pasivos por obligaciones por prestaciones definidas:

Al 31 de diciembre,	2025	2024	2023
Prima de Antigüedad:			
Pasivo por beneficios definidos netos	\$ 99,674	\$ 58,160	\$ 40,453
Plan de retiro:			
Pasivo por beneficios definidos netos	3,563,204	2,182,265	1,479,337
Beneficios a empleados	\$ 3,662,878	\$ 2,240,425	\$ 1,519,790

Considerando la materialidad de los pasivos laborales, Vesta no incluye análisis de sensibilidad de los supuestos actuariales, ya que esto no presenta beneficios significativos para los usuarios de los estados financieros consolidados.

Vesta presenta un análisis de vencimientos para facilitar la comprensión del efecto del plan de beneficios definidos sobre el momento, el importe y la incertidumbre en los flujos de efectivo futuros de la entidad:

Con base en nuestros supuestos, los montos de beneficios que se espera pagar en los siguientes años son como sigue:

Supuesto	Prima de antigüedad	Plan de retiro
2026	28,938	2,404,063
2027	9,354	258,547
2028	7,328	132,533
2029	6,182	114,640
2030	12,953	491,415
2031 en adelante	34,919	162,006

12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	2025		2024		2023	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo:						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable:						
Series B	846,012,932	579,974,484	857,129,276	585,483,561	870,104,128	591,596,417
Total	846,017,932	\$ 579,978,180	857,134,276	\$ 585,487,257	870,109,128	\$ 591,600,113

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las acciones en tesorería son como sigue:

	2025	2024	2023
Acciones en tesorería ⁽¹⁾	29,870,992	18,937,036	5,721,638
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo ⁽²⁾	8,605,614	8,415,124	8,655,670
Total de acciones en tesorería	38,476,606	27,352,160	14,377,308

⁽¹⁾ Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.

⁽²⁾ Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 21), 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 2023	679,702,740	480,623,919	460,677,234
Acciones adjudicadas	4,156,388	2,204,586	8,048,945
Recompra de acciones	186,250,000	108,771,608	466,218,277
Saldos al 31 de diciembre de 2023	870,109,128	591,600,113	934,944,456
Acciones adjudicadas	4,257,018	2,475,270	6,355,460
Emisión de capital	(17,231,870)	(8,588,126)	(35,577,664)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	857,134,276	585,487,257	905,722,252
Acciones adjudicadas	4,227,426	2,045,268	6,964,825
Pagos basados en acciones	126,226	65,627	283,509
Recompra de acciones	(15,469,996)	(7,619,972)	(28,795,873)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	846,017,932	\$ 579,978,180	\$ 884,174,713

4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 19 de marzo de 2025, la Entidad declaró dividendos por un total de \$69,537,973, aproximadamente \$0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$17,384,493 cada una. Las tres primeras cuotas se pagaron el 15 de abril de 2025, el 15 de julio de 2025 y el 15 de octubre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el dividendo restante no pagado asciende a \$17,384,493.

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2024, la Entidad declaró dividendos por un total de \$64,686,487, aproximadamente \$0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$16,171,622 cada una. Las tres primeras cuotas se pagaron el 16 de abril de 2024, el 15 de julio de 2024 y el 15 de octubre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el dividendo restante no pagado asciende a \$16,171,622.

Mediante resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2023, la Entidad declaró un dividendo de \$60,307,043, aproximadamente \$0.08782 por acción. El dividendo se pagó en cuatro cuotas iguales de \$15,076,761 el 17 de abril de 2023, 15 de julio de 2023, 15 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los dividendos no pagados ascienden a \$15,155,311.

La primera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de abril de 2023, fue de aproximadamente \$0.0218 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La segunda cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de julio de 2023, fue de aproximadamente \$0.0180 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La tercera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 16 de octubre de 2023, fue de aproximadamente \$0.0182 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal, la Ley General de Sociedades Mercantiles exige que al menos el 5% de la utilidad neta del año se transfiera a la reserva legal hasta que la reserva equivalga al 20% de las acciones ordinarias a valor nominal. La reserva legal puede ser capitalizada, pero no puede distribuirse a menos que la entidad se disuelva. La reserva legal debe reponerse si se reduce por cualquier motivo.

