



2021  
INFORME  
ANUAL

vesta

# Contenido

<b>3</b>	Cifras relevantes	<b>58</b>	Colaboración	<b>106</b>	Índice TCFD Análisis bursátil y financiero
<b>4</b>	Carta del Director General	<b>67</b>	Compromiso	<b>111</b>	Estados Financieros Consolidados
<b>6</b>	Somos Vesta	<b>93</b>	Acerca del informe	<b>149</b>	Contacto
<b>17</b>	Estrategia	<b>96</b>	Carta de Verificación		
<b>32</b>	Potencial	<b>97</b>	Índice de contenidos GRI		
<b>37</b>	Gobernanza	<b>104</b>	Índice de contenidos SASB		

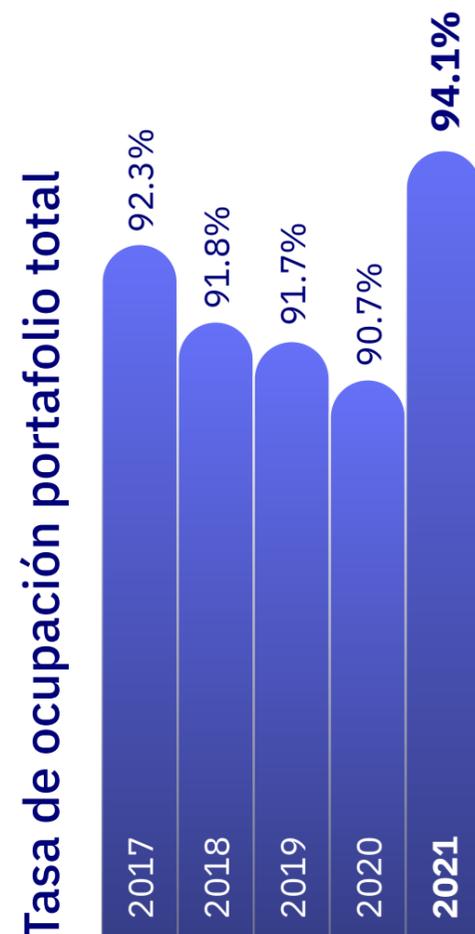
# Cifras relevantes

**15**  
iniciativas con  
la comunidad

**26**  
horas promedio  
de capacitación  
por colaborador

**US\$ 588,170.63**  
inversión en  
temas ASG

**2,887,589 m<sup>2</sup>**  
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)



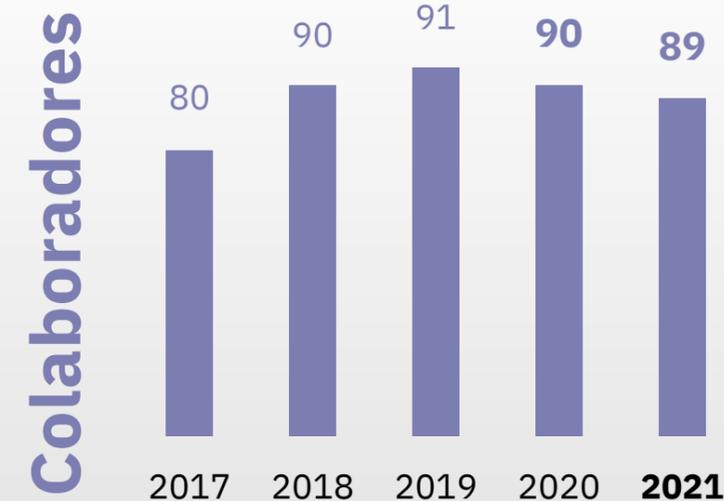
**US\$ 350**  
millones como bono  
público vinculado  
a sustentabilidad,  
primero en  
Latinoamérica

**US\$ 152,242,401**  
en Ingresos Operativos Netos (NOI)

**42%**  
de nuestros  
colaboradores  
son mujeres

**35,475 m<sup>3</sup>**  
de agua tratada  
y reutilizada

**1.99 kWh por m<sup>2</sup>**  
de intensidad  
energética (alcance 2)



## INVERSIÓN SOCIAL

(miles de dólares)

**Nota.** En 2017 realizamos inversiones sociales extraordinarias en iniciativas dirigidas a apoyar a los damnificados por los sismos de septiembre en Oaxaca, Chiapas, Puebla y Ciudad de México.

La inversión social de 2018 y 2019 se apega a la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas: US\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado por año.

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

La inversión social para el año 2021 se apega a la modificación aprobada por la Asamblea General de Accionistas con fecha del 13 de marzo de 2020, por lo que, el presupuesto para acciones de responsabilidad social y ambiental aprobado por el Consejo de Administración fue por la cantidad de US\$ 588,170.63 la cual incluye el monto anual de US\$ 201,689 para la implementación de actividades relacionadas con el Covid 19 y el monto recaudado por el Vesta Challenge 2020.



# Carta del Director General

2-22



2021 fue un año extraordinario. La volatilidad que la pandemia generó durante su segundo año parece haberse constituido en la nueva normalidad; la economía mundial se fue recuperando gradualmente después de algunos de los meses más difíciles y en México se dio la reactivación industrial, con una demanda en nuestro sector al alza y una oferta limitada, lo que permitió que se diera la ocupación más alta de la historia en nuestro país y para nosotros.

Dentro de este contexto, es importante subrayar que el entorno manufacturero se ha visto reforzado gracias a la gran demanda y al posicionamiento de México como *hub* para este sector, con compañías que siguen la tendencia del *nearshoring*, reubicándose en Norte América.

Lo extraordinario de 2021 se reflejó para Vesta en muchos sentidos, dados sus resultados financieros y comerciales basados en las metas del Plan Estratégico Nivel 3, obteniendo récords históricos tanto operacionales como financieros.

Uno de nuestros más importantes logros durante el año fue el fortalecimiento de nuestro balance financiero con la oferta subsecuente en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) que resultó en recursos por US\$ 230 millones, el bono ligado a la sustentabilidad de US\$ 350 millones y la venta de portafolio, con la cual obtuvimos US\$ 108 millones. De esta manera, hemos capitalizado los vientos cambiantes de la pandemia para expandirnos dentro del sector de *e-commerce*, destinando capital y recursos a esta oportunidad de mercado.

Asimismo, fortalecimos nuestro posicionamiento a través de la adquisición estratégica de tierra, anticipando las oportunidades de crecimiento en mercados clave como Guadalajara y Monterrey, permitiendo así el desarrollo continuo en las regiones de mayor demanda de la actualidad y con una mayor presencia en los sectores logísticos y de *e-commerce*.

Esto se reflejó en una actividad de arrendamiento que rompió récords históricos, particularmente por renovaciones, nuevos arrendamientos y el desarrollo de nuevos edificios, con su correspondiente alta ocupación.



Durante el año, Vesta fue incluida en el índice S&P/BMV Total Mexico por segundo año consecutivo y en el *Dow Jones Sustainability Index MILA* por tercer año consecutivo.

Nuestra responsabilidad con la sustentabilidad también se vio reflejada en el compromiso para obtener certificaciones LEED en la cartera de desarrollo, cerrando el año con un 9.2% de la superficie bruta arrendable certificada con LEED. En 2021 se agregaron 27,871 m<sup>2</sup> de nuevas certificaciones, sin embargo, el porcentaje total fue menor al de 2020 debido a la venta de dos propiedades certificadas con LEED que en su conjunto suman 92,903 m<sup>2</sup>.

El Vesta Challenge volvió a realizarse de manera presencial en Querétaro con 500 participantes. Las inscripciones y los patrocinadores dieron como resultado una inversión adicional de US\$ 132,500 para ejecutar nuestros proyectos sociales de 2022.

Por otro lado, en 2021 concluí mi participación de dos años como Presidente del Consejo de la Asociación Mexicana de Parques Industriales en donde trabajé para posicionar el sector de bienes raíces industriales como el gran motor de desarrollo que es en México.

Vesta ha salido más fuerte que nunca de este año retador a través de su enfoque continuo en desarrollar los mejores edificios en las ubicaciones más estratégicas, fortaleciendo nuestra hoja de balance y desplegando el capital de manera prudente. Todo lo anterior, gracias al trabajo dedicado y enfocado de nuestro gran equipo.

Aunque aún existe la incertidumbre de cuándo terminará la pandemia, tenemos la firme esperanza de que pronto se convertirá en una enfermedad endémica. Por ello, nos comprometemos a seguir dando lo mejor de nosotros para colaborar a que el mundo y nuestro país emerjan mejorados después de este periodo de retos.

**Lorenzo D. Berho**  
Director General de Vesta

# Somos Vesta

2-6, IF-RS-000.C

Nos hemos posicionado como un **referente en la industria por nuestra gestión ASG.**

Somos una empresa mexicana con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario con un propósito transformador masivo: **Innovar la plataforma industrial de México.**

Nos especializamos en el desarrollo, venta, compra, renta y administración de edificios industriales y centros de distribución en México.

Nuestras soluciones inmobiliarias cuentan con los más altos estándares de calidad, inteligencia y ecoeficiencia para impulsar el desarrollo sustentable de nuestros clientes y con ello el de varias industrias, a la par de generar beneficios económicos, cuidando el impacto ambiental y social para las comunidades en las que operamos.

Desde nuestros inicios hemos trabajado para ofrecer edificios industriales seguros, resilientes, eficientes y rentables, que son administrados desde una perspectiva sustentable e innovadora, poniendo foco en los temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG).

**189**

edificios industriales en operación

**7**

edificios industriales en desarrollo y una expansión

**2,887,589** m<sup>2</sup>  
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

11

sectores  
industriales  
atendidos

Tenemos el compromiso de ofrecer a nuestros clientes un servicio eficiente y de la mejor calidad, apoyados por un equipo de trabajo emprendedor que ofrece atención personalizada, estableciendo una relación respetuosa con nuestros proveedores e instrumentando la mejora continua a través del sistema de gestión de calidad basado en ISO-9001:2015 y que se fundamenta en la **Política de Calidad** de Vesta.

Sabemos que los tiempos cambian, por esta razón, la **innovación** es un pilar de gran relevancia dentro de nuestra organización. Esta característica nos permite ser flexibles, disruptivos y resilientes, proporcionando mejores espacios industriales para las empresas y seguir impulsando a México como líder en la Industria 4.0.

En Vesta nos importa cómo hacemos las cosas, por eso nuestro compromiso con la **integridad** es transversal a lo largo de toda la organización. Esto nos permite que trabajemos de una forma ética, honesta y con cero tolerancia a la corrupción con cualquiera de nuestros grupos de interés, siempre buscando contribuir a un mejor México.

*En 2021 colocamos un bono público vinculado a sustentabilidad en función de nuestra Superficie Bruta Arrendable (SBA) certificada LEED, un KPI crucial para las propiedades estratégicas de la compañía que nos permite recuperar y sobrepasar las expectativas para 2026, esto en conjunto con las certificaciones existentes, las que están en proceso y los proyectos de construcción.*

15

estados de la  
República Mexicana  
donde tenemos  
presencia

9 afiliaciones industriales y sobre temas ASG

175

clientes  
atendidos



## Misión

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

## Visión

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



## Propósito transformador masivo

Innovar la plataforma industrial de México.

## Estructura accionaria<sup>1</sup>

### PORCENTAJE

CAPITAL FLOTANTE

92.9%

FAMILIA BERHO

5.5%

TESORERÍA

0.98%

ALTA DIRECCIÓN

0.62%

### NÚMERO DE ACCIONES

CAPITAL FLOTANTE

648,713,117

FAMILIA BERHO

38,408,761

TESORERÍA

6,769,839

ALTA DIRECCIÓN

4,344,719

<sup>1</sup> Al cierre del periodo del 23 de marzo del 2021 al 24 de marzo del 2022, hay 6,769,839 acciones en tesorería y de capital social suscrito y pagado hay 698,236,436 acciones; dentro de las acciones suscritas y pagadas, se encuentra el porcentaje de tenencia de la familia Berho y de la Alta Dirección.

# Productos

2-6

Buscamos satisfacer las necesidades de empresas nacionales e internacionales en sus requerimientos de espacio, logística, inteligencia e interconexión por medio de una plataforma industrial. Para facilitar la oferta de espacios clasificamos nuestros desarrollos en cuatro categorías:



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

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



## Parques a la medida (*Park to Suit*)

Parques industriales ideales para las industrias aeroespacial, automotriz, logística y electrónica, ya que son diseñados y construidos a la medida de las necesidades de nuestros clientes bajo dos modalidades: como clúster, donde se pueden integrar miembros de una cadena de suministro, y como parque de proveedores, para empresas de una misma industria que surten a un integrador.



**Edificio a la medida (*Built to Suit*)**

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



**Vesta Park**

Es un parque industrial sustentable con edificios clase A diseñados para manufactura ligera y logística para operaciones de compañías de primera clase multinacionales. Los Vesta Park se encuentran localizados en los *hubs* industriales más relevantes de México. Su configuración permite la construcción de edificios inventario y edificios a la medida con estándares de última generación respondiendo a las necesidades específicas de los inquilinos.

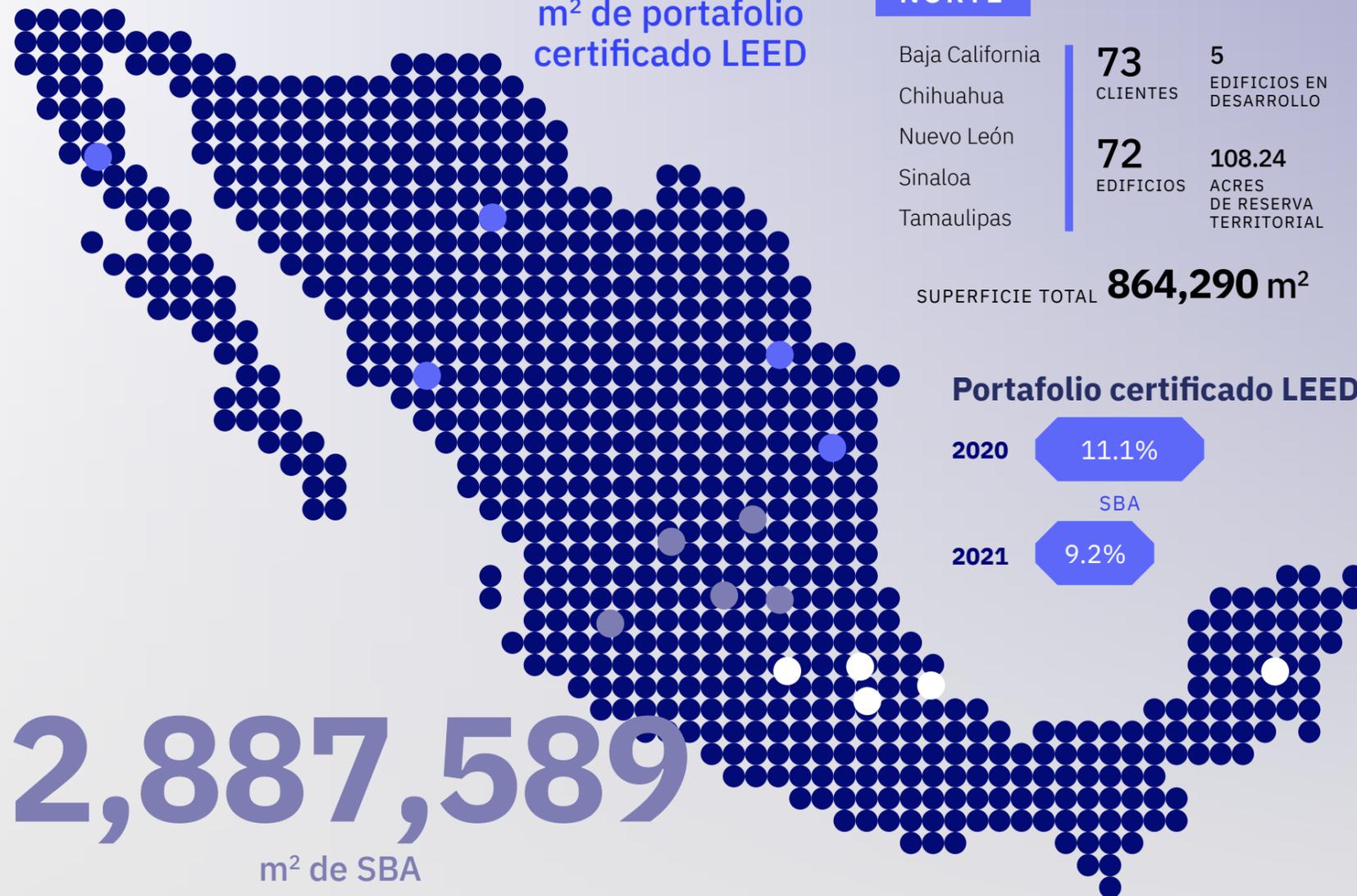
# Presencia

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

Contamos con **189 edificios industriales** que ocupan **2,887,589 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta Arrendable (SBA)** distribuidos en tres regiones: **Norte, Bajío y Centro**, de tal forma que mantenemos interconexiones en todo México.

Con el objetivo de seguir atendiendo las necesidades de crecimiento y expansión de nuestros clientes, contamos con **7 edificios en desarrollo** y una expansión, los cuales equivalen a **152,032 m<sup>2</sup> de SBA**.

**266,130**  
m<sup>2</sup> de portafolio certificado LEED



**2,887,589**  
m<sup>2</sup> de SBA

## NORTE

Baja California	<b>73</b> CLIENTES	<b>5</b> EDIFICIOS EN DESARROLLO
Chihuahua		
Nuevo León	<b>72</b> EDIFICIOS	<b>108.24</b> ACRES DE RESERVA TERRITORIAL
Sinaloa		
Tamaulipas		

SUPERFICIE TOTAL **864,290 m<sup>2</sup>**

### Portafolio certificado LEED

2020	<b>11.1%</b>
	SBA
2021	<b>9.2%</b>

## BAJÍO

Aguascalientes	<b>69</b> CLIENTES	<b>2 más 1 expansión</b> EDIFICIOS EN DESARROLLO
Guanajuato		
Jalisco	<b>83</b> EDIFICIOS	<b>785.29</b> ACRES DE RESERVA TERRITORIAL
Querétaro		
San Luis Potosí		

SUPERFICIE TOTAL **1,372,300 m<sup>2</sup>**

## CENTRO

Estado de México	<b>33</b> CLIENTES	<b>0</b> EDIFICIOS EN DESARROLLO
Puebla		
Quintana Roo	<b>34</b> EDIFICIOS	<b>2.12</b> ACRES DE RESERVA TERRITORIAL
Tlaxcala		
Veracruz		

SUPERFICIE TOTAL **650,999 m<sup>2</sup>**

### Porcentaje de edificios por región



### Porcentaje de SBA por región



# Clientes

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

Al centro del negocio se encuentran nuestros clientes, a quienes les brindamos un servicio atento, vanguardista y de la más alta calidad. Innovamos y nos transformamos de forma continua para que nuestros parques estén a la altura de la Industria 4.0.

Industria	2020	Superficie 2020 m <sup>2</sup>	Superficie 2021 m <sup>2</sup>	2021
Automotriz	34.7%	912,182	922,020	33.9%
Alimentos y bebidas	9.1%	238,557	238,557	8.8%
Logística	12.2%	320,376	320,917	11.8%
Aeroespacial	8.1%	213,408	214,015	7.9%
Otros	16.6%	436,267	513,961	18.9%
Plásticos	3.1%	81,341	75,711	2.8%
Artículos médicos	1.9%	48,716	57,029	2.1%
Papel	0.1%	2,309	2,309	0.1%
Otros vehículos	7.4%	194,086	70,812	2.6%
Energía	4.3%	113,864	113,864	4.2%
E-commerce	2.6%	69,659	188,907	6.9%

**175**  
clientes

**78%**  
tasa de retención  
de clientes en 2021<sup>2</sup>

**11**  
sectores industriales  
atendidos

<sup>2</sup> Es importante mencionar que la metodología de cálculo con respecto a años pasados cambió. Durante este año, se consideró como retención a todos aquellos contratos que vencieron durante el año, y de esos, cuántos fueron renovados.



