



## Corporación Inmobiliaria Vesta Estructura del Comité de Deuda y Capital

**Fecha: Abril del 2023**

### **I. Propósito**

El objetivo del Comité es analizar y evaluar las principales inversiones de Vesta y autorizar la financiación de dichos proyectos. También se asegura de que la tasa interna de retorno de los proyectos se alinee con los modelos de evaluación acordados previamente por la Junta Directiva.

### **II. Integración**

La administración de las empresas públicas es conferida al consejo de administración, el cual, para dicho fin, constituirá los comités que considere necesarios además de los requeridos por la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”).

El comité de deuda y capital fue creado por resolución del consejo de administración de Vesta, adoptada de acuerdo a las facultades otorgadas al consejo de administración en términos de los artículos 32(k) y 33 de sus estatutos sociales.

El comité de deuda y capital está integrado por 4 miembros del consejo de administración. De acuerdo a las resoluciones adoptadas por el consejo de administración el día 26 de enero de 2023 y hasta el 15 de febrero de 2023, y las resoluciones adoptadas por los accionistas de la Compañía el 30 de marzo de 2023, durante el ejercicio fiscal de 2023, el comité de deuda y capital estará integrado de la siguiente forma:

Presidente:

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

Miembros:

Stephen B. Williams

Manuela Molina Peralta

Lorenzo Manuel Berho Corona

Desde su constitución, el secretario del consejo de administración fue nombrado como secretario de este comité, sin ser miembro del mismo.

### **III. Responsabilidades Generales**

Toda vez que los miembros del comité de deuda y capital son también miembros del consejo de administración, en términos del artículo 30 y 40 de la LMV, tendrán los siguientes deberes generales:



1. Deber de Diligencia. Requiere que los miembros del consejo de administración actúen de buena fe y atendiendo al mejor interés de Vesta. El deber de diligencia se cumple al: (i) solicitar y obtener de Vesta y sus subsidiarias, toda la información que sea razonablemente necesaria para la toma de decisiones, (ii) solicitar la participación de funcionarios relevantes y otras personas, incluyendo a auditores externos para tomar decisiones, (iii) suspender las sesiones cuando no se hayan convocado apropiadamente; y (iv) asistir y votar en las sesiones.

Los miembros del consejo de administración serán responsables de daños y perjuicios causados cuando: (i) dejen de asistir, sin causa justificada, a las sesiones y cuando debido a su ausencia no se puedan tomar decisiones, (ii) no revelen información del material en su posesión, excepto cuando se encuentren sujetos a acuerdos de confidencialidad; y (iii) incumplan a sus deberes de conformidad con los estatutos.

La responsabilidad derivada del incumplimiento al deber de diligencia puede ser limitada por disposición estatutaria o puede ser objeto de seguro.

2. Deber de Lealtad. Consiste en: (i) mantener la confidencialidad respecto de la información de Vesta que sea recibida durante su encargo, considerando que dicha información no es pública, (ii) revelar cualquier conflicto de interés que pudieran tener, y en su caso, abstenerse de participar en las deliberaciones y votar en cualquier asunto en el que tengan un conflicto de interés, (iii) revelar cualquier irregularidad en la que hubiere incurrido el miembro del consejo de administración que esté reemplazando, (iv) reportar cualquier irregularidad que conozcan, (v) abstenerse de recibir cualquier beneficio indebido, para sí, o para un accionista en específico o un grupo de accionistas, en detrimento de los intereses de otros accionistas, en cualquiera de los casos, sin la debida autorización del consejo de administración, (vi) aprobar operaciones de partes relacionadas únicamente siguiendo el procedimiento establecido en la ley aplicable, (vii) no beneficiarse de los activos de Vesta en contravención a las políticas respectivas, (viii) no revelar información falsa o engañosa, y (ix) no ordenar, o provocar la omisión de registrar transacciones en los registros de Vesta.

La violación al deber de lealtad causará que el miembro que incumpla sea responsable de los daños y perjuicios que cause a Vesta y/o sus subsidiarias. La responsabilidad también puede derivar de los daños y perjuicios que resulten de los beneficios obtenidos por el miembro o por terceros, como resultado de las actividades de dicho miembro.

El incumplimiento al deber de lealtad causará la destitución inmediata del cargo. La responsabilidad derivada del incumplimiento al deber de lealtad no podrá ser objeto de: (i) limitación estatutaria, ni (ii) de seguro.

3. Derecho de Acción. Las demandas por incumplimiento del deber de diligencia y/o el deber de lealtad sólo se pueden presentar en beneficio de Vesta, en contraposición de en beneficio del demandante. Sólo puede ser ejercido por Vesta o cualquier accionista o grupo de accionistas que represente al menos el 5% de las acciones en circulación. El plazo de prescripción es de 5 años a partir de la fecha en que se causó el daño.



4. Excepciones. Artículo 40 de la LMV establece que la responsabilidad derivada del incumplimiento del deber de diligencia o del deber de lealtad, no se aplicarán cuando los miembros hayan actuado de buena fe y: (i) hayan cumplido con todas las leyes aplicables, así como los estatutos sociales de Vesta al aprobar los asuntos correspondientes, (ii) hayan tomado decisiones con base en la información proporcionada por los funcionarios relevantes o, el auditor externo o por expertos independientes, cuya capacidad y credibilidad no estuvieran sujetos a duda, (iii) hayan elegido la alternativa más adecuada, o cuando el impacto económico negativo no hubiera sido previsible, en cualquier caso atendiendo a la información disponible, y (iv) hayan cumplido con las resoluciones de la asamblea de accionistas, siempre que estas resoluciones no sean contrarias a la ley.