El capital contable, excepto las acciones ordinarias reexpresadas y las utilidades retenidas por impuestos, incurrirá en el impuesto sobre la renta pagadero por la Entidad a la tasa vigente en el momento de su distribución. Cualquier impuesto pagado sobre dicha distribución puede acreditarse contra los ingresos del año en que se paga el impuesto sobre dividendos y, en los dos años siguientes, contra el impuesto del año y los pagos estimados relacionados.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un Impuesto Sobre la Renta (ISR) adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

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					
2018	\$ 93,060,330	\$ 93,060,330	\$ 93,060,330	\$ -	\$ -
2019	134,610,709	134,610,709	63,705,615	70,905,094	-
2020	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	-
2022	243,624,754	243,624,754	-	243,624,754	-
2023	316,637,512	316,637,512	-	316,637,512	-
2024	223,346,346	223,346,346	-	223,346,346	-
2025	241,902,323	241,902,323	-	241,902,323	-

(1) Los dividendos pagados en 2025, 2024 y 2023 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2019 y 2018.

5. Utilidad por acción

Los importes utilizados para determinar el beneficio por acción son los siguientes:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 241,902,323	\$ 223,346,346	\$ 316,637,512
Número de acciones promedio ponderado	848,886,574	871,369,551	756,961,868
Utilidad básica por acción	0.2850	0.2563	0.4183
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 241,902,323	\$ 223,346,346	\$ 316,637,512
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	861,120,880	883,292,759	768,845,264
Utilidad diluida por acción	0.2809	0.2529	0.4118

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones.

13. Ingresos por arrendamiento

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Rentas	\$ 259,170,211	\$ 231,222,791	\$ 200,267,401
Reembolsables	14,438,374	13,155,755	11,240,202
Ingreso por energía	9,584,785	7,571,958	1,940,693
	<u>\$ 283,193,370</u>	<u>\$ 251,950,504</u>	<u>\$ 213,448,296</u>

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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto predial	\$ 3,745,186	\$ 3,202,144	\$ 2,658,183
Seguros	1,599,220	1,323,142	1,062,027
Mantenimiento	2,209,226	2,521,060	2,083,252
Mantenimiento estructural	-	115,727	111,851
Honorarios de fideicomiso	-	117,953	114,062
Otros gastos relacionados con las propiedades	6,690,622	5,959,809	5,344,889
Costos de energía	9,860,221	8,004,325	2,102,060
	<u>\$ 24,104,475</u>	<u>\$ 21,244,160</u>	<u>\$ 13,476,324</u>

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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto predial	\$ 611,498	\$ 551,697	\$ 683,843
Seguros	95,607	49,521	33,298
Mantenimiento	662,752	637,403	625,648
Otros gastos relacionados con las propiedades	2,801,466	2,109,652	3,420,609
	<u>4,171,323</u>	<u>3,348,273</u>	<u>4,763,398</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 28,275,798</u>	<u>\$ 24,592,433</u>	<u>\$ 18,239,722</u>

2. Los gastos generales y de administración se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 15,831,962	\$ 15,243,386	\$ 14,751,539
Otros gastos administrativos	4,464,675	4,528,998	3,131,556
Gastos legales, de auditoría y consultoría	2,305,781	2,341,323	2,357,281
Honorarios de adquisición de propiedades	598,305	599,347	572,207
Gastos de mercadotecnia	839,851	998,198	948,211
Otros	96,700	68,477	379,198
	24,137,274	23,779,729	22,139,992
Depreciación	1,724,637	1,416,026	1,578,073
Incentivo a largo plazo - Nota 21.3	9,630,465	8,982,488	8,001,830
Total	\$ 35,492,376	\$ 34,178,243	\$ 31,719,895

15. Otros ingresos

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 3,600,064	\$ 3,669,456	\$ 2,191,789
Recuperación de seguros	969,032	139,412	2,447,112
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	2,057,928	328,128	188,750
Otros	191,161	170,960	310,507
Total	\$ 6,818,185	\$ 4,307,956	\$ 5,138,158

16. Otros gastos

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gastos de electricidad de terceros	\$ 3,233,510	\$ 3,266,224	\$ 1,834,479
Comisiones pagadas	140,804	228,050	127,513
Otros	149,223	1,658,111	1,075,121
Total	\$ 3,523,537	\$ 5,152,385	\$ 3,037,113

17. Gastos Financieros

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Intereses de los préstamos	\$ 53,099,773	\$ 41,939,489	\$ 44,335,420
Comisión por prepago de préstamos	3,127,179	2,321,901	1,971,555
Total	\$ 56,226,952	\$ 44,261,390	\$ 46,306,975

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del ISR es del 30%.