## Principales clientes



País de origen del capital  
**Suiza**  
SBA **5.8%**  
Renta acumulada **5.3%**  
Vencimiento de contrato **3 años**  
Rating de crédito **Aa3**



País de origen del capital  
**EUA**  
SBA **3.9%**  
Renta acumulada **5.9%**  
Vencimiento de contrato **6 años**  
Rating de crédito **NA**



País de origen del capital  
**Francia**  
SBA **3.6%**  
Renta acumulada **4.8%**  
Vencimiento de contrato **7 años**  
Rating de crédito **NA**



País de origen del capital  
**Japón**  
SBA **3.2%**  
Renta acumulada **2.9%**  
Vencimiento de contrato **3 años**  
Rating de crédito **Baa3**



País de origen del capital  
**Argentina**  
SBA **2.9%**  
Renta acumulada **2.7%**  
Vencimiento de contrato **10 años**  
Rating de crédito **Ba1**

## BOMBARDIER

País de origen del capital  
**Canadá**  
SBA **2.0%**  
Renta acumulada **3.0%**  
Vencimiento de contrato **2 años**  
Rating de crédito **Caa2**



País de origen del capital  
**México**  
SBA **2.0%**  
Renta acumulada **2.1%**  
Vencimiento de contrato **10 años**  
Rating de crédito **HR1**



País de origen del capital  
**Alemania**  
SBA **1.9%**  
Renta acumulada **2.0%**  
Vencimiento de contrato **4 años**  
Rating de crédito **Ba1**

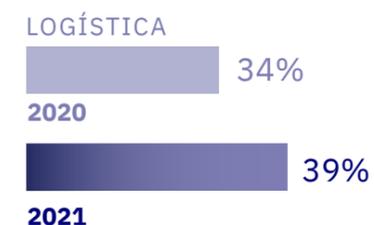
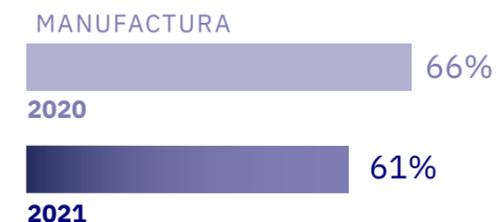


País de origen del capital  
**EUA**  
SBA **1.8%**  
Renta acumulada **2.2%**  
Vencimiento de contrato **5 años**  
Rating de crédito **Baa2**



País de origen del capital  
**EUA**  
SBA **1.6%**  
Renta acumulada **2.0%**  
Vencimiento de contrato **3 años**  
Rating de crédito **BBB-**

## Portafolio por industria



**2,718,102 m<sup>2</sup>**  
de superficie ocupada

**169,487 m<sup>2</sup>**  
de superficie vacante

**2,887,589 m<sup>2</sup>**  
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

Conscientes de la importancia de escuchar de primera mano las necesidades e inquietudes de nuestros clientes, mantene-mos comunicación directa con ellos a través del área de *Asset Management*.

Además, cada año aplicamos una **Encuesta de Satisfacción** con la que identificamos las áreas de oportunidad y mejores prácticas sobre nuestro servicio, atención y calidad de mante-nimiento. Por otro lado, para conocer qué tan inmersa está la sustentabilidad en la operación de nuestros inquilinos, en esta encuesta incluimos preguntas sobre su propia gestión ASG. De esta forma encontramos iniciativas en común y propone-mos otro tipo de actividades para mejorar en conjunto.

Aunado a esto, les enviamos un video explicativo en el que se expresa la importancia que tiene la recolección de sus datos ambientales para Vesta, con el fin de medir el impacto generado en conjunto y poder proponer alternativas de mejora continua.

En este año recibimos respuesta de 92 inquilinos que repre-sentan 66% de nuestro portafolio administrado. Estos fueron los principales hallazgos:

**Temas ASG**

- 86% de los encuestados cuenta con programas de responsabilidad social y/o ambiental.
- 68% cuenta con una certificación, premio o reconocimiento ambiental, laboral o de calidad.
- 97% de nuestros clientes considera muy importante o importante que las naves cuenten con medidas de eficiencia energética.

**Atención y mantenimiento**

**99%**  
considera que nuestro personal es amable

**93%**  
renovaría contrato con Vesta

**96%**  
nos recomendaría

**90%**  
está satisfecho con nuestro servicio

**86%**  
considera que la calidad de nuestros inmuebles es buena o excelente

Por otro lado, con el interés de conocer las expectativas de nuestros inquilinos y su nivel de satisfacción, continuamos incluyendo el criterio de Net Promoter Score (NPS) en la encuesta, lo que nos permite plantearnos un objetivo de satisfacción.

En 2021 alcanzamos un NPS de 49, superando por 11 puntos el resultado de 2020.

**NPS 2019-2021**

2019 46

2020 38

2021 49

# Cadena de valor

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

Para impulsar la plataforma industrial de México, mantenemos sinergias con empresas constructoras, de ingeniería, diseño, contratistas y otros proveedores. Buscamos que nuestros procesos de licitación, operación y mantenimiento sean eficientes, puntuales, y nos ofrezcan las mejores condiciones y costos, al mismo tiempo que ofrezcan características de sustentabilidad.



En las prácticas de selección de proveedores de construcción, desarrollo e ingeniería avanzada, sometemos los proyectos a procesos de concurso donde el Comité Ejecutivo evalúa a los proveedores y la entrega puntual de los desarrollos. Por otro lado, el área de *Asset Management* junto con el área de Compras se encargan de coordinar a los proveedores para garantizar el mantenimiento óptimo en la operación.

Con el propósito de disminuir el riesgo de los impactos negativos de la construcción e incrementar los impactos positivos con proyectos de inversión social para las comunidades y beneficios ambientales, solicitamos a los proveedores de construcción que sigan las disposiciones expresadas en nuestro **Manual de Construcción Sustentable** y que realicen el llenado del *checklist*, que consiste en una serie de preguntas para conocer cómo implementan nuestros contratistas este manual antes, durante y después de la obra. En este mismo documento les pedimos que brinden seguimiento a los temas laborales en la obra.

Nuestros proveedores deben apearse al Programa de Seguridad Laboral con el que supervisamos que se cumpla con la normatividad en esta materia y que todos sus trabajadores estén inscritos al Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS), con el fin de que su seguridad social esté garantizada. Aunado a lo anterior, a partir de la nueva reforma laboral de 2021, nuestros proveedores están obligados a compartir documentación relacionada con su registro patronal ante el IMSS, así como su registro de prestador de servicio especializado ante la Secretaría de Trabajo.

Asimismo, comprometidos con la seguridad y bienestar de los proveedores que trabajan con nosotros, buscamos que, por medio del contrato de obra, los contratistas y algunos prestadores de servicio (según aplique), se obliguen a contratar diferentes pólizas de seguro para garantizar la seguridad de personas y bienes, contra todo tipo de daño y responsabilidad civil.

Durante 2021 iniciamos relaciones comerciales con 184 nuevos proveedores, a quienes seleccionamos de acuerdo con criterios ambientales y sociales. Asimismo, evaluamos los impactos ambientales, sociales y laborales de 80 proveedores.

Por otro lado, dimos continuidad a las auditorías de 42 proveedores en temas ASG que iniciamos en 2020, en esta ocasión enviamos el proceso de diagnóstico a 38 proveedores adicionales para evaluar cómo gestionan sus propios temas ASG y que el año siguiente podamos auditarlos.

# Nivel de satisfacción de proveedores **95%**

## Satisfacción de proveedores

**89%**  
considera que cumplimos adecuadamente con los términos comerciales

**95%**  
considera que su relación con Vesta ofrece perspectivas de crecimiento

**65%**  
considera que contamos con personal calificado para dar soluciones efectivas

**95%**  
está satisfecho con la relación que mantiene con Vesta

Nos interesa que la forma en que gestionamos los temas ASG desde Vesta también permee en nuestra cadena de valor, especialmente con los proveedores más relevantes. En 2021, 46% de nuestros proveedores se apegaron a las Políticas ASG, Anticorrupción, de Compras Sustentables y al Código de Ética de Vesta.

También, durante los últimos cinco años hemos aplicado la **Encuesta de Satisfacción para Proveedores**, y este año no fue la excepción. A través de esta herramienta buscamos conocer su opinión respecto a nuestros procesos e identificar áreas de mejora. La participación de este año fue del 56%, lo que se traduce en la evaluación de 64 proveedores que representa un aumento de 41% en comparación con 2020.

### Temas ASG

- 41% tiene programas sociales o de compromiso con la comunidad.
- 28% hace compras sustentables.
- 17% cuenta con programas de reciclaje.
- 42% promueve el ahorro de energía y de agua.
- 45% gestiona los residuos.

### Conocimiento de las Políticas de Vesta

- 61% conoce y 50% implementa la Política Anticorrupción de Vesta en sus operaciones.
- 61% conoce y 53% aplica el Código de Ética.
- 69% conoce y 58% aplica la Política de ASG.
- 25% conoce y 25% aplica la Política de Compras Sustentables.

### Certificación de proveedores

INDUSTRIA LIMPIA	3
OSHA	3
ISO 9001	2



***Estrategia***

# Vesta Nivel 3

2-13, 2-23, 2-24

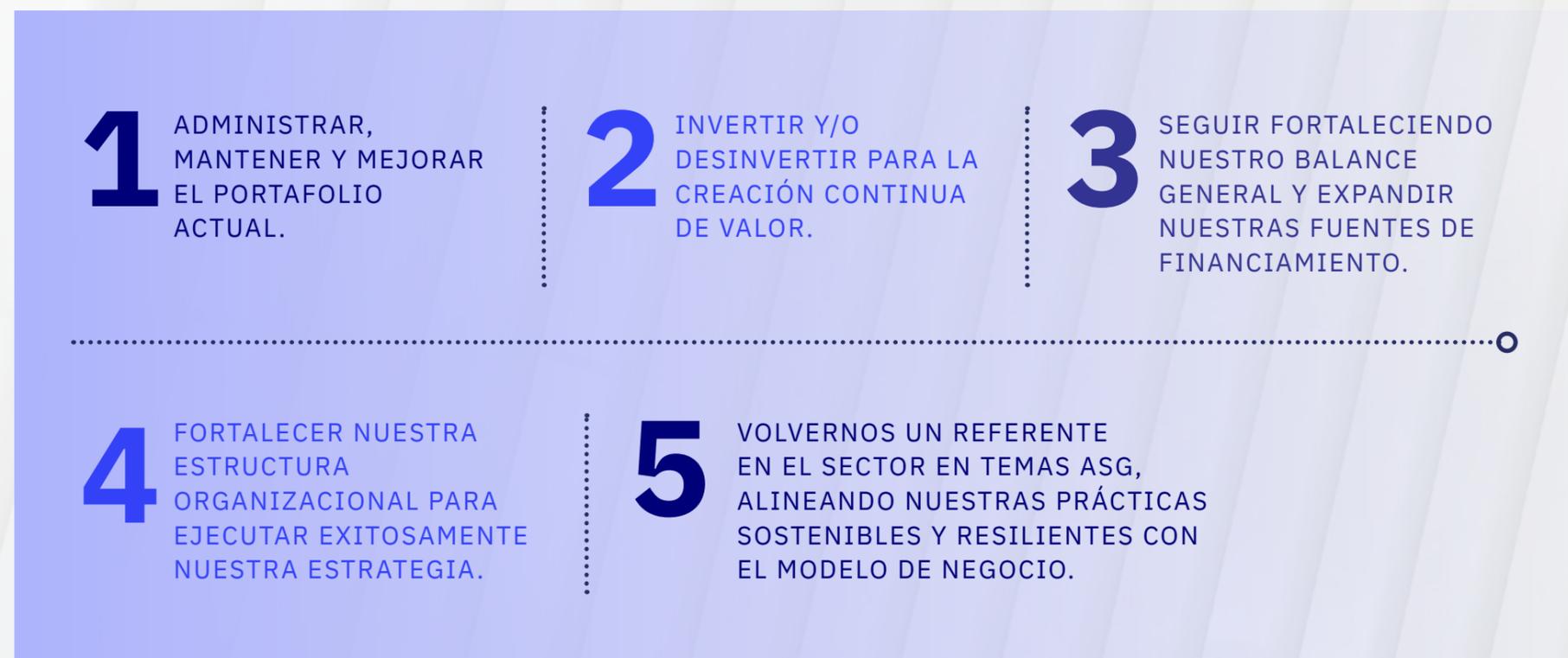
Estamos trabajando arduamente para continuar siendo un referente en la industria inmobiliaria en México, no solo por nuestra experiencia, calidad de clase mundial o rentabilidad, sino también por nuestra gestión en temas ASG que ayuda a generar valor para todos los grupos de interés con los que interactuamos.

En nuestra evolución constante, hace tres años lanzamos el Plan Estratégico **Vesta Nivel 3**, una estrategia enfocada en construir un nuevo capítulo hacia el éxito del negocio como una empresa sustentable, innovadora y resiliente.

**Vesta Nivel 3 nos permite identificar y mitigar los impactos negativos relacionados con los temas ASG y potenciar los positivos, fortaleciendo el crecimiento constante de la empresa.**

Uno de los objetivos de la estrategia es consolidar los temas relevantes de la industria inmobiliaria con los aspectos ASG de mayor impacto para nuestro negocio, de tal forma que evolucionemos hacia un negocio más sustentable en el que seamos corresponsables con nuestros proveedores e inquilinos en la gestión de los inmuebles.

La estrategia Vesta Nivel 3 se estructura en torno a cinco componentes organizacionales y comerciales clave.



**Estamos voluntariamente adheridos a los Principios para la Inversión Responsable (UN PRI).**

Desde 2020 que nos adherimos de manera voluntaria a los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN PRI, por sus siglas en inglés) las decisiones de inversión y administración de nuestros activos consideran la evaluación de impactos – positivos y negativos – que nuestro negocio puede tener en temas ASG.



# Nuestro compromiso ASG

Una gestión ASG que pueda ser sustentable en el tiempo requiere no solo del compromiso de Vesta, sino también de nuestros grupos de interés. Al respecto, creamos un **Programa de Compromiso**, mediante el cual abrimos el diálogo bilateral para alcanzar distintos objetivos, gestionar y medir el consumo de recursos, además de los costos económicos y sociales asociados a las actividades de cada grupo.

## Objetivos del Programa de Compromiso

### INVERSIONISTAS

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

### COLABORADORES

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

### INQUILINOS

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

### INDUSTRIA-ACADEMIA

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

### COMUNIDAD

Generar valor compartido y sustentable a través del intercambio de conocimientos, habilidades y experiencia de manera colaborativa.

### CADENA DE SUMINISTRO

Asegurar que conozcan las preferencias de Vesta por adquirir productos y servicios sustentables que se adhieran a prácticas ASG.

El Programa de Compromiso cuenta con los siguientes indicadores ASG para establecer las bases de responsabilidad compartida entre Vesta, nuestros proveedores y nuestros inquilinos en materia de gestión social y ambiental de los inmuebles.

INQUILINOS

**Gestión de indicadores ambientales**

Definimos una cláusula verde en los contratos, en la que en una primera fase nos comparten de forma voluntaria datos sobre sus consumos de energía, agua y residuos, y a través de la cual los invitamos a trabajar en conjunto con Vesta para contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

PROVEEDORES

**Evaluación de la gestión social y ambiental**

A través del Manual de Construcción Sustentable y el llenado del *checklist* ASG validamos el cumplimiento de requisitos ambientales, sociales y laborales antes, durante y después de la obra.

PROVEEDORES

**Auditoría de criterios ASG**

Para garantizar el entendimiento y aplicación de los requisitos ambientales, sociales y de gobernanza, por primera vez auditamos a 42 de nuestros proveedores y les enviamos el diagnóstico de compras a otros 67.

VESTA

**Cumplimiento social**

Llevamos a cabo distintas iniciativas en beneficio de las comunidades aledañas a nuestros inmuebles, mediante alianzas con organizaciones de la sociedad civil, academia y autoridades locales.

vesta

**Mejora continua**

Revisamos los compromisos definidos para estas iniciativas con el fin de identificar mejores prácticas, áreas de oportunidad o redefinir objetivos en caso de ser necesario.

vesta

**Comunicación ASG**

Por medio de campañas de comunicación transparentamos y rendimos cuentas a nuestros grupos de interés respecto a la puesta en marcha de todas estas acciones y de los avances de la Estrategia ASG de Vesta.

Por primera vez, con nuestros inquilinos incorporamos **ENERGY STAR Portfolio Manager**, una herramienta interactiva de gestión de recursos que nos permite darle seguimiento y evaluar el desempeño energético, la eficiencia en el consumo de agua y las emisiones de carbono de nuestros edificios.

Para ello, se generaron dos perfiles, uno para las áreas comunes de nuestros parques para los inquilinos. Nuestra intención es que en los años venideros continuemos con la adopción y uso cotidiano de esta herramienta de tal forma que nos sea de utilidad para, en conjunto, establecer prioridades de inversión, identificar deficiencias de desempeño en los edificios, verificar mejoras en la eficiencia y, si cumplimos exitosamente con lo anterior, recibir el reconocimiento de la *Environmental Protection Agency* (EPA) por un desempeño energético superior.



91%

de los contratos firmados en 2021 contenía la cláusula verde

106

de nuestros clientes nos compartieron voluntariamente su información ambiental

Asimismo, durante 2021 llevamos a cabo *green assessments* de 66 edificios que en conjunto representan 1,098,084 m<sup>2</sup>, con el fin de evaluar el nivel de madurez del portafolio para certificar algunos de nuestros edificios en alguna certificación verde.

Por otro lado, contamos con la **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**<sup>3</sup> en la que se encuentran los lineamientos para efectuar en nuestras instalaciones las prácticas de responsabilidad social y sustentabilidad de conformidad con nuestro modelo de negocio y alineadas a los siguientes principios:

1

**INTEGRIDAD Y GOBERNANZA**

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

2

**MEDIO AMBIENTE**

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

3

**INVERSIÓN RESPONSABLE**

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

El área responsable de la planeación, ejecución y monitoreo de estas actividades es la Dirección de ASG, y el responsable de la verificación de cumplimiento es el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA), hoy Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo. Además, en 2021 creamos el Grupo de Trabajo de ASG, el cual está conformado por al menos un integrante de cada área de la compañía y tiene como objetivo darle seguimiento puntual al cumplimiento de la Estrategia ASG de Vesta.

<sup>3</sup> Consulta nuestra **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza** en: <https://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/PoliticaResponsabilidadSocial.pdf>



# Materialidad

3-1, 3-2, 3-3

La materialidad es un ejercicio que nos permite conocer cuáles son los temas que tienen un mayor impacto para nuestro negocio y que son importantes para nuestros grupos de interés.

En 2020 llevamos a cabo la actualización de nuestro ejercicio de materialidad atendiendo a la nueva realidad post pandemia, siguiendo la metodología recomendada por *Global Reporting Initiative* (GRI) e incluyendo los temas relevantes para las industrias de las que somos parte de acuerdo con *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), los requerimientos del *S&P Corporate Sustainability Assessment* (CSA), del CDP, de GRESB y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), entre otras iniciativas ASG.

El resultado fueron nuevos temas materiales y un reordenamiento de los que habíamos identificado en el ejercicio anterior. A continuación, presentamos nuestros tres principales temas materiales y las razones por las que son relevantes para Vesta y nuestros grupos de interés, así como desde la perspectiva de impactos.