#### **IV. Deberes Específicos**

Al momento de la constitución del comité de deuda y capital, el consejo de administración estableció las siguientes facultades y responsabilidades:

- i. Desarrollar la estrategia general y políticas de financiamiento para Vesta y sus subsidiarias, las cuáles serán presentadas al consejo de administración para su aprobación.
- ii. Analizar y determinar los términos y condiciones bajo los cuales Vesta y cada una de sus subsidiarias, podrán obtener recursos para financiar su respectivo crecimiento y, presentar dichos términos y condiciones al consejo de administración, para su aprobación final e implementación.
- iii. Analizar y determinar los términos y condiciones más favorables, bajo los cuales Vesta, sus subsidiarias, y/o sus accionistas, podrán aceptar cualquier transacción, incluyendo de manera enunciativas más no limitativa, cualquier venta de acciones y/o activos de Vesta y presentar dichos términos y condiciones al consejo de administración para su aprobación, o en su caso, para emitir las recomendaciones necesarias a los accionistas de Vesta.
- iv. Revisar cualquier negociación llevada a cabo por la administración de Vesta en relación con cualquier clase de financiamiento para Vesta y sus subsidiarias; y
- v. Presentar al consejo de administración un informe anual de actividades.

#### **V. Reglas de Operación**

El comité de deuda y capital se encuentra sujeto a las siguientes reglas de operación:

- a. Los miembros del comité de deuda y capital estarán en funciones hasta la fecha que suceda primero entre: (i) la fecha de su renuncia, o (ii) la fecha en que el consejo de



administración resuelva la revocación de sus nombramientos y, en cualquiera de los dos casos, hasta que sus respectivos reemplazos hayan asumido el cargo.

- b. Los miembros del comité de deuda y capital actuarán siempre como un cuerpo colegiado; por lo tanto, ningún miembro del comité de deuda y capital puede ejercer, ya sea individual o colectivamente con cualquier otro miembro del comité de deuda y capital, las facultades y la autoridad asignadas al comité. No obstante lo anterior, el comité de deuda y capital puede designar a uno o más delegados especiales, para ejecutar y cumplir las resoluciones adoptadas por el comité de deuda y capital y, en ausencia de tal resolución, el presidente y el secretario, actuarán conjunta o separadamente, siempre como representantes del comité de deuda y capital, teniendo la facultad suficiente para cumplir con sus resoluciones y tomar cualquier medida para tal fin.
- c. El comité de deuda y capital se reunirá cuando sea convocado por el presidente, el secretario o cualquiera de sus miembros, sin ninguna formalidad adicional. Las convocatorias para las reuniones se realizarán por escrito y se enviarán por correo electrónico a las direcciones de correo electrónico que cada miembro haya registrado para tales fines con el secretario, con al menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha de la sesión. El orden del día y los materiales que se discutirán en la sesión, se enviarán junto con la convocatoria.
- d. Para que el comité de deuda y capital se considere legalmente convocado, se requerirá la presencia de al menos 3 (tres) de sus miembros, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por mayoría simple de los miembros presentes en la sesión correspondiente. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.
- e. Los miembros del comité de deuda y capital pueden participar en las sesiones en persona o por cualquier medio electrónico determinado por el comité de deuda y capital; sujeto a que, el secretario deberá, a satisfacción de los miembros presentes, identificar a todos los miembros que asistan por dichos medios electrónicos y, que dichas personas confirmen por escrito sus respectivos votos a las resoluciones adoptadas en la reunión correspondiente.
- f. En cada sesión, el presidente actuará como tal, y en su ausencia, la sesión será presidida por cualquier miembro designado por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión. El secretario actuará como tal y, en su ausencia, cualquier miembro designado por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión, actuará como secretario de la reunión.
- g. En cada sesión se preparará un acta, la cual será firmada por los miembros que asistan a dicha sesión y por el secretario. Todos los documentos presentados al comité de deuda y capital se agregarán al apéndice del acta, así como cualquier voto, opinión y comentarios que los miembros del comité soliciten sea incluido dentro de dicha acta.



- h. El secretario del comité de deuda y capital abrirá un libro de actas, donde se registrarán las actas de todas y cada una de las sesiones del comité. Además, abrirá y mantendrá archivos completos de cada sesión, que, en cualquier caso, incluirán una copia firmada de las actas, la lista de asistencia correspondiente y de cada documento producido o presentado al comité de deuda y capital.
- i. El comité de deuda y capital no representa a Vesta ante terceras personas, debido a que es un órgano interno del consejo de administración; por lo que, no puede obligar a Vesta ante ninguna persona.

## **VI. Transacciones con valores**

Los miembros del comité de deuda y capital se sujetan a las restricciones aplicables para la negociación de valores por directores, funcionarios relevantes y personas que tengan acceso a información privilegiada de Vesta.