18.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 56,138,103	\$ 31,892,785	\$ 91,953,099
Diferido	(64,069,427)	170,924,088	(26,969,516)
Total de impuestos	\$ (7,931,324)	\$ 202,816,873	\$ 64,983,583

18.2 La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(38)%	22%	(2)%
Efectos de la inflación	5%	(4)%	(11)%
Tasa efectiva	(3)%	48%	17%

18.3 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (384,260,701)	\$ (463,955,158)	\$ (279,051,207)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	18,872,423	6,076
Otras provisiones y pagos anticipados	2,976,264	2,240,031	2,134,624
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (381,284,437)	\$ (442,842,704)	\$ (276,910,507)

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

Los beneficios del efecto de pérdidas fiscales pendientes de amortizar que se han reconocido un activo por impuesto diferido pueden recuperarse cumpliendo determinados requisitos. El monto de la pérdida fiscal por amortizar asciende a \$62,908,075, que vence en 2034. A 31 de diciembre de 2025, las pérdidas fiscales se aplicaron completamente.

18.4 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (442,842,704)	\$ (276,910,507)	\$ (299,979,693)
Movimientos incluidos en resultados	64,069,427	(170,924,088)	26,969,522
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(2,511,160)	4,991,891	(3,900,336)
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	\$ (381,284,437)	\$ (442,842,704)	\$ (276,910,507)

19. Instrumentos financieros

19.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 10 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

19.2 Índice de endeudamiento

El consejo de administración revisa la estructura de capital de la Entidad de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

	2025	2024	2023
Al 31 de Diciembre:			
Deuda	\$ 1,275,201,393	\$ 847,050,674	\$ 915,186,754
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(336,901,283)	(184,120,894)	(501,166,136)
Deuda neta	938,300,110	662,929,780	414,020,618
Capital	\$ 2,747,756,742	\$ 2,597,284,183	\$ 2,486,968,425
Índice de deuda neta a capital	34%	26%	17%

19.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3 de los estados financieros consolidados.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como equivalentes de efectivo y efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 7. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 10.

19.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.

19.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 19.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 19.6).

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.



19.6 Administración del riesgo cambiario

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos que mantiene en pesos mexicanos y en dólares 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	\$ 17.9667	\$ 20.2683	\$ 16.8935
Pesos por dólar promedio durante el año	19.2245	18.3024	17.7576
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos MxP)	\$ 160,173,519	\$ 133,306,435	\$ 120,056,104
Dólares Americanos	405,501	187,685	21,161
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos MxP)	\$ 10,858	\$ 3,258,294	\$ 14,408,011
Dólares Americanos	3,200	30,313,189	30,777,579

19.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y decremento de 10% en el dólar 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, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ (1,485,134)	\$ (1,107,520)	\$ 100,921
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	1,815,164	1,353,635	(123,347)
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	722,802	(61,059,275)	(51,958,356)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	(722,802)	61,059,275	51,958,356

19.8 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Entidad, así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas, y se celebran las operaciones consumadas con las contrapartes aprobadas. El riesgo de crédito máximo de la Entidad es el total de sus activos financieros incluidos en su estado de situación financiera.

Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

19.9 Administración del riesgo de liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos financieros, así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

La mayoría de los pasivos financieros de la Entidad se liquidan en un plazo inferior a doce meses. Los vencimientos de la deuda de largo plazo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son los siguientes:

31 de diciembre de 2025	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		\$ 437,641	\$ 1,192,725	\$ 424,004,475	\$ 865,000,000	\$1,290,634,841
Cuentas por pagar a largo plazo		-	23,937,534	23,413,771	-	47,351,305
Intereses	4.98%	9,663,036	35,633,179	205,603,696	57,291,667	308,191,578
		\$ 10,100,677	\$ 60,763,438	\$ 653,021,942	\$ 922,291,667	\$1,646,177,724

31 de diciembre de 2024	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,219,162	\$ 2,417,352	\$ 485,593,073	\$ 365,000,000	\$ 854,229,587
Intereses	4.98%	6,349,288	19,356,107	109,696,698	21,873,658	157,275,751
		\$ 7,568,450	\$ 21,773,459	\$ 595,289,771	\$ 386,873,658	\$1,011,505,338

31 de diciembre de 2023	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,143,783	\$ 67,306,362	\$ 420,392,444	\$ 435,000,000	\$ 923,842,589
Intereses	4.98%	17,523,667	20,701,788	118,441,437	29,034,658	185,701,550
		\$ 18,667,450	\$ 88,008,150	\$ 538,833,881	\$ 464,034,658	\$1,109,544,139

19.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

19.10.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Los activos financieros con fines de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a NIIF 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

19.10.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es de \$1,288,045,678, \$872,529,999 y \$881,873,634 respectivamente. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de NIIF debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

La administración de la Entidad considera que los valores en libros de todos los demás activos financieros y otros pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.

20. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Compensación del personal clave de la administración:

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño individual de los individuos y las tendencias del mercado. El bono de desempeño elegido en la compensación basadas en acciones incluye el 20% de prima (Equity Plus).

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo del salario anual más los beneficios a corto plazo, así como el incentivo a largo plazo y porción de capital que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 7,139,037	\$ 6,973,526	\$ 7,128,490
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 21.3)	9,072,796	8,982,488	8,001,830
	\$ 16,211,833	\$ 15,956,014	\$ 15,130,320
Número de ejecutivos clave	25	25	23

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo de la remuneración de los consejeros en acciones, que se refleja en el gasto administrativo de la Entidad:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basada en acciones	557,668	-	-
	\$ 557,668	\$ -	\$ -
Número de ejecutivos clave	16	-	-

Transacciones entre partes relacionadas con inversiones en asociadas

A 31 de diciembre de 2025, las operaciones de ingresos y gastos eran de \$42,923 y \$144,531, con saldos de cuentas por cobrar y cuentas a pagar de \$25,995 y \$33,353 dólares, respectivamente.



21. Pagos basados en acciones

21.1 Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

Actualmente otorga acciones a sus ejecutivos y empleados de la siguiente manera:

- i. En 2018 se constituyó un fideicomiso por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 6 de enero de 2015, como el “Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20”, este plan de compensación fue prorrogado para el 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; y prorrogado para el período 2024 a 2028, como el “Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo” por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas de marzo de 2024.
- ii. El plan se basa en acciones y se calcula comparando el rendimiento total relativo de Vesta, la apreciación del precio de las acciones y los pagos de dividendos durante los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares. Según el plan, si Vesta está en la mediana del grupo, el otorgamiento sería igual al otorgamiento de acciones esperada; si Vesta es el de peor desempeño, no habría otorgamiento, y si Vesta es el de mejor desempeño, el otorgamiento sería del 150% del monto esperado de acciones. Adicionalmente, para algunos ejecutivos, una porción del bono anual se otorga siguiendo los lineamientos del bono de lago plazo, es decir, se devengará el desembolso durante los siguientes tres años, “Bono anual diferido”, y por lo tanto se le otorga un “premio adicional” del 20% en acciones.
- iii. El otorgamiento y la prima de capital se entregan a la gerencia durante tres años después del año del otorgamiento, lo que proporciona una sólida herramienta de retención de ejecutivos. Las acciones otorgadas son depositadas en un Fideicomiso que gestiona la entrega de las acciones a los trabajadores de acuerdo con los cronogramas antes descritos.
- iv. La Asamblea de Accionistas de enero de 2015 aprobó 10.4 millones de acciones para el plan Vesta Vision 2020 LTI. En marzo de 2020, los accionistas aprobaron 13.8 millones de acciones para el plan Level 3 LTI. En marzo de 2024, el accionista aprobó 20.0 millones de acciones para el nuevo plan LTI.
- v. La Asamblea de Accionistas de enero de 2025 modificó la metodología para calcular la compensación basada en acciones a la comparación del Retorno Relativo Total de Vesta, la apreciación del precio de la acción, más los pagos de dividendos de los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares en el sector inmobiliario industrial e incorpora índices inmobiliarios industriales de NYSE y BMV. Al principio de cada año se asigna un número objetivo de acciones y se conceden acciones al final del año desde un mínimo del 50% hasta un máximo del 150% de las acciones esperadas según la comparación. Se mantiene la bonificación adicional por acciones con una prima de capital plus del 20% de acciones adicionales.