# Principales temas materiales de Vesta

## SATISFACCIÓN DEL CLIENTE

Nuestros clientes son el corazón de nuestro negocio y la razón principal de nuestra generación de ingresos. Para brindarles servicios de vanguardia que cumplan y superen sus expectativas para que nos elijan sobre la competencia, nos estamos transformando e innovando continuamente, manteniendo nuestros parques a la vanguardia de la revolución de la Industria 4.0.

La gestión de los temas materiales es de suma importancia para asegurar la sustentabilidad y el cumplimiento de la estrategia Vesta Nivel 3, por lo tanto, las compensaciones de todas nuestras direcciones están vinculadas al cumplimiento de la Estrategia ASG de Vesta.

A partir de este análisis identificamos que, a pesar de que tenemos una serie de iniciativas de gestión ambiental, necesitamos incrementar esfuerzos para reducir el impacto actual que generamos en temas de agua, energía, emisiones y residuos, razón por la cual hemos definido metas al 2025 enfocadas en minimizar estos efectos.

## GESTIÓN DE RESIDUOS EN EL CICLO DE VIDA DE LOS ACTIVOS

Gran parte de los residuos que generamos en Vesta provienen de las actividades que realizan nuestros inquilinos. Al respecto, estamos desarrollando un Plan de Manejo de Residuos que permitirá establecer mecanismos de manejo eficiente que minimicen, aprovechen y/o valoricen los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial generados en las instalaciones administradas por Vesta (áreas comunes de los parques y corporativo) a través del manejo integral adecuado en la generación, recolección interna, almacenamiento, recolección externa, reuso y/o reciclaje y disposición final.

### Metas ambientales a 2025<sup>4</sup>

Reducir el consumo de energía de nuestras áreas comunes y oficinas en 20%.

Reducir nuestro consumo de agua en 20% de nuestras áreas comunes y oficinas.

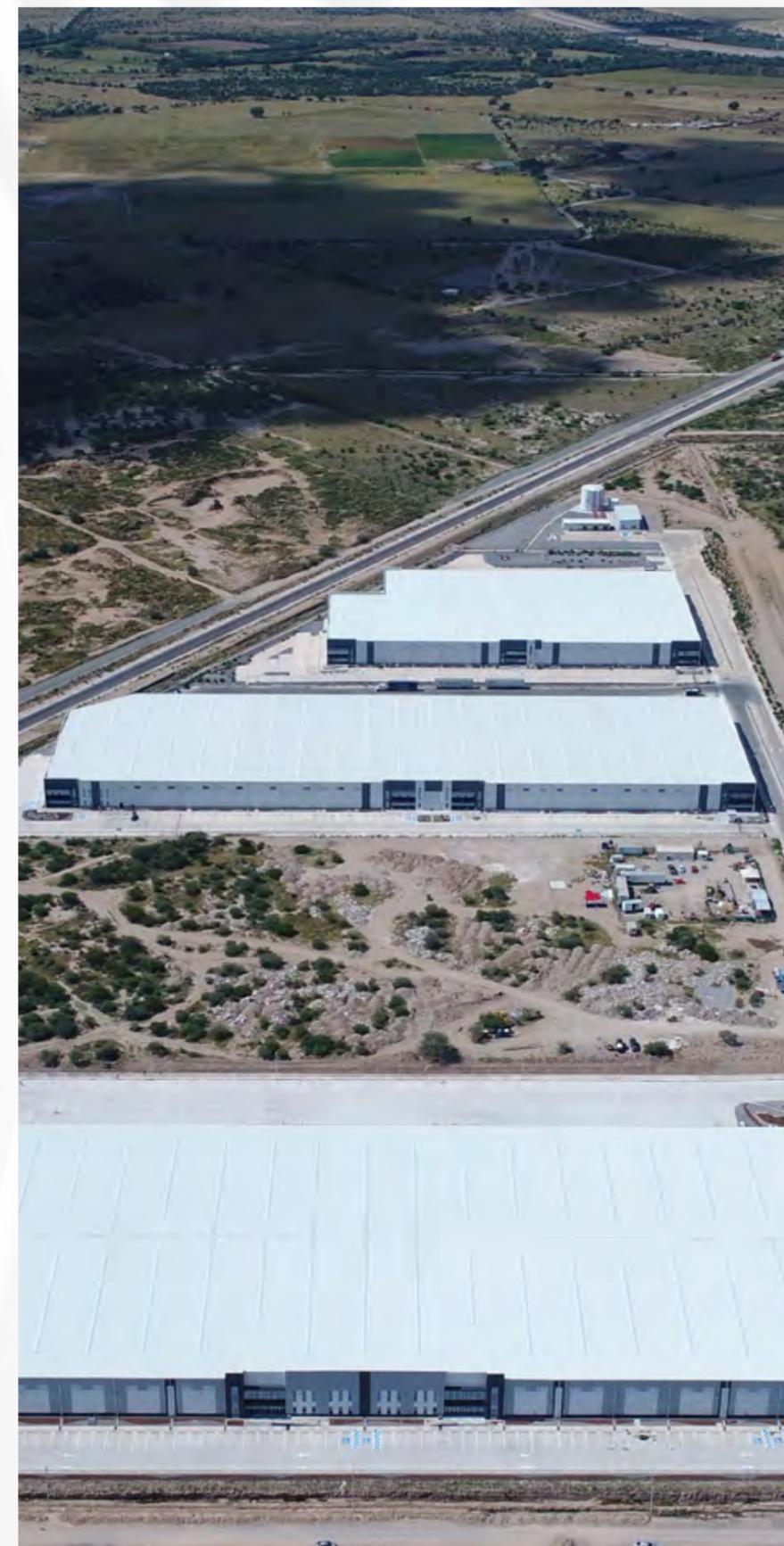
Incrementar la cantidad de residuos reciclados y/o reusados en 50%.

<sup>4</sup>Las tres metas consideran 2019 como año base.

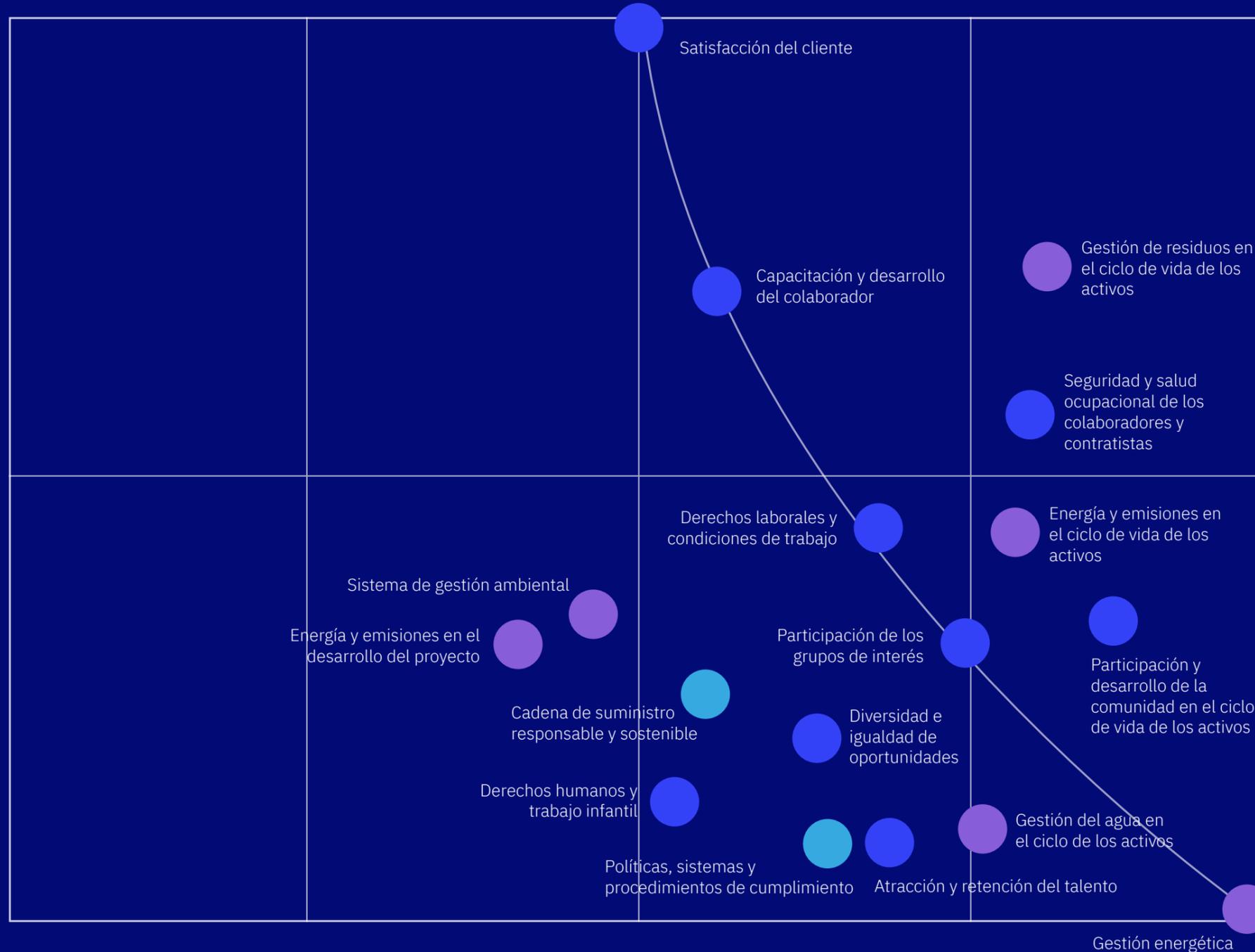
## CAPACITACIÓN Y DESARROLLO DEL COLABORADOR

En un mundo cambiante y altamente competitivo, consideramos fundamental apoyar la superación profesional y personal de nuestros colaboradores, así como evaluar su desempeño para superar siempre las expectativas de nuestros clientes, promover la innovación y ser un referente en el mercado industrial por la forma en que llevamos a cabo nuestro negocio.

Por otro lado, encontramos que podemos anticiparnos a los impactos negativos que se generan a lo largo de nuestra cadena de valor si seguimos implementando acciones con proveedores como los diagnósticos de evaluación, auditorías e implementación de planes de acción en temas ASG, así como la puesta en práctica del Manual de Construcción Sustentable y el *checklist*. Con nuestros inquilinos mantenemos la gestión de indicadores ambientales y los *green assessments* de edificios para alcanzar certificaciones verdes relacionadas a temas de sustentabilidad.



**IMPORTANCIA PARA  
LOS GRUPOS DE INTERÉS**



**IMPORTANCIA PARA VESTA**



**SOCIAL**



**MEDIO AMBIENTE**



**GOBIERNO CORPORATIVO**

	Tema material de alta relevancia	Tipo de impacto	Acciones para mitigar los impactos	Dirección cuya compensación está vinculada al tema
1	Satisfacción del cliente	Actual y potencial, positivo o negativo para nuestros clientes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encuesta de Satisfacción de clientes</li> </ul>	Asset Management Comunicación
2	Gestión de residuos en el ciclo de vida de los activos	Potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad.	<p><b>Meta a 2025: incrementar la cantidad de residuos reciclados y/o reusados en 50%, tomando 2019 como año base.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Política de Compras Sustentables</li> <li>Gestión de indicadores ambientales con inquilinos</li> <li>Reporte de generación de residuos</li> <li>Implementación del Plan de Manejo de Residuos, para oficinas y áreas comunes</li> </ul>	Asset Management
3	Capacitación y desarrollo del colaborador	Actual y potencial positivo para nuestros colaboradores y los derechos humanos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacitación por medio de plataformas digitales</li> <li>Evaluaciones de desempeño 360°</li> <li>Otras evaluaciones de desempeño</li> </ul>	Recursos Humanos
4	Seguridad y salud ocupacional de colaboradores y contratistas	Actual y potencial, positivo o negativo para nuestros colaboradores, contratistas y los derechos humanos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo</li> <li>Política de Prevención de Riesgos Psicosociales</li> <li>Protocolo de Estándares Operativos de Salud y Seguridad</li> <li>Protocolo de Parques de Salud y Seguridad</li> <li>Vesta Wellness</li> <li>Certificación WELL Building Standard</li> <li>Nuestros contratistas están obligados por contrato, a cumplir con los lineamientos de seguridad y salud para sus trabajadores, durante el proceso de construcción con Vesta</li> </ul>	Recursos Humanos
5	Derechos laborales y condiciones de trabajo	Actual y potencial, positivo o negativo para nuestros colaboradores y los derechos humanos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programa Embajadores</li> <li>Certificación WELL Building Standard</li> <li>Implementar la Estrategia de Derechos Humanos en Vesta</li> </ul>	Comunicación Recursos Humanos ASG

Tema material de alta relevancia	Tipo de impacto	Acciones para mitigar los impactos	Dirección cuya compensación está vinculada al tema
<p><b>6</b> Energía y emisiones en el ciclo de vida de los activos</p>	<p>Actual y potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad.</p>	<p><b>Meta a 2025: reducir el consumo de energía de nuestras áreas comunes y oficinas en 20%, tomando 2019 como año base.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emisión del bono de sustentabilidad</li> <li>• Edificios certificados LEED</li> <li>• Reporte de emisiones</li> </ul>	<p>Desarrollo Asset Management ASG</p>
<p><b>7</b> Gestión energética</p>	<p>Potencial negativo para el medio ambiente y la sociedad.</p>	<p><b>Meta a 2025: reducir el consumo de energía de nuestras áreas comunes y oficinas en 20%, tomando 2019 como año base.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación de <i>ENERGY STAR Portfolio Manager</i></li> <li>• Gestión de indicadores ambientales con inquilinos</li> <li>• Reporte de consumo de energía</li> </ul>	<p>Asset Management Desarrollo ASG</p>
<p><b>8</b> Participación y desarrollo de la comunidad en el ciclo de vida de los activos</p>	<p>Actual, potencial y positivo para la sociedad y la economía.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectos de inversión social bajo las tres líneas de acción: educación, inclusión y desarrollo comunitario</li> <li>• Como parte de nuestra Política de Inversión Responsable, se considera muy importante gestionar los temas de la comunidad durante el proceso previo, durante y posterior a la construcción del parque y/o naves</li> </ul>	<p>ASG Desarrollo</p>
<p><b>9</b> Participación de los grupos de interés</p>	<p>Actual y potencial, positivo o negativo para nuestros grupos de interés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuesta de Satisfacción de clientes</li> <li>• Encuesta de Satisfacción de Proveedores</li> <li>• Programa de Compromiso</li> <li>• Análisis de materialidad</li> </ul>	<p>Comunicación, Asset Management y Compras ASG</p>

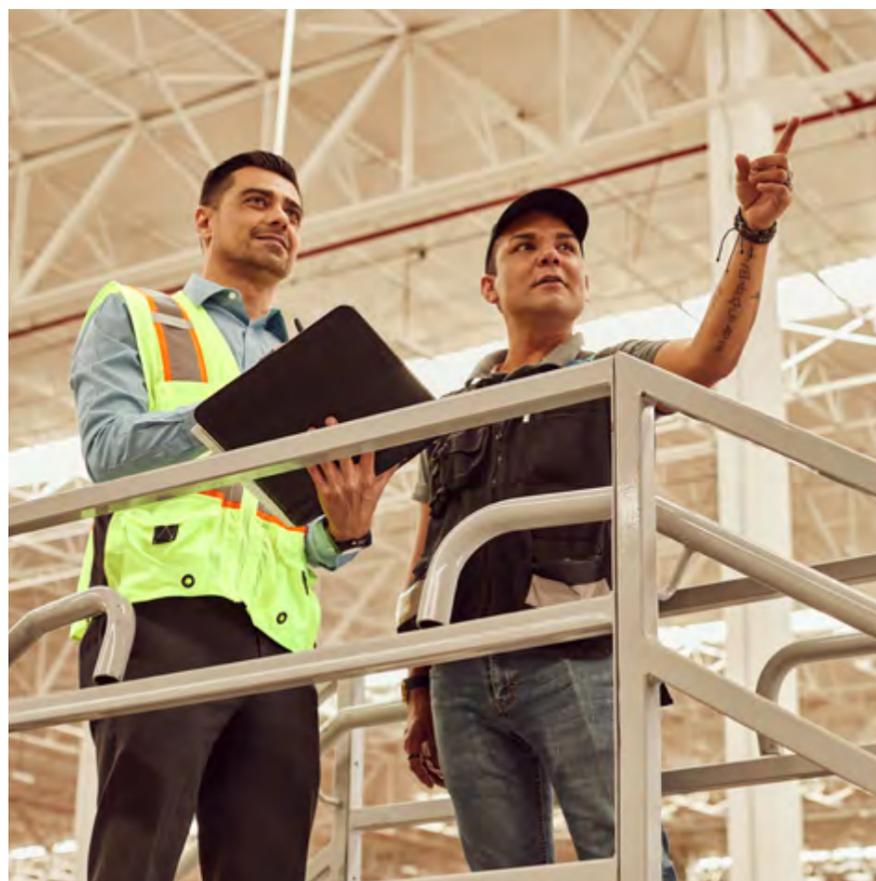
**Nota.** El detalle de las acciones para mitigar los impactos se describe a lo largo del informe en el capítulo correspondiente por tema.  
En 2022 actualizaremos nuestro análisis de materialidad.

# Grupos de interés

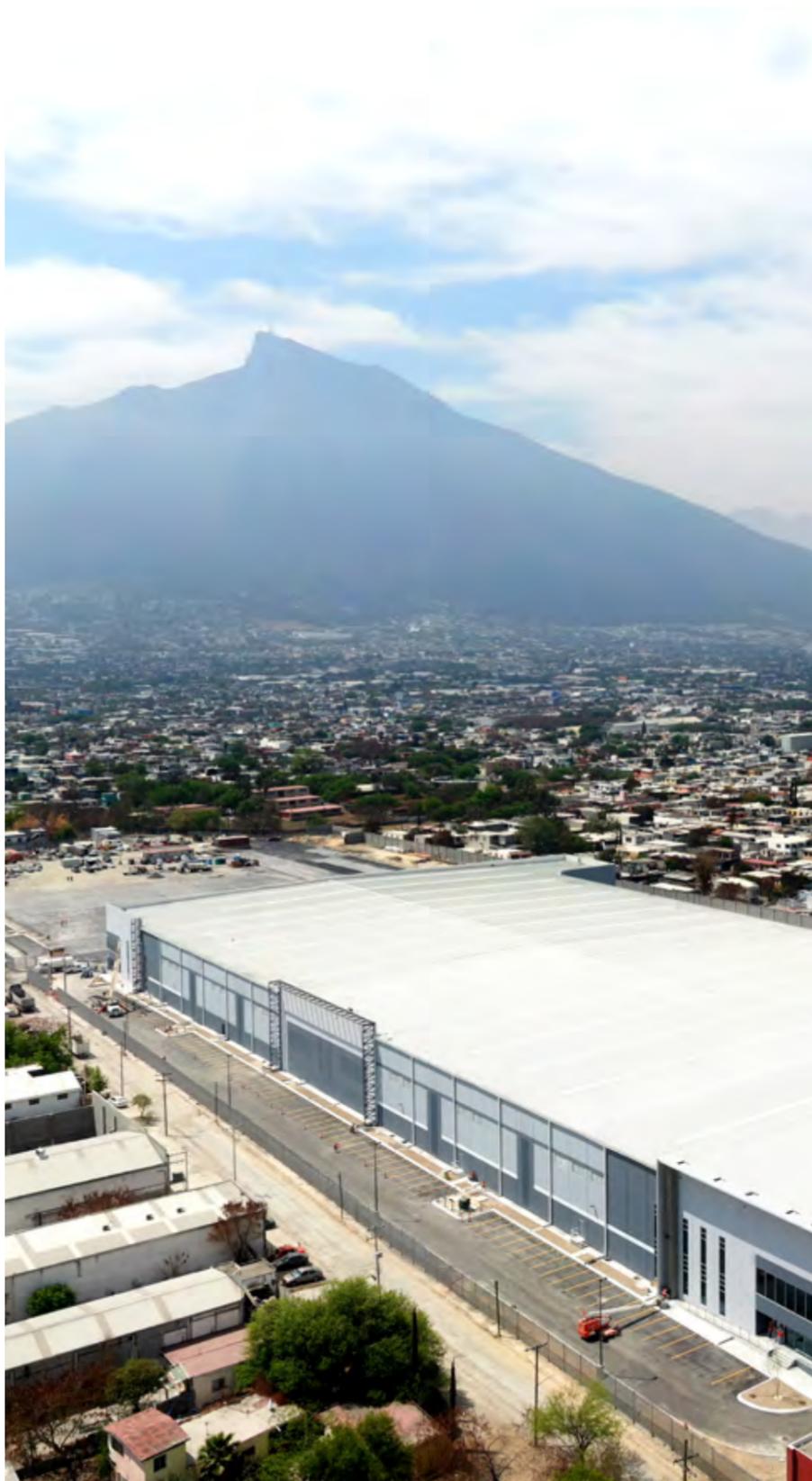
2-29

A fin de identificar las principales inquietudes y necesidades de nuestros grupos de interés para atenderlas de manera oportuna, así como los impactos potenciales en conjunto que podrían afectar nuestra relación, contamos con áreas que fungen como puentes para la comunicación bidireccional, abierta y cercana con cada uno, además de los canales tradicionales como correo electrónico, eventos, publicaciones, encuestas, teléfono y redes sociales.

Las áreas encargadas son ASG, Relación con Inversionistas, Comunicación y el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo.



Grupos de interés	Tipo de contacto	Temas y preocupaciones clave
<b>Clientes</b> Anual Mensual	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visita o llamada del <i>Asset Manager</i></li> <li>• Encuesta de satisfacción</li> <li>• Redes sociales</li> </ul>	Mantenimiento de las naves y satisfacción en general.
<b>Accionistas e inversionistas</b> Anual Trimestral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea</li> <li>• Llamada e informe trimestral</li> <li>• Publicaciones en diversos medios</li> <li>• Juntas virtuales</li> <li>• Inauguraciones</li> <li>• Eventos virtuales</li> </ul>	Desempeño financiero y ASG de la compañía.
<b>Proveedores</b> Anual Semanal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuesta de satisfacción</li> <li>• Boletines digitales</li> <li>• Redes sociales</li> </ul>	Seguimiento a procesos de acuerdo con criterios ASG.
<b>Colaboradores</b> Semanal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa de comunicación interna mensual</li> <li>• Programa Embajadores</li> <li>• Correo electrónico</li> <li>• Redes sociales</li> <li>• Programas de comunicación como <i>townhall</i> y <i>Vesta Breaks</i></li> </ul>	Resultados de la compañía, motivación para alcanzar objetivos personales y del negocio, capacitación, bienestar, balance trabajo-familia.
<b>Socios del sector inmobiliario</b> Trimestral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en eventos, Presidencia y Consejo de AMPIP</li> <li>• Evento anual virtual para <i>Brokers</i></li> <li>• Eventos regionales para <i>Brokers</i></li> <li>• Redes sociales</li> </ul>	Resultados de la compañía, mejores prácticas del sector y atracción de mayor inversión a México en parques industriales.
<b>Gobierno</b> Trimestral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juntas virtuales y presenciales</li> <li>• Información para inauguraciones y presencia virtual</li> <li>• Eventos virtuales</li> </ul>	Cumplimiento de normativa y trámites, atracción de mayor inversión a México en parques industriales.



Grupos de interés	Tipo de contacto	Temas y preocupaciones clave
<b>Medios de comunicación</b> Trimestral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas virtuales</li> <li>• Publicaciones impresas</li> <li>• Boletines digitales</li> <li>• Ruedas de prensa virtuales</li> </ul>	Resultados de la compañía.
<b>Comunidades</b> Mensual	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectos de ONGs en los que Vesta invierte</li> </ul>	Desarrollo sustentable de las comunidades a través de programas de inversión social.

## Participación en asociaciones

2-28



Formamos parte de asociaciones y cámaras nacionales e internacionales de la industria inmobiliaria porque estamos convencidos que en conjunto podemos contribuir a impulsar la plataforma industrial de México.

Lorenzo Berho Corona, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración, es parte del Comité Consultivo de **Alliance for Integrity** en México, asociación con la cual mantenemos una estrecha relación para promover iniciativas anticorrupción.

Además, Lorenzo Berho Corona participa en la Mesa de Inversión y Comercio del B20 desde 2018. Por otro lado, de enero del 2020 a diciembre del 2021, Lorenzo Dominique Berho Carranza, fue presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales.

- *Alliance for Integrity*<sup>1,2</sup> • Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)<sup>1</sup> • Asociación de Parques Industriales Privados del Estado de Guanajuato (APIPEG) • Asociación de Parques Industriales de Jalisco • Clúster Industrial de Aguascalientes • Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores<sup>2</sup> • Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)<sup>1</sup> • Consejo de América Latina de *Real Estate Network* de YPO/WPO • Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE) • Desarrollo Económico de Chihuahua • Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)<sup>1,2</sup> • *National Association of Real Estate Investment Trusts* (NAIRET) • Industria Nacional de Autopartes (INA)
- Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA) • El Gran Bajío • EDC Ciudad Juárez<sup>1</sup> • *Smart Border Coalition*<sup>2,3</sup> • Sustentabilidad para México (SUME) • *US Green Building Council* • *Index Tijuana* • Consejo de Desarrollo para la CDMX<sup>1</sup> • Asociación Mexicana de Ventas Online

<sup>1</sup> Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación. | <sup>2</sup> Vesta participa en proyectos o comités. | <sup>3</sup> Vesta proporciona financiamiento aparte de la cuota de afiliación.

# Caso de éxito

## *Alliance for Integrity*

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

Lorenzo Berho Corona también es miembro del *Steering Committee* de *Alliance for Integrity*, que tiene las mismas funciones que el Consejo Consultivo en México solo que a un nivel global.

En 2021, gran parte de los trabajos del Consejo Consultivo en México se enfocaron en la construcción de la Visión 2025 y del plan de sostenibilidad de la alianza, así como en la creación de la Campaña de Integridad Global.

Entre las actividades realizadas por el equipo operativo durante 2021 y apoyadas por el Consejo Consultivo en México de *Alliance for Integrity*, se encuentran:



- Capacitación en materia de integridad para PyMEs, Mi PyMEs y emprendedores a través del programa de *Alliance for Integrity* “De empresas para empresas” (DEPE), del cual nuestro *Chief Integrity Officer* es miembro como entrenador activo.
- La estrategia de actividades a nivel subnacional con actividades en el norte, centro y sur del país.
- La ratificación de la alianza de colaboración con Coparmex nacional.
- Actividades de mutuo apoyo con la zona norte del país con el Centro de Responsabilidad Social para el Desarrollo Sostenible, PERSÉ, para fomentar la integridad en el marco del T-MEC.
- La integración del Grupo de Trabajo Binacional México-Colombia sobre Género e Integridad Empresarial.
- Las actividades en la 6<sup>ta</sup> Semana Regional de la Integridad en América Latina, que en 2021 se llevó a cabo en octubre, teniendo como país anfitrión a Colombia.

**Consulta algunos testimoniales aquí:**



### **Participación de Vesta en la Campaña de Integridad Global**

Durante 2021, junto con más de 60 aliados estratégicos de los sectores público y privado, así como de la sociedad civil, *Alliance for Integrity* lanzó una **Campaña de Integridad Global**, la cual estuvo enfocada en enfatizar los efectos negativos de la corrupción, enmarcados en el contexto de la pandemia, concentrándose en los beneficios de actuar con integridad y llamar a toda la sociedad a asumir su responsabilidad.

Para destacar la importancia del tema, personalidades del mundo entero, CEOs y jóvenes líderes filmaron testimoniales para hablar sobre el tema.

Vesta, como socio *platinum* fue un importante aliado, contribuyendo con recursos económicos y con más de 240 horas de trabajo efectivo de nuestro equipo de Comunicación en la creación, producción, ejecución y difusión de la campaña.

Además, participamos activamente en:

El Consejo Consultivo de la campaña global – junto con otros 12 socios de todo el mundo, la agencia de publicidad alemana encargada de idear y ejecutar la campaña y el equipo de *Alliance for Integrity*. El Consejo Consultivo creó los conceptos y validó las ideas de la agencia de publicidad; también decidió el tema del video, los elementos que conformarían la campaña y estableció tiempos y responsables para la coordinación de los equipos.



El desarrollo del guion, producción, coordinación, fotos, animación, edición, traducción y adaptación del video de la región andina, en español, subtulado al inglés.

La gestión de los participantes de la región andina para la producción exitosa del video de la región.



La edición de 37 videos testimoniales en inglés y en español.

La producción, ejecución y edición del testimonial de Lorenzo D. Berho, CEO de Vesta.



La ejecución de la campaña y difusión en redes, logrando la mayor cantidad de vistas para el video regional andino a nivel global (2,128 visualizaciones), incluso superando el video global (1,491 visualizaciones).

**Consulta el testimonial de nuestro CEO, Lorenzo D. Berho, aquí:**



**Consulta el video regional andino sobre la campaña aquí:**



**Consulta el making of del video aquí:**



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



***Potencial***

# Crecimiento

2-6

Estamos transformando los bienes raíces industriales de México, desarrollando y consolidando una plataforma industrial inteligente, con los mejores estándares de calidad y eficiencia, ubicada en puntos estratégicos, que nos ayuda a conectar con todo el país para cubrir las necesidades de nuestros clientes y exceder sus expectativas.

Este año nos enfrentamos a momentos decisivos que nos llevaron a adaptarnos y a evolucionar para satisfacer las demandas cambiantes del mercado. Adquirimos 36 hectáreas adyacentes a Vesta Park Guadalajara, así como dos lotes de 1,416.21 m<sup>2</sup> y 287,999.44 m<sup>2</sup>, ambos en Apodaca, Nuevo León. Estas tres adquisiciones representan oportunidades de desarrollo y permiten el crecimiento continuo de Vesta en dos de las regiones con más demanda de México.

Asimismo, durante el año construimos 269,363 m<sup>2</sup> de naves industriales en Monterrey, Querétaro, Valle de México, Ciudad Juárez, Tijuana, Guadalajara y San Miguel de Allende.



# Métricas de portafolio 2021

IF-RE-000.D

Como cada año, utilizamos las métricas recomendadas por *National Association of Real Estate Investment Trusts*® (NAREIT®) para medir la ocupación y desempeño de nuestras naves y parques industriales.



## Portafolio total

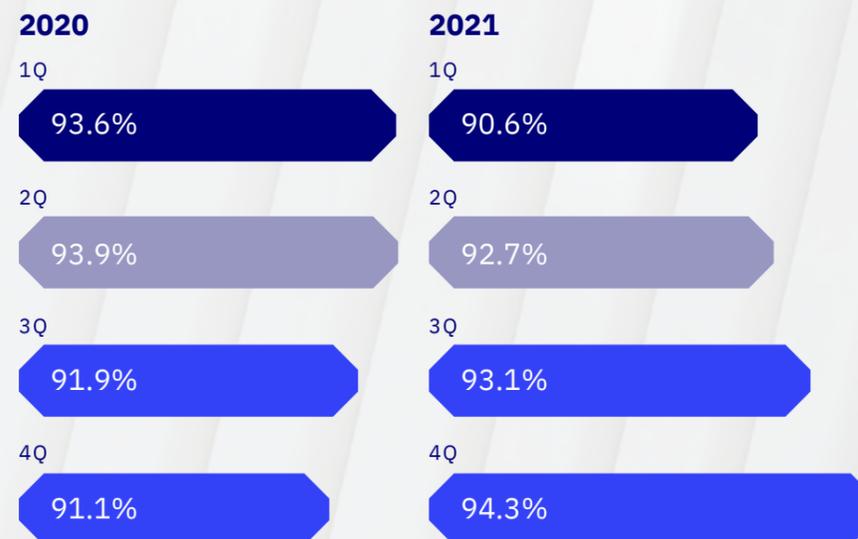
% de ocupación



Comprende las propiedades ocupadas, incluyendo desarrollo, redesarrollo, portafolio estabilizado y propiedades a la venta.

## Portafolio estabilizado

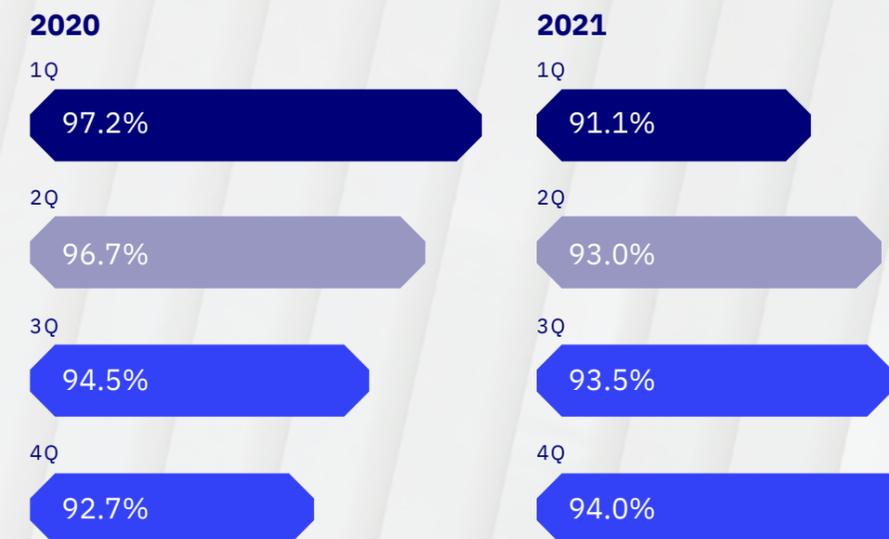
% de ocupación



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

## Portafolio mismas tiendas

% de ocupación



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

# Valor económico

201-1

Durante este año de recuperación para la economía mundial, vimos la confianza de nuestros clientes e inversionistas reflejada en compromisos a largo plazo. Actualmente, las principales compañías globales se encuentran realizando inversiones en México, buscando expandirse y aumentar su presencia.

Estas oportunidades y la sólida ejecución de nuestra estrategia Vesta Nivel 3, nos permitieron alcanzar resultados excepcionales durante 2021. Uno de nuestros hitos más importantes fue el fortalecimiento de nuestro balance que, con la confianza de la comunidad financiera en nuestra empresa y estrategia, nos permitió emitir acciones por US\$ 230 millones y un bono público ligado a sustentabilidad de US\$ 350 millones. También recaudamos US\$ 108 millones a través de nuestra venta de portafolio como parte de nuestro programa de reciclaje de capital, ya que las mejores propiedades de Vesta continúan atrayendo compradores importantes.

En este sentido, nuestros ingresos por arrendamiento sumaron US\$ 160,786,362 con un aumento del margen de NOI y EBITDA al 94.7% y 84.5%, respectivamente.

*Vesta es la primera empresa de bienes raíces en emitir un bono vinculado a sustentabilidad en Latinoamérica y la primera empresa de nuestro sector en México calificada con grado de inversión por S&P.*

Logramos una actividad de arrendamiento récord con un total de 594,579 m<sup>2</sup>, de los cuales 250,838 m<sup>2</sup> fueron nuevos arrendamientos, aproximadamente 92,903 m<sup>2</sup> en crecimiento derivado de proyectos BTS y renovaciones que representaron 250,838 m<sup>2</sup>.

La actividad de arrendamiento de este año incluyó empresas líderes mundiales en comercio electrónico, comercio minorista, transporte y logística, manufactura ligera, entre otros. Más del 50% de todos los nuevos contratos de arrendamiento estuvieron relacionados con logística y comercio electrónico, a medida que expandimos nuestra presencia en los mercados metropolitanos y de última milla.

La ocupación total del portafolio de Vesta alcanzó un máximo histórico de 94.1%, acompañada de aumentos también en la ocupación estabilizada y la ocupación mismas tiendas que llegaron a 94% respectivamente.

Durante el año también incrementamos los proyectos en construcción, 200,554 m<sup>2</sup> en proyectos de desarrollo a un rendimiento promedio del 10% sobre el costo. Asimismo, entregamos 113,591 m<sup>2</sup> en nueva construcción durante el último trimestre de 2021 con planes para comenzar la construcción de 152,032 m<sup>2</sup> en Monterrey, Tijuana, Guadalajara y San Miguel de Allende.

Reafirmando nuestro compromiso con un futuro sustentable, este año cerramos exitosamente nuestra oferta inaugural de bonos vinculados a sustentabilidad, colocando US\$ 350 millones en notas relacionadas con estas acciones a 10 años a una tasa de interés de 3.625%, la emisión recibió una calificación crediticia de BBB- por S&P *Global Ratings* y Baa3 de Moody's.

Como parte de nuestro compromiso financiero, para 2026 nos planteamos alcanzar el 20% de nuestro GLA con alguna certificación verde y el 28% para 2030.

Gracias a nuestra resiliencia y con el apoyo de nuestros colaboradores pudimos emerger de los desafíos que se presentaron en el último año con mayor fuerza, y continuaremos enfocándonos en lo que mejor sabemos hacer: *innovar la plataforma industrial de México*.

Concepto	2020		2021	
	(+)	(-)	(+)	(-)
Valor Económico Directo Generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	\$144,052,296		\$154,068,806
	Reembolsable	\$5,483,591	.	\$6,629,583
	Administración	\$319,446		\$87,973
<b>VEG</b>	<b>\$149,855,333</b>		<b>\$160,786,362</b>	
Valor Económico Distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades		\$10,154,655	\$10,726,761
	Beneficios directos a empleados		\$10,773,381	\$11,744,548
	Gastos de administración		\$94,560	\$129,571
	Gastos legales y de auditoría		\$1,268,212	\$815,843
	Mercadotecnia		\$557,267	\$871,705
	Otros		-	-
	Gastos de valuación a propiedades		\$812,962	\$683,681
	Emisión de acciones indirectas			
<b>VED</b>		<b>\$23,661,037</b>	<b>\$24,972,109</b>	
Valor Económico Retenido	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido		\$126,194,296	\$135,814,253

Cifras en dólares.



ELEVATING STANDARDS

Significa **MEJORA** s  
tareas diarias

vesta

***Gobernanza***

## Gobierno corporativo

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

El **Consejo de Administración**<sup>5</sup> es nuestro máximo órgano de gobierno, encargado de gestionar y conducir el negocio, además de velar por el cumplimiento de la estrategia Vesta Nivel 3 y el compromiso con los temas ASG, promoviendo también que todas las decisiones y acciones que se llevan a cabo en la compañía vayan en línea con un sano gobierno corporativo, salvaguardando los intereses de nuestros inversionistas, accionistas, inquilinos, colaboradores, proveedores y comunidades.

Está integrado por 10 miembros propietarios, de los cuales ocho son independientes. Todos son seleccionados siguiendo los lineamientos definidos en la Ley del Mercado de Valores (LMV), los estatutos de Vesta y nuestro Código de Ética, así como por su experiencia en el sector inmobiliario industrial, financiero, trayectoria y solvencia moral. Es necesario que no estén supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

Para garantizar los intereses de nuestros accionistas, los miembros independientes del Consejo de Administración re-

presentan mayoría en el Consejo; de esta forma buscamos que la toma de decisiones se realice de forma autónoma y libre de posibles conflictos de interés.