						Parámetros del plan en Acciones		
Año	Rendimiento Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	Mín	Objetivo	Máx
2015	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,738,037	\$ 2,600,000
2016	55%	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	40%	637,200	944,674	(1,581,874)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(4,066,155)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,492	(4,228,441)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,181	(4,286,032)	-	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	592,318	(2,906,325)	1,449,442	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2023	143%	3,722,427	379,372	(1,367,266)	2,734,533	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2024	128%	3,978,481	435,056	-	4,413,537	1,545,642	3,091,283	4,636,925
2025	50%	1,752,389	-	-	-	1,545,642	3,091,283	4,636,925
Total		\$ 29,159,800	\$ 5,149,997	\$ (23,959,896)	\$ 8,597,512			

* Calculado por los tres años previos

21.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: basado en el rendimiento total relativo, el rendimiento del precio de las acciones de la Entidad más los dividendos en relación con el rendimiento de su conjunto de pares, durante los últimos tres años calendario, finalizado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. El cálculo resultó en una concesión de 1,752,389, 3,978,481 y 3,722,427 acciones, con un valor de mercado de \$5,373,224, \$10,444,634 y \$14,857,978 respectivamente.

21.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basado en acciones	\$ 9,072,796	\$ 8,982,488	\$ 8,001,830

Gasto total por compensación basado en acciones	\$	9,072,796	\$	8,982,488	\$	8,001,830
---	----	-----------	----	-----------	----	-----------

Los gastos de compensación relacionados con estos planes se seguirán acumulando hasta el final del período de servicio.

El gasto por la remuneración de los consejeros en acciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	Diciembre 31, 2025		Diciembre 31, 2024		Diciembre 31, 2023	
Gasto por compensación basado en acciones	\$	557,668	\$	-	\$	-
Gasto total por compensación basado en acciones	\$	557,668	\$	-	\$	-

21.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 existen un total de 8,597,512, 8,415,124 y 8,655,670 de acciones pendientes, respectivamente, para ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses. Todas las acciones otorgadas, pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

22. Litigios y compromisos

Litigios
La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

Compromisos
Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras e infraestructura construida por la Entidad en el Parque Aeroespacial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 40 y 33 años, respectivamente.

23. Eventos ocurridos después del periodo de reporte

La cuarta cuota de los dividendos declarados de 2025, pagados el 19 de enero de 2026, fue aproximadamente \$0.0814 por acción, para un dividendo total de \$17,384,493.

El 17 de febrero de 2026, la Entidad pagó por adelantado el préstamo MetLife a 10 años, originalmente previsto para vencer en diciembre de 2027, por un total de 101,020,837 dólares.

24. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 17 de febrero de 2026, la emisión de los estados financieros consolidados fue autorizada por Juan Sottit, Chief Financial Officer en Vesta, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a dicha fecha. Los estados financieros consolidados están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, quienes puedes modificar dichos estados financieros consolidados de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de Mexico.



Contacto

GRI 2-3

Temas ASG

sustainability@vesta.com.mx

Oficinas Corporativas

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28
Bosques de las Lomas
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos
Ciudad de México, C.P. 05120

Aguascalientes

Carretera Panamericana Sur Km 112
Municipio Ejido Peñuelas
Aguascalientes, Aguascalientes, C.P. 20340

Ciudad Juárez

Av. del Charro No. 215, Tercer Piso.
Local 3B Zona Sur, Fraccionamiento
Sicomoros, Torre Cantabria,
Ciudad Juárez, Chihuahua, C.P. 32349

Guadalajara

Carretera Guadalajara
El Salto Vía El Verde No 1900
Municipio El Salto, Jalisco, C.P. 45694

Puebla I

Boulevard Antonio de Deza y Ulloa
No 103, Col. Cuarto Barrio
Huejotzingo, Puebla C.P. 74160

Querétaro

Camino a Nativitas Km 800
Municipio de Colón, Querétaro, C.P. 76295

San Luis Potosí

Boulevard BMW No.100, Ojo de Agua de Gato,
Parque Industrial Logistik II,
Ejido Laguna de San Vicente,
Municipio Villa de Reyes, San Luis Potosí. C.P. 76526

Silao

Plaza de la Paz 102, Edificio G100 int 601,
Col. Puerto Interior
Silao de la Victoria, Guanajuato, C.P. 36275

Tijuana

Blvd. Agua Caliente 10611-1201
Centro Corporativo Centura
Col. Aviación
Tijuana, Baja California, C.P. 22420

Tlaxcala

Virgen de la Caridad 19
Ciudad Industrial Xicoténcatl II
Huamantla, Tlaxcala, C.P. 90500

Toluca I

Av. de las Partidas s/n
Col. Villa de Santín Otzolotepec
Toluca, Estado de México, C.P. 50070

Toluca II

Isidro Fabela 120
Col. San Blas Otzolotepec
Toluca, Estado de México, C.P. 50230

www.vesta.com.mx



vesta

www.vesta.com.mx