La selección de los candidatos para formar parte de nuestro Consejo de Administración y sus Comités es responsabilidad del Comité de Prácticas Societarias, actuando en su carácter de Comité de Nominaciones. Los miembros del Consejo, al igual que los presidentes del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, son nombrados o ratificados cada año por la Asamblea de Accionistas.

Tanto el proceso de selección, como las condiciones para el desarrollo de las actividades de los miembros del Consejo de Administración, se determinan atendiendo únicamente a criterios de conocimientos, competencias relevantes en impactos, capacidad, experiencia, trayectoria e independencia, de tal forma que no discriminamos por cuestiones de género, origen, estado civil, religión o preferencias.

*El Consejo de Administración de Vesta es presidido por Lorenzo Manuel Berho Corona, quien actúa como presidente ejecutivo.*



<sup>5</sup> Consulta más información sobre nuestro Consejo de Administración y Gobierno corporativo en:  
[https://www.vesta.com.mx/inversionistas/gobierno\\_corp](https://www.vesta.com.mx/inversionistas/gobierno_corp)

## Consejo de Administración de Vesta Propietarios

Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Mandatos
 Lorenzo Manuel Berho Corona	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonial</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	61	2001	21
 Stephen B. Williams	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Norteamericano	70	2001	21
 José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	61	2015	7
 Craig Wieland	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Norteamericano	61	2016	6
 Elizabeth Bell <sup>6</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonial</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Norteamericana	39	2021	1
 Luis Javier Solloa Hernández	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	54	2015	7
 John Andrew Foster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Norteamericano	62	2007	15
 Oscar Francisco Cázares Elías	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	61	2014	8
 Douglas M. Arthur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Norteamericano	40	2021	1
 Luis de la Calle Pardo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	61	2011	11

**Nota.** Información conforme a la Asamblea de marzo 2021.

<sup>6</sup> Elizabeth Bell anunció su salida del Consejo de Administración. Dado que la posición de Jaguar en Vesta es menor al 5% que inicialmente mantenían, Jaguar determinó que es apropiado que la Sra. Bell renuncie a su posición en el Consejo de Administración con efectos a partir del 31 de diciembre de 2021.

## Suplentes

Consejero	Carácter	Nacionalidad	Edad	Miembro desde	Mandatos
 Lorenzo Dominique Berho Carranza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonial</li> <li>• Ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	38	2001	21
 Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	74	2011	11
 José Guillermo Zozaya Délano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	69	2021	1
 Enrique Carlos Lorente Ludlow	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	49	2007	15
 Daniela Berho Carranza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonial</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicana	37	2014	8
 Viviana Belaunzarán Barrera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicana	49	2020	2
 José Antonio Pujals Fuentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	83	2001	11
 Rocío Ruíz Chávez	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicana	78	2019	3
 Elías Laniado Laborín	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patrimonial</li> <li>• Ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	70	2021	1
 Francisco Javier Mancera Arrigunaga	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente</li> <li>• No ejecutivo</li> </ul>	Mexicano	60	2011	11

**Nota.** Información conforme a la Asamblea de marzo 2021.

*El promedio de permanencia de nuestros consejeros en el Consejo es de 9.8 años.*

## Principales funciones del Consejo de Administración de Vesta

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

## Sesiones del Consejo de Administración

Fecha	% de asistencia	Formato
20 de enero 2021	100%	Virtual
21 de abril 2021	100%	Virtual
21 de julio 2021	100%	Virtual
20 de octubre 2021	100%	Virtual



*Durante 2021 se llevaron a cabo 4 sesiones del Consejo de Administración, con un promedio de asistencia de 100%.*

En algunas de las sesiones del Consejo de Administración se presentan informes de avances ASG con la finalidad de reafirmar su conocimiento sobre estos temas y formen parte de las decisiones relevantes en estos temas, además cada año el Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo presenta un informe anual detallado de sus actividades.

Como compensación por su experiencia, conocimiento y aportaciones para el cumplimiento de la estrategia de Vesta, los miembros del Consejo de Administración, los presidentes de los Comités y los demás miembros recibieron durante 2021, una retribución económica de US\$ 3,800, US\$ 4,000 y US\$ 3,000 respectivamente, por sesión.

Por otro lado, la remuneración de nuestros altos directivos se asigna conforme a sus responsabilidades y considera sueldo fijo y variable, incentivos por contratación, indemnizaciones por despido, reembolsos, recuperaciones y beneficios por jubilación. Además, la compensación variable se establece en función al cumplimiento de nuestros objetivos económicos y ASG, y es revisada cada año por el Comité de Prácticas Societarias. En este proceso no participan consultores independientes.

A su vez, el Comité de Prácticas Societarias también es responsable de evaluar el desempeño del Director General para ponderar su remuneración, la cual es aprobada o modificada por el Consejo de Administración a recomendación del Comité de Prácticas Societarias.

Los comités operativos que apoyan las actividades del Consejo de Administración son seis, están conformados por directivos de Vesta y por lo menos un consejero independiente, a excepción del Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias que están conformados únicamente por miembros independientes.

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



## Comité de Auditoría

<b>Presidente</b>	Luis Javier Solloa Hernández <sup>1</sup>
<b>Miembros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams<sup>1</sup></li> <li>• Viviana Belaunzarán Barrera<sup>1</sup></li> <li>• José Manuel Domínguez Díaz Ceballos<sup>1</sup></li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona<sup>2,3</sup></li> </ul>
<b>Fechas de las sesiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 de febrero 2021</li> <li>• 19 de abril 2021</li> <li>• 19 de julio 2021</li> <li>• 18 de octubre 2021</li> </ul>
<b>Principales temas abordados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados.</li> <li>• Revisión de los estados financieros consolidados, auditados por el auditor externo.</li> <li>• Revisión del cumplimiento de obligaciones fiscales de las entidades que integran Vesta.</li> <li>• Evaluación del plan de auditoría externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación del auditor externo.</li> <li>• Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos.</li> <li>• Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2021.</li> <li>• Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno y seguimiento a sus hallazgos.</li> <li>• Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente durante 2021 y 2022.</li> <li>• Monitoreo del cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración.</li> <li>• Aprobación del presupuesto de operación para el ejercicio fiscal 2022.</li> </ul>

## Comité de Prácticas Societarias

<b>Presidente</b>	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga <sup>1</sup>
<b>Miembros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams<sup>1</sup></li> <li>• José Antonio Pujals Fuentes<sup>1</sup></li> <li>• Oscar Francisco Cázares Elías<sup>1</sup></li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona<sup>2,3</sup></li> </ul>
<b>Fechas de las sesiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 de enero 2021</li> <li>• 24 de junio 2021</li> <li>• 11 de octubre 2021</li> <li>• 3 de noviembre 2021</li> </ul>
<b>Principales temas abordados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desempeño de los colaboradores y ejecutivos de la Sociedad.</li> <li>• Revisión de los objetivos para los ejecutivos de la Sociedad para el ejercicio 2021.</li> <li>• Compensación para el Director General para 2021.</li> <li>• Compensación para el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración para 2021.</li> <li>• Revisión salarial y bono de corto plazo aplicable a 2021.</li> <li>• Integración del Consejo de Administración y de los comités de la Sociedad para 2021.</li> <li>• Revisión del plan de compensaciones y presupuesto salarial para 2022.</li> </ul>

\* Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

<sup>1</sup> Consejero independiente.

<sup>2</sup> Invitado permanente.

<sup>3</sup> Presidente Ejecutivo del Consejo.

## Comité de Ética

<b>Presidente</b>	José Antonio Pujals Fuentes <sup>1</sup>
<b>Miembros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona<sup>3</sup></li> <li>• Elías Laniado Laborín</li> <li>• Alfredo Paredes Calderón</li> <li>• Alejandro Pucheu Romero</li> </ul>
<b>Fechas de las sesiones</b>	Los miembros del Comité, debido a las medidas sanitarias, se mantuvieron en contacto por medios de comunicación remota para analizar y resolver los asuntos relacionados a las denuncias presentadas.
<b>Principales temas abordados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis y resolución de denuncia recibida por el canal de denuncias administrado por un tercero.</li> <li>• Presentación del Código de Ética de la Sociedad, resultado del taller bianual organizado por el comité con la mayoría de los colaboradores.</li> <li>• Coordinación con el área de recursos humanos para la evaluación a los colaboradores respecto a su conocimiento del Código de Ética.</li> </ul>

\* Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

<sup>1</sup> Consejero independiente.

<sup>2</sup> Invitado permanente.

<sup>3</sup> Presidente Ejecutivo del Consejo.

## Comité de Inversión\*

<b>Presidente</b>	John Andrew Foster <sup>1</sup>
<b>Miembros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams<sup>1</sup></li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona<sup>3</sup></li> <li>• Craig Wieland<sup>1</sup></li> <li>• Douglas M. Arthur</li> </ul>
<b>Fechas de las sesiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 de mayo 2021</li> <li>• 16 de agosto 2021</li> </ul>
<b>Principales temas abordados</b>	<p>En las sesiones se aprobó un monto de inversión por la cantidad de US\$ 146,350,000.00 para proyectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recomendación para la adquisición del terreno de aproximadamente 715,353.44 m<sup>2</sup> en Tepetzotlán, Estado de México.</li> <li>• Expansión del edificio industrial ubicado en San Miguel de Allende para Thyssenkrup Bilstein.</li> <li>• Aprobación expansión para un edificio inventario en Vesta Park Guadalajara.</li> <li>• Aprobación adquisición de 36 has adicionales de terreno en Guadalajara.</li> <li>• Aprobación para desarrollo un edificio inventario en Vesta Park Guadalupe.</li> <li>• Aprobación desarrollo infraestructura Vesta Park Monterrey.</li> <li>• Desarrollo edificio inventario en Vesta Park Monterrey.</li> <li>• Desarrollo infraestructura en Vesta Park Mega Región.</li> <li>• Desarrollo edificios inventario 1 y 2 dentro de Vesta Park Mega Región.</li> </ul>

## Comité de Deuda y Capital\*

<b>Presidente</b>	José Manuel Domínguez Díaz Ceballos <sup>1</sup>
<b>Miembros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams<sup>1</sup></li> <li>• John Andrew Foster<sup>1</sup></li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona<sup>3</sup></li> </ul>
<b>Fechas de las sesiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 14 de enero 2021</li> <li>• 24 de febrero 2021</li> <li>• 15 de marzo 2021</li> <li>• 22 de abril 2021</li> </ul>
<b>Principales temas abordados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposición de la totalidad de la línea de crédito revolvente disponible.</li> <li>• Análisis de la condición financiera, proyecciones de flujo de efectivo y alternativas de financiamiento de la Sociedad.</li> </ul>

## Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (hoy Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo)\*

<b>Presidente</b>	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera <sup>1</sup>
<b>Miembros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• José Manuel Domínguez Díaz Ceballos<sup>1</sup></li> <li>• Daniela Berho Carranza</li> <li>• Lorenzo Dominique Berho Carranza<sup>2</sup></li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona<sup>2,3</sup></li> </ul>
<b>Fechas de las sesiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 de mayo 2021</li> <li>• 24 de noviembre 2021</li> <li>• 9 de diciembre 2021</li> </ul>
<b>Principales temas abordados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación de 11 proyectos relacionados con Covid 19.</li> <li>• Implementación de 15 proyectos de inversión social bajo las tres líneas de acción: educación, inclusión y desarrollo comunitario.</li> <li>• Mejora en la colección y calidad de datos ambientales de áreas comunes, clientes y oficinas.</li> <li>• Auditorías ambientales.</li> <li>• <i>Green assessments</i> de las propiedades en operación.</li> <li>• Actividades de gobierno corporativo.</li> <li>• Auditorías para proveedores en ASG.</li> <li>• Capacitación a contratistas sobre el llenado del <i>checklist</i> del Manual de Construcción Sustentable.</li> <li>• Implementación de la cláusula verde en contratos con clientes.</li> <li>• Desarrollo de la matriz de Cambio Climático y Resiliencia.</li> <li>• Desarrollo de mapa de riesgos y oportunidades ASG.</li> <li>• Realización de un estudio de percepción.</li> <li>• Respuesta a rankings nacionales e internacionales, así como respuestas a inversionistas.</li> </ul>

\* Responsables de la toma de decisiones y gestión de los impactos de Vesta en la economía, medio ambiente y personas.

<sup>1</sup> Consejero independiente.

<sup>2</sup> Invitado permanente.

<sup>3</sup> Presidente Ejecutivo del Consejo.

## Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos

TCFD Gobernanza a) y b)

Como se especifica en las tablas anteriores, los impactos económicos de nuestra organización son gestionados a través de nuestros Comités, así como de las áreas operativas, a quienes se capacita para identificar de forma adecuada los impactos y poder, de esta forma, atenderlos.

Los impactos ambientales y sociales son identificados a través del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) (hoy Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo), y ejecutados y atendidos por la Dirección de ASG. Asimismo, a través del Grupo de Trabajo ASG, se da seguimiento puntal a la Estrategia ASG de Vesta.

En caso de que algún grupo de interés requiera información financiera, sobre nuestro gobierno corporativo o la gestión ambiental y social de Vesta, ponemos a su disposición los siguientes canales de comunicación.

- Correo electrónico: [investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)
- Página web: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)
- Publicaciones de información relevante
- Reportes a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- Reportes anuales y trimestrales

Durante 2021, de los requerimientos que recibimos a través de estos canales, ninguno estuvo relacionado con preocupaciones críticas al Consejo de Administración de Vesta.

En los últimos años hemos enfocado esfuerzos para que las decisiones del Consejo también atiendan los temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo que son relevantes para nuestros inversionistas, el sector inmobiliario, nuestros grupos de interés, pero sobre todo para la humanidad. Al respecto, in-

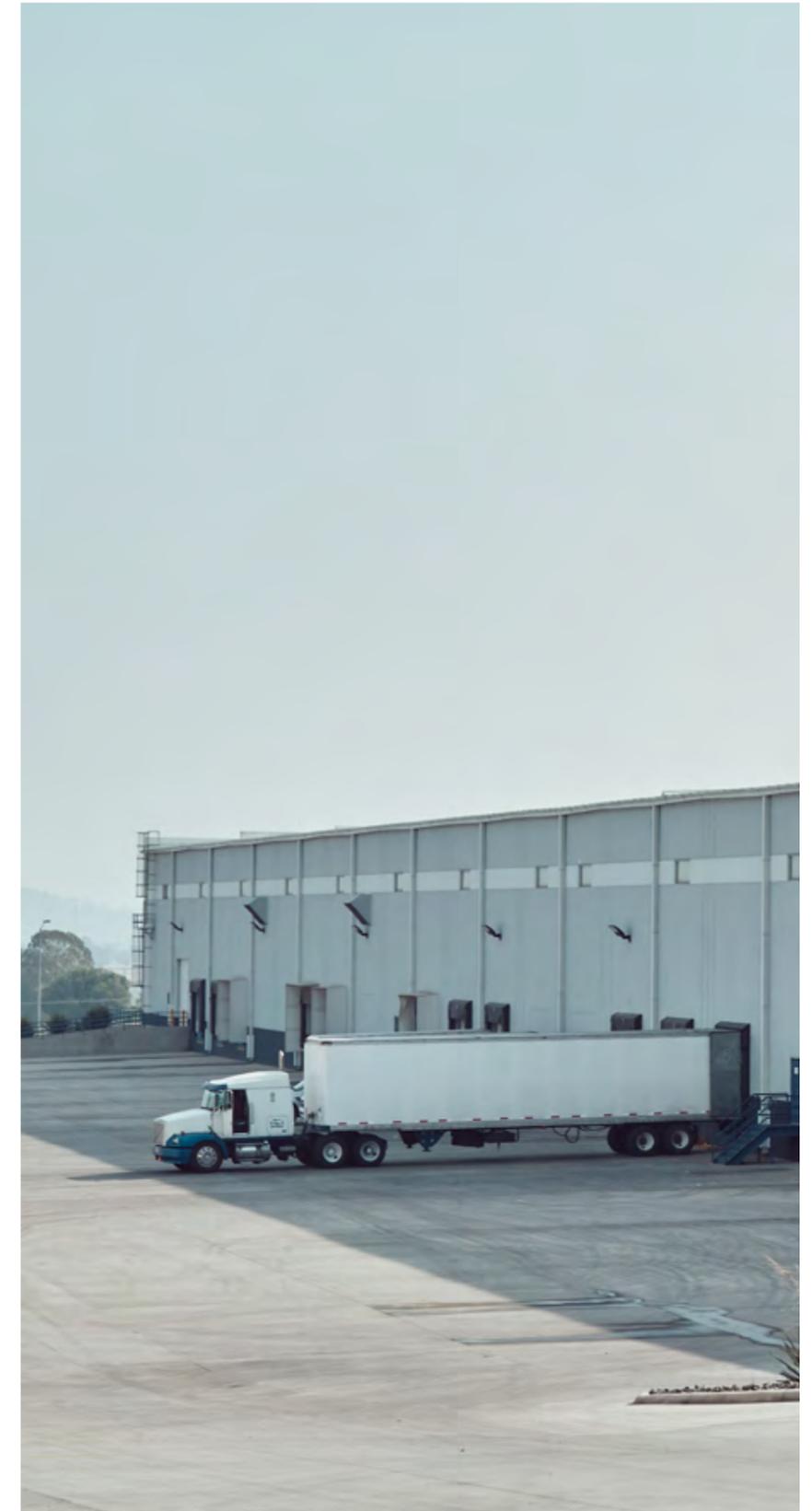
tegramos a las prioridades de algunas direcciones, objetivos ASG alineados con la estrategia Nivel 3 de Vesta, con el fin de definir acciones específicas para alcanzarlos y también comunicarlos al Consejo de Administración.

Contamos con una Política de Inversión Responsable, una Política de Cambio Climático y Resiliencia, un procedimiento y un *checklist* con los aspectos ASG fundamentales a los que las áreas de Inversiones, Desarrollo y *Asset Management* se deben apegar al momento de comprar o vender algún terreno, propiedad o parque.

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

Por su parte, el CRSA se reúne de dos a tres veces al año para dar seguimiento a los temas ASG identificados por la Dirección ASG y el Grupo de Trabajo ASG, así como los temas relacionados con cambio climático. Lo acordado en estas sesiones, así como el avance en el cumplimiento de nuestras metas al 2024 sobre energía, agua y residuos se presenta al Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo.

*El Director General, la Dirección ASG y el CRSA son responsables de la gestión de los temas relacionados con cambio climático para rendir cuentas al Consejo de Administración.*



# Gestión de riesgos y oportunidades climáticas

2-12, 201-2, IF-RE-450a.2, TCFD Estrategia a) y b), Gestión de riesgos a), b) y c), Métricas y objetivos a)

Como cualquier organización, en Vesta estamos expuestos a riesgos<sup>7</sup> sobre temas financieros, regulatorios, de mercado, fiscales, tecnológicos, sociales, éticos, sobre derechos humanos y los relacionados con cambio climático, que, si bien pueden tener consecuencias adversas en nuestro negocio y en el valor que generamos para nuestros grupos de interés, también pueden representar oportunidades.

De manera particular, identificar y evaluar los riesgos y oportunidades relacionadas con cambio climático ha cobrado gran relevancia en los últimos años por los efectos que están ocasionando en el comportamiento del clima, en la salud de las personas, en el abastecimiento de alimentos y materias primas, el desplazamiento humano por escasez de recursos, el impacto en los derechos humanos y en la pérdida de biodiversidad, entre muchos otros. En este sentido, desde Vesta hemos sumado esfuerzos para identificar aquellos que directamente se relacionan con nuestras operaciones con el objetivo de definir una estrategia y planes de acción para administrar los riesgos y aprovechar los que se puedan convertir en oportunidades.

Es por ello, que desde 2020 contamos con una **matriz de riesgos de cambio climático y resiliencia**, cuyo propósito es identificar, priorizar, mitigar y abordar las medidas de corto, mediano y largo plazo de los riesgos de cambio climático y resiliencia del ciclo de vida operativo de Vesta, basado en la clasificación de TCFD y GRESB (Físico, Transicional y Social).

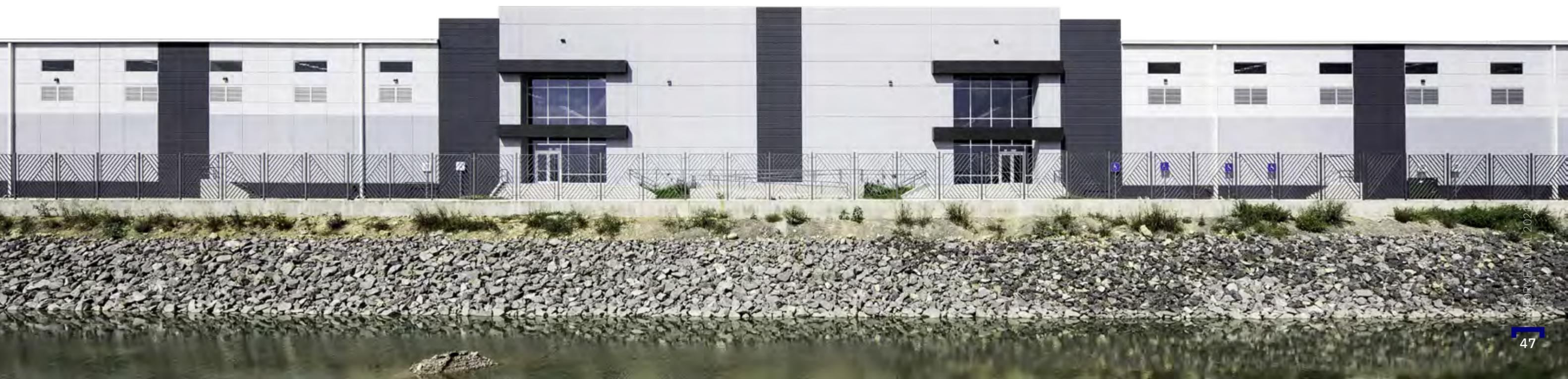
Cada área identifica y evalúa tendencias, a través del llenado de la matriz, así como realizan un análisis de los riesgos colocados en la misma. Una vez completado el paso anterior, para catalogar visualmente cada uno de los riesgos, las áreas de Riesgos y ASG analizan la información por medio de una matriz de probabilidad e impacto y un mapa de calor.

Posteriormente, da inicio el proceso de comunicación en donde las áreas responsables, una vez aprobada la matriz por el CRSA de Vesta, comunicarán los riesgos de forma interna y externa a través del Informe Anual Integrado, así como en reuniones con nuestros grupos de interés.

El área de ASG brinda capacitación, asistencia y/o recursos externos al personal para ayudarlos a comprender e identificar la relevancia e importancia de los riesgos de resiliencia y cambio climático en las operaciones, así como a los involucrados tanto internos como partes interesadas.

Para gestionar cada riesgo se da seguimiento puntal en las sesiones particulares con cada área y cada dos meses con el Grupo de Trabajo ASG, además de que los avances se presentan en el CRSA.

<sup>7</sup> Consulta el detalle de los riesgos (no relacionados con el clima) a los que estamos expuestos en la sección financiera de este informe.



Riesgo	Impacto	Implicaciones financieras	Gestión del riesgo
--------	---------	---------------------------	--------------------

F/C

Operaciones que generen emisiones de GEI por arriba de lo permitido

- Ambiental. Mayor consumo y escasez de recursos energéticos, emisiones de GEI.
- Social. Arrendatarios que buscan menores costos operativos e impactos ambientales, rentarán inmuebles que sean más eficientes.
- Económico. Pérdida de rentas y retención de arrendatarios, al tener mayor consumo de energía, se tendrá menor NOI, y los arrendatarios buscarán otros inmuebles.

No se han contabilizado.

- Gestionar datos ambientales de manera anual.
- Promover mejores prácticas sustentables para la operación, tanto en áreas comunes como rentadas.
- Capacitar sobre emisiones GEI/cambio climático, uso y gestión de recursos a *Property Managers* y a Arrendatarios.
- Proponer remodelaciones y/o *retrofits* para cambio de instalaciones de suministro de energía y agua por más eficientes.
- Invertir de US\$ 1 a US\$ 3 por pie cuadrado para actualizar el portafolio.
- Monitorear a través de encuestas.
- Realizar un protocolo de mejores prácticas a nivel mundial y difundirlo.

F/C

Escasez de agua para las operaciones

- Ambiental. Mayor consumo y escasez de recursos hídricos.
- Social. Arrendatarios que buscan menores costos operativos e impactos ambientales.
- Económico. Al tener mayor consumo de agua a costos elevados, se tendrá menor NOI, será difícil atraer y retener a los arrendatarios.

Consumir agua de medios que no son el suministro municipal, como pipas, puede ser 5.2 veces más caro.

- Gestionar datos ambientales de manera anual.
- Promover mejores prácticas sustentables para la operación, tanto en áreas comunes como rentadas.
- Capacitar sobre emisiones GEI/cambio climático, uso y gestión de recursos a *Property Managers* y a Arrendatarios.
- Proponer remodelaciones y/o *retrofits* para cambio de instalaciones de suministro de energía y agua por más eficientes.
- Invertir de US\$ 1 a US\$ 3 por pie cuadrado para actualizar el portafolio.
- Monitorear a través de encuestas.
- Realizar un protocolo de mejores prácticas a nivel mundial y difundirlo.

**Nomenclatura de la Tabla**

- F Físico
- T Transición
- M Mediano Plazo
- Riesgo alto
- Riesgo bajo
- S Social
- C Corto Plazo
- L Largo Plazo
- Riesgo moderado

Riesgo	Impacto	Implicaciones financieras	Gestión del riesgo
<p><b>F/M</b></p> <p>Retraso en la transformación de edificios hacia la descarbonización</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiental. Generación de GEI con los edificios.</li> <li>Social. Operación y bienestar del ocupante.</li> <li>Económico. Costo extra de realizarlo o transformarlo, obtener mayores rentas por tener edificios más eficientes, pérdida de rentas o menor atracción de clientes al no tener un portafolio eficiente.</li> </ul>	<p>Menores ingresos en la renta por tener edificios menos eficientes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementar diseños más resilientes.</li> <li>Evaluar las necesidades para construir <i>Net Zero</i>.</li> <li>Comunicar temas ASG según Estrategia Vesta Nivel 3, pilar ASG y plan de comunicación.</li> <li>Actualizar el Manual de Construcción Sustentable, considerando estos aspectos.</li> </ul>
<p><b>S/C</b></p> <p>Estrategias ASG para los inquilinos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Social, ambiental y económico. Al no capacitar en aspectos ASG a los inquilinos, se puede perder o disminuir su apoyo para completar la estrategia ASG de Vesta.</li> <li>Ambiental. No poder remover y/o prohibir el uso de asbestos en edificios. Continuar o aumentar los niveles de contaminación y huellas hídricas y de carbono de los activos.</li> </ul>	<p>Pérdida de tiempo para la transformación <i>Net Zero</i>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crear una guía ASG para inquilinos.</li> <li>Aplicar distintas prácticas de limpieza, salud y bienestar.</li> <li>Capacitar en resiliencia.</li> <li>Desarrollar un plan para atender las necesidades de los ocupantes ante una emergencia.</li> </ul>
<p><b>F/T S/C M</b></p> <p>Códigos y leyes de los edificios, respecto a resiliencia y cambio climático</p> <p>Incumplimientos normativos y de los grupos de interés (inversionistas y arrendatarios), así como pérdida de valor de los activos y aumento de riesgos del portafolio</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Económico. Aplicación de multas que pueden implicar cierres y afectar al inquilino y las rentas.</li> <li>Ambiental. Al incumplir una ley ambiental, puede haber riesgo de impactos a suelo, agua o aire.</li> <li>Social. Afectaciones a la comunidad.</li> <li>Ambiental, social y económico. Valor de los activos, abasto de energía y agua, operaciones que generen emisiones GEI, producción y gestión de residuos, seguros, certificaciones (nuevas y en operación), transformación de edificios que requieren una transición hacia la descarbonización, aspectos legales, reputacionales y de seguridad de la información.</li> </ul>	<p>Multas o sanciones por incumplimiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aplicar procedimientos para garantizar el cumplimiento legal interno y externo de las operaciones, por ejemplo, contratos compra venta, arrendamiento, prestación de servicios, construcción, mantenimiento, gestorías y análisis.</li> <li>Revisar y aplicar las cláusulas ambientales actuales de los contratos y contar con un enfoque de cambio climático, conforme aplique.</li> <li>Determinar las acciones a seguir para poder incluirlas en los machotes de los diferentes contratos.</li> <li>Involucrar, capacitar y concientizar a las áreas correspondientes.</li> <li>Completar la matriz y su plan de acción 2021.</li> <li>Actualizar la matriz de manera anual para detectar nuevos riesgos y cambios de mejora en general.</li> <li>Comunicar los resultados, mejoras y nuevos lineamientos a todos los grupos de interés, con base en el Informe Anual y otros medios.</li> </ul>

**Nomenclatura de la Tabla**

- F Físico
- T Transición
- M Mediano Plazo
- S Social
- C Corto Plazo
- L Largo Plazo
- Riesgo alto
- Riesgo moderado
- Riesgo bajo

Riesgo	Impacto	Implicaciones financieras	Gestión del riesgo
<p><b>T/C</b> <b>M</b></p> <p>Acceso a financiamiento institucional y/o verde para conservar y atraer inquilinos que mantengan el flujo de la renta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Económico. Reducción de la probabilidad de acceder a créditos con mejores tasas y que sean atractivos para los inversionistas, pudiendo demostrar menores riesgos en el portafolio, por contar con KPIs sólidos de aspectos ASG.</li> </ul>	<p>No se han contabilizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer KPIs para demostrar el desempeño y transformación de la empresa hacia tecnologías más verdes, eficientes y resilientes que generen valor y reduzcan riesgos.</li> <li>Recolectar datos para establecer metas.</li> <li>Contar con más acreditaciones y certificaciones (CSA, GRESB, Sustainalytics, UN PRI, LEED, EDGE, BOMA).</li> <li>Hacer <i>retrofits</i> sustentables en activos que lo requieran, conservando las métricas de rentabilidad de la empresa.</li> <li>Contar con herramientas de reportes correspondientes.</li> <li>Conocer las demandas de los inversionistas.</li> </ul>
<p><b>F</b> <b>S/C</b></p> <p>Colaboradores no capacitados ante riesgos de resiliencia y cambio climático</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Social. Integridad física de los empleados de Vesta y de contratistas y proveedores dentro de nuestras instalaciones.</li> <li>Económico. Afectación en los ingresos de la empresa.</li> </ul>	<p>No se han contabilizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollar matriz de riesgos por área ligados a las leyes, reglamentos y normativas que regulan sus funciones.</li> </ul>
<p><b>T/C</b></p> <p>Adquisición de propiedades (activos como tierra sin desarrollar) que tengan mayores riesgos climáticos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Económico. Pérdida de valor del activo por su exposición a los riesgos físicos.</li> <li>Social. Afectaciones a la salud y seguridad de los arrendatarios y sociedad en general.</li> </ul>	<p>No se han contabilizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aplicar la Política de Inversión Responsable y el Procedimiento de Inversión Responsable.</li> <li>Implementar el <i>checklist</i> de Inversión Responsable.</li> </ul>
<p><b>S/C</b></p> <p>Pérdida de integridad de datos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Social, ambiental y económico. Implica gastos no contemplados y mala calidad de decisiones, que impactan en retrabajo y consumo energético excesivo.</li> </ul>	<p>No se han contabilizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacitar a quienes gestionan esta información.</li> <li>Brindar soporte y monitoreo.</li> <li>Respaldar en la nube.</li> </ul>

**Nomenclatura de la Tabla**

- F** Físico
- T** Transición
- M** Mediano Plazo
- S** Social
- C** Corto Plazo
- L** Largo Plazo
- Riesgo alto
- Riesgo bajo
- Riesgo moderado

Riesgo	Impacto	Implicaciones financieras	Gestión del riesgo
<p><b>F/C</b></p> <p>Pérdida de biodiversidad, ausencia de plantas nativas o polinizadoras locales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiental. Desaparición de ecosistemas de la región y uso irracional del agua por plantar especies no nativas.</li> <li>Social. Pérdida de conexión entre los usuarios, la comunidad y la naturaleza.</li> <li>Económico. Gastos extra en el uso de agua para riego y multas en caso de ser plantas en peligro de extinción.</li> </ul>	<p>No se han contabilizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crear Política de Biodiversidad.</li> <li>Incluir Biodiversidad en el Manual de Construcción Sustentable.</li> </ul>

**Nomenclatura de la Tabla**

- F** Físico      **C** Corto Plazo      ● Riesgo alto
- S** Social      **M** Mediano Plazo      ● Riesgo moderado
- T** Transición      **L** Largo Plazo      ● Riesgo bajo



*Durante 2021 invertimos más de \$63,200,000 en iniciativas ASG que consideran la mitigación y adaptación por los efectos del cambio climático.*

De la misma manera, este año por primera vez hicimos un ejercicio para identificar las oportunidades a las que podremos acceder derivadas del cambio climático.

Oportunidad	Impacto	Implicaciones financieras y beneficio asociado	Gestión de la oportunidad y costo asociado
<p><b>T</b></p> <p>Eficiencia de recursos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso de métodos más eficientes para la construcción.</li> <li>• Uso de energías renovables y más limpias.</li> <li>• Uso de tecnologías ahorradoras.</li> <li>• Reducción del consumo de agua.</li> <li>• Gestión de los residuos.</li> <li>• Medición y disminución del carbono embebido.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atracción de más y mayores rentas.</li> <li>• Disminución de los costos de operación y mejorar el NOI y la TIR.</li> <li>• Mejora en la satisfacción de los inquilinos (actuales y futuros), así como de los colaboradores, cadena de suministro y la comunidad.</li> <li>• Mejora en la reputación de Vesta, una mejor posición competitiva ante las preferencias tanto de inversionistas como de clientes.</li> <li>• Reducción de la huella de carbono e hídrica, menor exposición a los costos de carbón y mayores costos de agua.</li> <li>• Incremento en el cuidado y protección de la biodiversidad en nuestras operaciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización del Manual de Construcción y Remodelación Sustentable de Vesta y creación del <i>checklist</i>.</li> <li>• Capacitación a <i>Project Managers</i> e inquilinos en mejores prácticas ASG.</li> <li>• Certificación LEED BD+C de todos los activos nuevos desde 2019.</li> <li>• Implementación de preauditorias ambientales. <b>\$1,900,000 MXN</b></li> <li>• Diagnósticos de activos <i>Green Assessments</i> y <i>Green PCA's</i> (eficiencia energética, hídrica y manejo de residuos) para definir oportunidades por activo y tipo de certificaciones a las que pueden acceder. <b>\$61,404,100 MXN</b></li> <li>• Capacitación a <i>Project Managers</i> e inquilinos en mejores prácticas ASG.</li> <li>• Implementación de la cláusula <i>Green Lease</i>.</li> </ul>
<p>Fuentes energéticas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso de energías más eficientes y limpias.</li> <li>• Incentivos de gobierno.</li> <li>• Participación en el mercado de carbono.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cambio y uso de tecnologías energéticas eficientes.</li> <li>• Uso de energía renovable.</li> </ul> <p>Costo sin determinar.</p>

Cada área es responsable de monitorear periódicamente sus riesgos y oportunidades para poder definir plane de acción que nos permitan prevenirlos, mitigarlos, atenderlos o aprovecharlos.

# Ética y derechos humanos

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

En **Nuestro Compromiso Ético**<sup>8</sup> se define la cultura de integridad de Vesta con cada uno de los grupos de interés con los que nos relacionamos; es nuestra propuesta para ser fuente de inspiración en la toma de decisiones tanto cotidianas como trascendentales.

Para nuestros proveedores y cualquier persona que preste servicios profesionales a la compañía contamos adicionalmente con el **Código de Ética para Proveedores**.

Ambos documentos incluyen los principios para generar ambientes de trabajo respetuosos, sin discriminación, equitativos, incluyentes y abiertos al diálogo, con pautas sugeridas para accionar de forma íntegra ante temas como conflictos de interés, transparencia y rendición de cuentas, gestión de riesgos, protección de datos personales, seguridad de la información, anticorrupción, diversidad e inclusión, relaciones laborales, sobornos, derechos humanos, acoso, protección al medio ambiente y participación comunitaria, entre otros.

También seguimos los lineamientos para la recompra de acciones según lo establecido por la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única”).

Cada año llevamos a cabo distintas acciones para reforzar el entendimiento y aplicación de la conducta ética y anticorrupción entre nuestros colaboradores. Un ejemplo es el **Taller de Código de Ética** dirigido a nuestros colaboradores, en donde se realizaron diversas ponencias relacionadas a temas como la vivencia de los valores en Vesta, respeto a los derechos humanos, balance vida laboral y personal, equidad de género, violencia, discriminación, integridad, anticorrupción y programas sociales, a fin de conocer sus percepciones para implementar mejoras en nuestra operación.

*Para los colaboradores de nuevo ingreso, los contenidos de ética son parte del programa de inducción.*

<sup>8</sup> Consulta Nuestro Compromiso Ético en:

[https://vesta.com.mx/misc/pdfs/Codigo\\_Etica\\_Vesta\\_es.pdf](https://vesta.com.mx/misc/pdfs/Codigo_Etica_Vesta_es.pdf)





Mantenemos una postura de cero tolerancia a la corrupción, misma que respaldamos al apearnos a la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la Ley Federal del Trabajo, nuestro Manual de Construcción Sustentable para contratistas y nuestro Código de Ética para Proveedores.

## *Durante 2021 brindamos entrenamiento anticorrupción al 100% de nuestros colaboradores.*

Para evitar conflictos de interés, solicitamos a directivos, colaboradores y proveedores llenar un formulario de divulgación de conflictos de interés con el objetivo de prever situaciones que requieran de la atención de la compañía. En caso de que se presenten, el Comité de Prácticas Societarias es el responsable de atenderlos y resolverlos, a menos que por su naturaleza deban ser resueltos directamente por el Consejo de Administración.

En caso de incumplimientos o denuncias sobre los temas que atiende Nuestro Compromiso Ético o a cualquiera de nuestras políticas, contamos con distintos canales de denuncia, disponibles las 24 horas de los 365 días del año y que están abiertos a todos nuestros grupos de interés. Todos los canales son gestionados por *Ethics Global*, una empresa independiente que garantiza que las denuncias recibidas sean atendidas de forma ordenada, imparcial y confidencial.

### Canales de denuncia

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

### Proceso de atención de denuncias

1. *Ethics Global* recibe la denuncia, realiza una evaluación inicial y la envía al Comité de Ética.
2. El Comité de Ética la analiza y asigna responsables para la investigación correspondiente.
3. El Comité de Ética recibe los resultados de la investigación.
4. Se determina la resolución o sanción si es el caso.

El Comité de Ética se encarga de monitorear y vigilar el cumplimiento del Código de Ética en todo momento, mientras que la figura de *Chief Integrity Officer* es responsable de implementar las mejores prácticas en materia de cultura de integridad y así asegurar que en Vesta operamos de forma ética, honesta y enfocados en la construcción de un México mejor.

Durante 2021, recibimos tres denuncias, las cuales, aunque carecían de fundamento, fueron atendidas y resueltas en su totalidad en este periodo.

En cuanto a casos de corrupción, discriminación, libertad de asociación, trabajo forzoso, trabajo infantil, conflictos de interés, prácticas anticompetitivas, violaciones de la privacidad del cliente, violaciones a los derechos humanos de los colaboradores o filtración de datos de los clientes, en 2021 no recibimos ninguna denuncia.

## Denuncias recibidas

Tipo de denuncia	Número
Trato inapropiado al colaborador	1
Otros	2
<b>Total</b>	<b>3</b>

No recibimos multas, ni registramos acciones jurídicas ni pérdidas monetarias relacionadas con prácticas de competencia desleal, ni tampoco incumplimientos a normas o códigos voluntarios sobre comunicaciones de mercadotecnia.

Un tema que siempre ha sido fundamental en Vesta, y que cada vez está cobrando más relevancia por la cantidad de asuntos

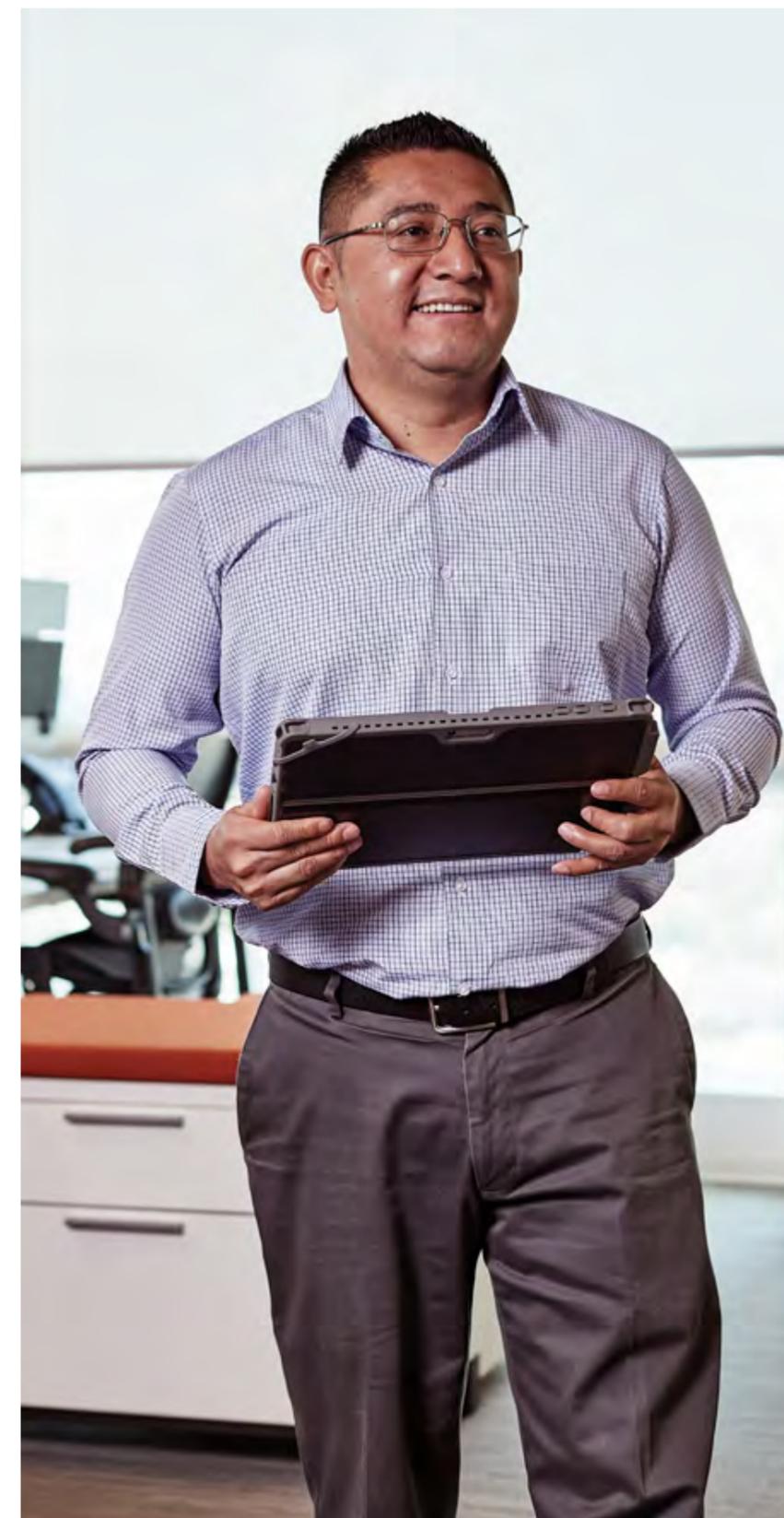
<sup>9</sup> Consulta nuestra **Política de Derechos Humanos** en: <https://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/PoliticaDerechosHumanos.pdf>

que se vinculan con él, es el respeto a los derechos humanos. En Vesta no lo percibimos como un tema aislado, sino como un comportamiento diario, integrado a la estrategia de la compañía y parte de las iniciativas que estamos emprendiendo en temas ASG.

Promovemos y ponemos en práctica el respeto a los derechos humanos y a las libertades de nuestros colaboradores, proveedores, clientes y comunidades a través de nuestra **Política de Derechos Humanos**<sup>9</sup>, misma que hicimos pública durante 2021 en nuestra página web.

*Nuestra Política de Derechos Humanos fue revisada por el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y aprobada por los distintos órganos de Vesta ya que, en 2021, nos adherimos a la Comunidad de Práctica sobre Gestión Empresarial de los Derechos Humanos.*

Esta política se sustenta en la Declaración Universal de Derechos Humanos, en los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en el Pacto Mundial de las Naciones Unidas y en las Recomendaciones de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), entre otras iniciativas internacionales.



## Principios y compromisos que contiene nuestra política

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

*A través de la puesta en práctica de nuestra Política de Derechos Humanos buscamos minimizar el riesgo de infringirlos en cualquier ámbito y con cualquier grupo de interés.*

*Durante 2021 capacitamos al 100% de nuestros colaboradores en temas relacionados con el respeto a los derechos humanos.*

Nuestro Compromiso Ético, el Código de Ética para Proveedores, nuestra Política de Diversidad, Equidad e Inclusión<sup>10</sup>, nuestra Política de Derechos Humanos, así como con la adhesión de Vesta a los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, respaldan nuestro compromiso de operar y gestionar el negocio bajo el respeto absoluto a los derechos humanos con nuestros colaboradores y a lo largo de la cadena de valor.

Las áreas responsables de velar por el cumplimiento y respeto a los derechos humanos son el área de Recursos Humanos y el área de ASG.

Además, a lo largo del año impartimos una conferencia sobre este tema dirigida a nuestros colaboradores; capacitamos al 100% de nuestros colaboradores en temas relacionados con derechos humanos; implementamos distintas acciones en materia de diversidad y género, las cuales forman parte de la Estrategia ASG de Vesta; y seguimos llevando a cabo nuestros proyectos de inversión social que están enfocados a mejorar la educación, inclusión y desarrollo comunitario.

Nos alineamos también a las iniciativas *Target Gender Equality* de las Naciones Unidas y a la Comunidad de Práctica sobre Gestión Empresarial de los Derechos Humanos organizada por la Red del Pacto Mundial en México.

Con el objetivo de analizar cómo vivimos los derechos humanos al interior de Vesta y en las relaciones con nuestros grupos de interés, durante 2021 llevamos a cabo un *assessment* en el que participaron 95% de nuestros colaboradores.

<sup>10</sup> Consulta nuestra **Política de Diversidad, Equidad e Inclusión** en: <https://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/PoliticaDiversidad.pdf>

A partir de los hallazgos encontrados, tenemos como meta robustecer Nuestro Compromiso Ético con pautas más puntuales sobre el respeto a los derechos humanos y establecer los siguientes pasos en la implementación de la estrategia de Derechos Humanos en Vesta.

Por otro lado, a partir de las auditorías ASG que llevamos a cabo con proveedores y en la evaluación del *checklist* del Manual de Construcción Sustentable con nuestros contratistas, analizamos riesgos relacionados con corrupción, con trabajo infantil y forzado y con posibles violaciones a los derechos humanos. De esta forma buscamos mitigar impactos negativos a los derechos humanos de las personas involucradas.

## *Nuestros contratos de arrendamiento incluyen una cláusula sobre derechos humanos.*

Además, los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula específica en la que nuestros inquilinos se comprometen respetar los derechos humanos de sus colaboradores y todas las personas en general en todas sus relaciones, evitando la discriminación, el acoso, el abuso o la intimidación en cualquiera de sus formas, en relación a edad, lenguaje u origen, nacionalidad o raza, estado civil, género, embarazo, enfermedades como SIDA, ideas, opiniones o libertad de expresión, capacidades físicas especiales, preferencias políticas o sexuales, religión, o condición social y económica.

En Vesta rechazamos cualquier acto de discriminación, explotación infantil, trabajos forzados, violación a los derechos de los pueblos indígenas, abusos, coerción, impedimento de asociación o negociación colectiva y/o amenazas, particularmente hacia grupos de interés vulnerables o en desventaja.

Para comunicar violaciones a los derechos humanos, nuestros grupos de interés pueden hacer uso de las mismas vías de comunicación para denuncias éticas, que son gestionados por [Ethics Global](#).

*Durante el año no recibimos casos de violaciones a los derechos humanos, por lo tanto, no implementamos acciones de remediación, sino únicamente de prevención.*





# ***Colaboración***

# Nuestro equipo

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

La experiencia y compromiso de las 89 personas que forman parte de nuestro equipo nos ha permitido posicionarnos como una empresa líder en la industria inmobiliaria en México.

Del total de la plantilla, 86 personas cuentan con contrato permanente y tres con contrato temporal; todos laboran jornada completa bajo un esquema híbrido, 70% del tiempo en las oficinas e inmuebles de Vesta, y si sus funciones lo permiten, 30% desde casa.



## Total de colaboradores



## Colaboradores por región



## Porcentaje de colaboradores por género, rango de edad y puesto

### Directores



### Gerentes



### Administrativos



Nuestros procesos de reclutamiento, selección, contratación, promoción y evaluación son equitativos y sin distinciones, lo mismo que las prestaciones y beneficios que ofrecemos, los cuales están alineados a la categoría profesional que nuestros colaboradores ocupan.

Estamos orgullosos de nuestro equipo; valoramos la diversidad de nuestra fuerza laboral, la cual día con día se fortalece con personas de diferente edad, género, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, orientación y formas de pensar.

Reconocemos el importante rol que juegan nuestros colaboradores para el negocio; buscamos integrar a nuestro talento a personas comprometidas e innovadoras, a quienes les ofrecemos condiciones de trabajo atractivas como un sueldo competitivo, prestaciones superiores a la ley y un buen ambiente laboral donde puedan aprender, crecer y desarrollarse personal y profesionalmente.

El 100% de nuestra plantilla está contratada directamente por alguna de las razones sociales de Vesta<sup>11</sup> y cuenta con libertad de asociación, aunque por el momento no hay colaboradores miembros de algún sindicato.

*En este año se incorporaron a nuestro equipo cuatro colaboradores.*

En Vesta nos dedicamos al desarrollo, compra, venta, administración y renta de edificios industriales. La construcción de las naves industriales la hacemos por medio de contratistas independientes que cuentan con sus propios contratos colectivos<sup>12</sup>.

Durante 2021 continuamos trabajando bajo un esquema híbrido, por lo que no registramos inasistencias de la plantilla.

<sup>11</sup> 47 colaboradores están contratados por Vesta Management, S. de R.L. de C.V.; 33 por Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.; y los nueve restantes por Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.; Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.; QVC, S. de R.L.; QVC II, S. de R.L. de C.V.; Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.; Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.; Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.; Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.; y WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V. respectivamente.

<sup>12</sup> Conoce más sobre nuestros contratistas y proveedores en la sección: Cadena de valor.

## Nuevas contrataciones por género, rango de edad y región



Por distintos motivos, cinco colaboradores dejaron de trabajar con nosotros, el 100% fueron bajas voluntarias.

## Bajas de colaboradores por género, rango de edad y región



## Rotación de colaboradores

Grupos de interés	2018	2019	2020	2021
Altas de colaboradores	16	10	8	4
Bajas de colaboradores	7	6	10	5
Total de empleados	90	91	90	89
Índice de rotación	13.5%	8.3%	9.0%	5.0%

Fórmula para calcular la rotación: (altas + bajas) / 2 \* 100 dividido entre el total de empleados al comienzo del periodo + total de empleados al final del periodo/2.

La remuneración que brindamos en Vesta es altamente competitiva; cada tres años realizamos encuestas salariales con consultores independientes en las que nuestra información sobre salarios, beneficios y gastos de nómina, entre otros, es comparada con el mercado. Como resultado, obtenemos un tabulador agrupado por categorías laborales sobre el cual podemos basar la remuneración a nuestros colaboradores.

### Remuneración Vesta

- Sueldo fijo
- Sueldo variable<sup>13</sup>
- Indemnizaciones por despido
- Reembolsos
- Beneficios por jubilación

### Ratio de la compensación total anual

La compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización es cuatro veces la mediana de todos los colaboradores.

Mientras que el porcentaje de incremento en la compensación total anual de la persona mejor pagada de la organización es de uno frente a la mediana del incremento porcentual de la compensación total anual de todos los colaboradores.

### Ratio del salario base por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio de hombres frente a mujeres
Directores	0.36
Gerentes	0.62
Administrativos	0.73

<sup>13</sup> El sueldo variable se entrega en función de los resultados individuales de cada colaborador y el cumplimiento de objetivos, para algunas áreas estos objetivos están relacionados con temas ASG.

### Ratio de la remuneración por categoría laboral y género

Categoría laboral	Ratio de hombres frente a mujeres
Directores	0.25
Gerentes	0.66
Administrativos	0.94

Ofrecemos a todos nuestros colaboradores beneficios superiores a lo que exige la ley en México, a fin de que, para cada uno, Vesta represente el mejor lugar para desempeñarse profesionalmente.

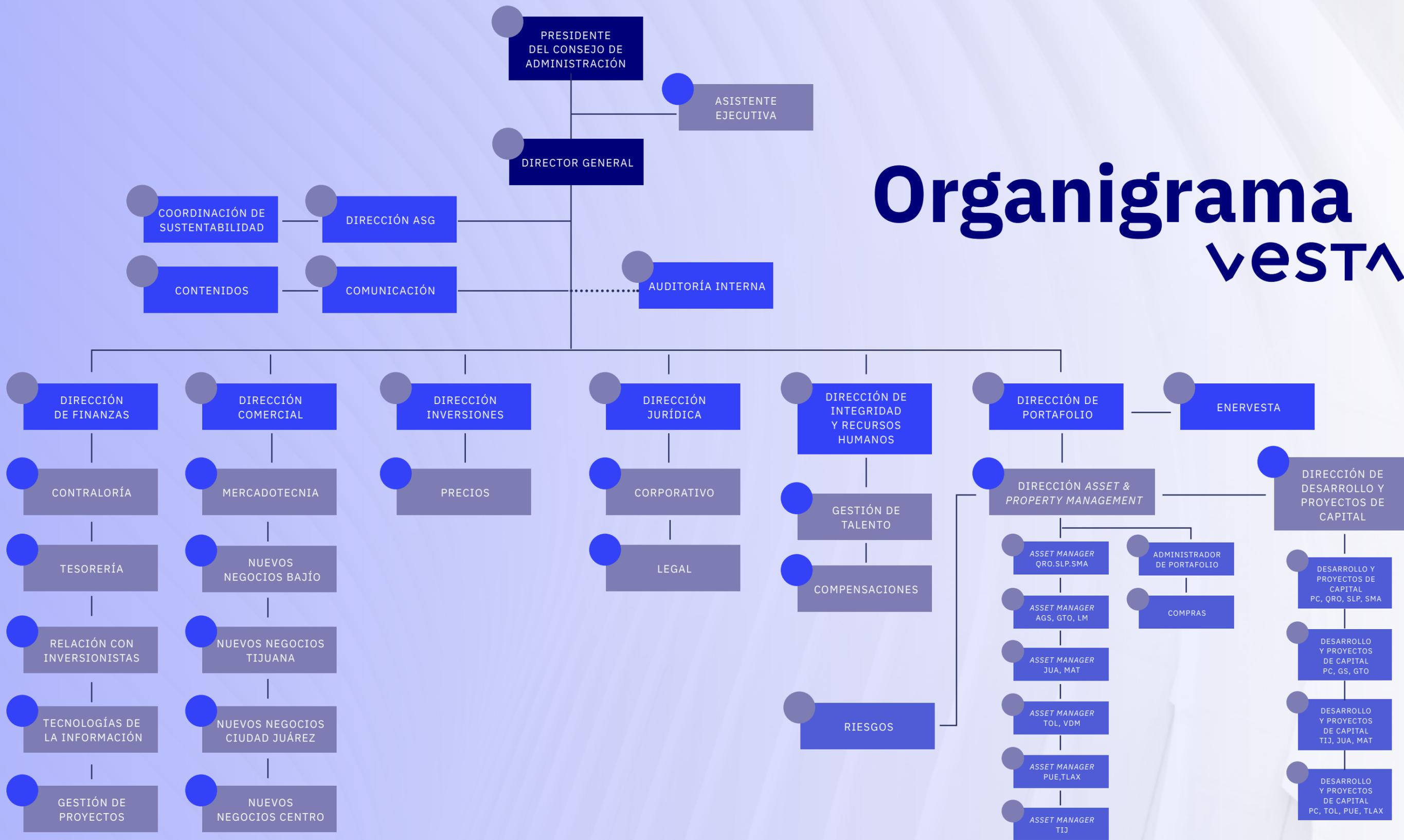
### Beneficios laborales

- Bonos por desempeño
- Aguinaldo con base en antigüedad
- Prima vacacional del 25%
- Reparto de utilidades
- Entre seis y 25 días de vacaciones dependiendo del puesto
- Permiso parental
- Calendario bancario para días inhábiles
- Vales de gasolina
- Vales de despensa
- Seguro de gastos médicos mayores para el colaborador y sus dependientes
- Seguro de vida
- Seguro de auto en la póliza de la flotilla de Vesta
- Plan de incentivos para ejecutivos en el que se otorga participación accionaria en la Sociedad

Adicionalmente, para nuestras colaboradoras que van a ser madres, les ofrecemos la opción de determinar su incapacidad legal por maternidad y elegir un horario flexible con sueldo completo hasta por seis meses después del término del permiso; mientras que nuestros colaboradores que van a ser padres cuentan con permiso pagado de 10 días hábiles de ausencia que pueden utilizar en el lapso de los seis meses posteriores a la adopción o nacimiento.

Este año dos colaboradoras y tres colaboradores hicieron uso del permiso parental, de los cuales el 100% regresaron al trabajo terminado el periodo de incapacidad.

# Organigrama VESTA



# Salud y seguridad

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

En Vesta, la salud de nuestros colaboradores va más allá de prevenir accidentes, lesiones o contagios. Para ello, contamos con un **Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo** y una **Política de Prevención de Riesgos Psicosociales** que están alineados con los requisitos para dar cumplimiento a la NOM-035 Factores de Riesgo Psicosocial en el Trabajo.

Para conocer cómo se sienten nuestros colaboradores trabajando en Vesta y cómo perciben su bienestar en función de sus actividades laborales, en 2021 implementamos la **Encuesta de Bienestar** en la que participaron 70 colaboradores. Estos fueron los principales hallazgos:



Por otro lado, llevamos a cabo evaluaciones médicas y psicológicas que resultan en un plan de acción. En 2021 estas fueron las acciones que implementamos a raíz de los temas identificados:

- Contratamos dos agencias expertas en temas de bienestar que ofrecieron consultorías y pláticas con contenido innovador, dirigido a mejorar la salud emocional y física de los colaboradores.
- Como parte de estas pláticas, impartimos el curso *Stress Yunkies* de cuatro sesiones, en las que se compartieron tácticas para manejar y disminuir el estrés entre nuestros colaboradores.
- Invitamos a 30 colaboradores a participar voluntariamente en un programa de *coaching* de seis sesiones de 30 minutos cada una.

Además, evaluamos constantemente nuestras instalaciones para que se encuentren en óptimas condiciones y listas para que cualquier visita sea segura. También, ponemos a disposición de nuestros colaboradores el servicio médico de nuestra póliza de gastos médicos mayores por medio de la página de internet, por lo que está disponible 24/7 para atender cualquier siniestro o malestar que puedan presentar.

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





Como parte de las medidas para salvaguardar el bienestar de nuestros colaboradores, proveedores, inquilinos y clientes por la nueva realidad post Covid, contamos con un Protocolo de Estándares Operativos de Salud y Seguridad, así como un Protocolo de Parques, los cuales están apegados a los lineamientos definidos por la Secretaría de Salud en su Protocolo de Seguridad e Higiene.

Durante 2021, fueron reforzadas las medidas de prevención en las oficinas, a través del aumento de la frecuencia de la aplicación de las pruebas de antígenos y medidas de aislamiento cuando ha sido necesario. Asimismo, hemos seguido trabajando de cerca con nuestros inquilinos, a fin de preservar la salud de todos.

Además, entregamos kits de cubrebocas, lentes de seguridad, toallas sanitizantes y gel antibacterial a cualquier colaborador o cliente que visitara alguno de nuestros inmuebles.

Para el regreso a las oficinas creamos un esquema de escritorios alternados y espacios restringidos para su uso, instalamos acrílicos en lugares de alta afluencia para evitar el contacto directo, además de reforzar las medidas de convivencia escalonada de nuestros colaboradores, esto aunado a las disposiciones federales y locales.

Uno de los temas que se ha vuelto crítico a raíz de la pandemia es la salud mental de las personas. Al respecto, continuamos con **Vesta Wellness**, un programa desde el cual el último viernes de cada mes acercamos a nuestros colaboradores sesiones impartidas por expertos sobre la gestión de la energía, *mindfulness*, inteligencia emocional, estrés, higiene postural, dispersión y fugas de productividad, burnout y reconocimiento del cuerpo y las emociones. Estas sesiones han sido muy bien recibidas; en 2021 registramos una asistencia promedio del 75% de la plantilla.

En 2021 y dado el impacto de la pandemia a largo plazo, dentro de nuestro programa de bienestar, proporcionamos *coaching* personal al 40% de nuestros colaboradores, además de ofrecer sesiones en grupo para tratar temas específicos de inquietudes en este contexto y un taller abierto a todos sobre manejo de estrés.

Como lo hemos hecho desde hace varios años, fomentamos la salud integral de nuestros colaboradores brindándoles un subsidio de \$10,440 pesos al año para que lo puedan utilizar en gimnasios, clases de yoga, pilates, box, spinning, funcional, eventos deportivos y/o aditamentos deportivos. Si el colaborador así lo prefiere, también puede usar el subsidio para pagar herramientas de oficina que faciliten el trabajo desde casa.

## WELL Building Standard

Nuestras oficinas de CDMX y Querétaro están certificadas con distintivos otorgados por el *WELL Building Institute™*, *WELL Building Standard®* para la oficina de CDMX y *Health and Safety Rating®* para la de Querétaro.

Esto se traduce a que en Vesta, combinamos las mejores prácticas de diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en siete ámbitos.

-  Calidad del aire
-  Preservación del agua
-  Nutrición
-  Iluminación
-  Promoción de la actividad física
-  Comodidad
-  Bienestar de la mente

# Capacitación

404-1, 404-2, 404-3

La pandemia ha sido un catalizador para la digitalización de múltiples procesos en Vesta, uno de ellos la formación de nuestros colaboradores. Este año, gran parte de los cursos que ofrecimos se llevaron a cabo por medio de plataformas digitales como Zoom, Teams y Google Meet, las cuales contribuyeron no solo a mejorar las habilidades de nuestro equipo en distintos temas, sino también a consolidar la digitalización como parte de nuestros procesos cotidianos.

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

*En 2021 brindamos 2,230 horas de capacitación a nuestros colaboradores, 26 horas en promedio por persona.*

## Capacitación por género y categoría laboral

Categoría laboral	Horas de capacitación		Media de capacitación	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Directores	64	405	21	24
Gerentes	175	505	29	32
Administrativos	706	375	27	20
<b>Total</b>	<b>945</b>	<b>1,285</b>	<b>27</b>	<b>25</b>





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

Cada año realizamos evaluaciones de desempeño al total de la plantilla en un esquema colaborador – jefe directo, la cual está basada en los objetivos individuales y organizacionales de cada persona, a fin de que podamos dar seguimiento al logro de metas y objetivos de manera individual y colectiva.

### Evaluación de desempeño por género y categoría laboral

Categoría laboral	Colaboradores evaluados		% sobre el total de la plantilla	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Directores	4	17	5%	19%
Gerentes	8	20	9%	22%
Administrativos	25	15	28%	17%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>52</b>	<b>42%</b>	<b>58%</b>

*Durante 2021 evaluamos al 100% de nuestros colaboradores.*



***Compromiso***

# Social

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

En Vesta tenemos el compromiso de mejorar el bienestar de las personas que viven en las comunidades aledañas a nuestros inmuebles, por lo que realizamos alianzas con diferentes organizaciones para crear oportunidades de desarrollo.

*Nuestros parques y naves son contruidos en espacios designados como zonas industriales, así evitamos desplazamientos voluntarios o involuntarios de comunidades.*

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

Nuestra **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza** es el lineamiento que define la forma en la que buscamos mejorar la calidad de vida de las comunidades aledañas a nuestros parques o instalaciones en operación, determinando que por cada pie cuadrado arrendado, administrado y desarrollado por año, invertimos US\$ 0.01 centavo de dólar y posteriormente, este presupuesto es aprobado por parte del Consejo de Administración. En 2021 esta cifra se tradujo en US\$ 588,170.63.

Con la finalidad de escuchar de primera mano a quienes forman parte de las comunidades alrededor de nuestras operaciones, llevamos a cabo procesos de consulta, planes de participación, evaluaciones de impacto social y ambiental, así como procesos formales de queja o reclamación en 100% de estas comunidades.

Todos nuestros proyectos de inversión social pertenecen a alguna de las tres líneas de acción que se relacionan con nuestro negocio: educación, inclusión y desarrollo comunitario. Además, hemos mantenido los donativos para los proyectos enfocados en atender la emergencia sanitaria y alimentaria generada por la pandemia por Covid 19.

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

Año	Monto (US\$)
2018	\$234,049
2019	\$269,086
2020	\$618,790
2021	<b>\$588,170</b>

*Los proyectos que apoyamos en Vesta tienen criterios de selección, los cuales se encuentran establecidos en nuestra Política de Inversión Social, publicada en nuestra página web. Dicho documento establece que uno de los factores más importantes para la implementación de nuestras iniciativas de inversión social es que éstas aporten al desarrollo de las comunidades en el largo plazo, dejando apoyos de asistencialismo solamente para situaciones puntuales o emergentes, por ejemplo, los generados por desastres naturales o por la pandemia Covid 19.*

# Proyectos de inversión social

Desde hace 10 años, buscamos transformar la vida de las comunidades en donde estamos presentes a través de proyectos de inversión social con alto impacto. Seleccionamos los proyectos en los que queremos participar de acuerdo con lo definido en nuestra Política de Inversión Social. Asimismo, de modo que podamos asegurar que los planes de trabajo de cada proyecto realmente atiendan las necesidades de las comunidades, personal experto realiza un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural en las comunidades en las que vamos a intervenir.

Posteriormente, antes de ser implementados, todos los proyectos son evaluados y aprobados por el CRSA, el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y el Director General de Vesta.

Durante la vida de cada proyecto damos seguimiento puntual para evaluar el impacto y registrar el cambio en la calidad de vida y bienestar de las personas.

En 2021 realizamos:



## Educación



### Vesta Caminando Juntos

#### Séptimo año del proyecto

Promovemos y damos seguimiento al desarrollo saludable e integral de niños y niñas en edad escolar, así como a su empoderamiento mediante la adquisición de habilidades para la vida. En este modelo participan los docentes y los padres de familia.

Derivado de la contingencia sanitaria, nos adaptamos e implementamos un programa de maestros en línea, lo que nos permitió llegar a más escuelas.

Este año formamos a los docentes en temas de autocuidado físico, mental y emocional, prevención de la violencia y cuidado ambiental, lo cual derivó en un incremento de actitudes positivas hacia la alimentación saludable y recreación, así como en conocimientos sobre actividad física, descanso, salud mental y formación cívica.

Por otro lado, impartimos un taller para la enseñanza de prevención de contagios por Covid 19 para padres de familia, quienes también trabajaron sus emociones en este contexto.

Además, incluimos temas de género en la matrícula, logrando implementar la estrategia de inclusión en el proyecto.

<b>Beneficiarios</b>	31 docentes 701 niños y niñas a nivel primaria y preescolar 109 padres y madres de familia
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$686,750
<b>Alianzas</b>	Fundación Yo Quiero Yo Puedo e IMIFAP, Escuela Preescolar José Peinado Altable (San Blas, Estado de México), Escuela Aurora Reyes Flores, Escuela Ford 180 Bartolomé de las Casas y Escuela José Tristán de la Cruz (Ciudad Juárez, Chihuahua), Escuela Primaria Independencia (Huamantla, Tlaxcala)
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$155,893
<b>Ubicación</b>	Chihuahua, Estado de México y Tlaxcala

### #ConCiencia 2021 (#Matematiza2)

#### Cuarto año del proyecto

Este programa se centra en una noción de la ciencia como un ámbito fundamentalmente práctico. El objetivo es fomentar el pensamiento matemático-científico, a través de un enfoque práctico, lúdico y contextualizado, promoviendo la comprensión de conceptos básicos de la física y la matemática.

Durante 2021 se implementaron talleres vía Zoom mediante la plataforma Classroom, desarrollando actividades con los siguientes ejes para garantizar un ejercicio práctico de las competencias requeridas para la implementación y replicación exitosa de #ConCiencia:

- Evaluación inicial
- Explicación de criterios psicopedagógicos (matemáticos)
- Práctica supervisada
- Retroalimentación
- Ilustración
- Evaluación final (cumplimiento de objetivos)

#ConCiencia promovió que los participantes realizaran representaciones matemáticas más sofisticadas, una conexión entre dos dominios matemáticos, aritmética y álgebra, y disciplinares, física y matemáticas.

<b>Beneficiarios</b>	23 docentes 3 escuelas 572 niñas y niños
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$258,300
<b>Alianzas</b>	Escuela Profesor Edmundo Gámez Orozco, Centro Educativo La Fuente, Centro Escolar Nuevo Milenio
<b>Ubicación</b>	Aguascalientes

## Programa Adopte un Talento (PAUTA)

### Cuarto año del proyecto

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

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

Este año se abrieron siete grupos de talleres con un total de 90 niños, niñas y jóvenes; 82 de ellos viven en distintos municipios de Querétaro. Por primera vez, se atendieron a grupos de secundaria.

Esta iniciativa fue reconocida como una de las mejores prácticas de empresas mexicanas en el estudio **Las empresas mexicanas por la Agenda 2030 en la Década de Acción<sup>14</sup>**, publicado por la Red Mexicana del Pacto Mundial. PAUTA contribuye al cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible 9: industria inclusiva, innovación e infraestructura resiliente.

<b>Beneficiarios</b>	16 docentes 191 niñas y niños 175 jóvenes
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$377,200
<b>Alianzas</b>	Fundación Dibujando un Mañana, IBM, Fundación Televisa, CONACYT, UNAM Campus Juriquilla
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$418,000
<b>Ubicación</b>	Querétaro

## Sueño Mexa

### Cuarto año del proyecto

Buscamos desarrollar un programa integral que intervenga con las y los jóvenes, sus familias y comunidades, contribuyendo con alternativas de desarrollo, integración social y ejercicio de derechos para jóvenes que se encuentren en situación de riesgo. Nuestro objetivo es llegar a residentes de zonas conflictivas de la ciudad para reducir los riesgos asociados, a través de un enfoque de dinámicas de grupos y seguimiento individual.

Brindamos seguimiento en la asistencia al aprendizaje con un total de 146 intervenciones individuales y seis grupales, aplicando pruebas de intereses vocacionales y profesionales para un proyecto de vida a mediano plazo. Continuamos con asesorías y orientaciones psicológicas para que los jóvenes puedan iniciar con su proyecto de vida a corto plazo buscando vincularse en el área de su interés para fortalecer sus habilidades.

<b>Beneficiarios</b>	60 jóvenes 70 familias
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$215,250
<b>Alianzas</b>	Universidad Autónoma de Baja California, Fundación Más Humano A.C., SEICA, Instituto de la Juventud de Baja California
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$222,600
<b>Ubicación</b>	Tijuana

<sup>14</sup> Las empresas mexicanas por la Agenda 2030 en la Década de Acción – Pacto Mundial México

## Inclusión

### Mujeres Inventoras

Primer año del proyecto

El objetivo de este programa es enseñar a inventar, inspirando, motivando y equipando a niñas y jóvenes para que, con empatía, identifiquen los problemas de su comunidad y de forma creativa y colaborativa desarrollen soluciones usando conocimientos de ciencia, tecnología, ingeniería, arte y matemáticas (STEAM, por sus siglas en inglés).

El proyecto tiene tres elementos: capacitación a maestras, talleres STEAM con niñas y desarrollo de una estrategia de educación STEAM para el Instituto de la Mujer de Guadalupe.

Por medio de un programa de 10 horas distribuidas en cinco días, dos grupos de niñas aprendieron sobre: ingeniería ambiental, ingeniería civil, ingeniería aeroespacial, programación y robótica, desarrollando más de 20 prototipos, experimentos y actividades.

<b>Beneficiarios</b>	39 docentes de educación básica y media superior 19 niñas (6 a 12 años)
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$205,000
<b>Alianzas</b>	STEAM for Kids, Instituto de la Mujer de Guadalupe, Mind the Gap
<b>Ubicación</b>	Guadalupe, Nuevo León

## Desarrollo comunitario

### Huejotzingo Resiliente

Cuarto año del proyecto

Este proyecto contempla dos iniciativas, Empodérate: programa de formación y capacitación en línea, en alianza con el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), y Mil Mujeres Extraordinarias: programa de empoderamiento económico que capacita y otorga créditos a mujeres de la región.

Entre los resultados de esta iniciativa destacan:

- 100 emprendedores participantes profundizaron sus modelos de negocios y recibieron mentoría personalizada.
- 700 mujeres recibieron acompañamiento metodológico.
- 175 horas de capacitación en línea.
- 600 créditos otorgados hasta octubre 2021.

<b>Beneficiarios</b>	100 emprendedores 700 mujeres
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$836,150
<b>Alianzas</b>	UPAEP, CitiBanamex, Fundación Nacional Monte de Piedad, Alianza Microwd: Empresa social española que tiene como objetivo acelerar el desarrollo de comunidades en Latinoamérica ofreciendo servicios financieros a mujeres (microcréditos y créditos) y el PNUD
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$2,433,403
<b>Ubicación</b>	Huejotzingo, Puebla

## El Salto Resiliente

### Primer año del proyecto

Es un programa de formación y capacitación en línea que aborda temas de finanzas, modelos de negocio, herramientas como redes sociales, ventas y métodos de cobro digitales para emprendimientos y desarrollo sustentable.

En 2021, como primer año del proyecto, realizamos el diagnóstico de la comunidad con el objetivo de determinar cuáles problemáticas se tienen que atender y resolver. Asimismo, Balloon, el gobierno local y la organización civil llamada Un Salto, organizaron la Feria del Emprendedor Local, en la cual se llevaron a cabo las siguientes actividades con los siguientes logros:

- 100 emprendedores participantes profundizaron sus modelos de negocio y recibieron mentoría personalizada.
- 900 personas asistieron a la Feria del Emprendedor Local.
- 70 emprendedores locales participaron en la feria, detonando la economía local dado que completaron todo el programa de formación y capacitación en su totalidad.
- 100 mil pesos como un total de ventas en la feria.
- 20 horas de capacitación en línea.
- 3 sesiones presenciales de vinculación con emprendedores de la región.

<b>Beneficiarios</b>	100 emprendedores
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$430,500
<b>Alianzas</b>	Mercado Libre, El Municipio El Salto, Sistema B, Balloon y Un Salto
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$1,650,000
<b>Ubicación</b>	El Salto, Jalisco

## Educación, Capacitación y Empleabilidad

### Tercer año del proyecto

A través de esta iniciativa buscamos tener una población con mejor educación, formación y habilidades técnicas para acelerar el desarrollo local, favoreciendo así la educación académica, el desarrollo humano y el empleo.

Este año atendimos a la población mayor de 15 años para regularizar sus estudios, dando servicio a 24 personas en nivel inicial (alfabetización) y a cinco personas en avanzado (secundaria).

Además, implementamos otras acciones como la capacitación de 92 personas en habilidades técnicas y blandas, y se pintó la escuela primaria, en la que participaron los padres de familia, beneficiando a 396 alumnos.

Asimismo, continuamos trabajando con seis equipos deportivos, atendiendo un total de 70 niños y jóvenes.

<b>Beneficiarios</b>	396 niñas y niños 99 jóvenes 92 integrantes de la comunidad
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$329,780
<b>Alianzas</b>	Instituto de Alfabetización y Educación Básica para Adultos (INAEBA), IECA, IMUG, PDH
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$130,450
<b>Ubicación</b>	Silao, Guanajuato

## Emprende en línea

### Tercer año del proyecto

Este programa es una capacitación para el desarrollo de habilidades y capacidades empresariales que contribuyen a generar igualdad de oportunidades para acceder al sector formal, lo cual genera prosperidad económica y mejora el nivel de vida de los participantes.

Tiene una metodología teórica-práctica y expositiva-participativa enfocada a practicar con ejemplos y situaciones reales todos aquellos conceptos básicos para el inicio o la mejora de la microempresa.

El 78% de las personas impactadas son mujeres y 22% son hombres, de edades entre 15 y 54 años. Este año, 56% de los participantes buscó capacitación para mejorar su empresa, 33% iniciar su empresa y 11 % simplemente capacitarse.

El 100% de las y los emprendedores entregaron su plan de negocios durante su formación empresarial. Gracias al taller, los participantes incrementaron sus ingresos en promedio en un 50%.

<b>Beneficiarios</b>	9 jóvenes graduados: 7 mujeres y 2 hombres 50 jóvenes capacitados en el taller en línea
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$194,750
<b>Alianzas</b>	ProEmpleo
<b>Inversión alianzas</b>	MXN \$87,750
<b>Ubicación</b>	San Luis Potosí





# Proyectos Covid 19

Gracias a las aportaciones voluntarias de los miembros de nuestro Consejo de Administración y a un monto establecido por Vesta a estas iniciativas, invertimos en 11 iniciativas sociales que continúan trabajando en disminuir los efectos negativos de la pandemia. Dichos proyectos, operan en alianza con otras empresas, fundaciones, organizaciones de la sociedad civil y entidades con el propósito de beneficiar al mayor número de personas posible.

## Programa Vesta Impacto

Brindamos capacitaciones especializadas en el manejo del Covid 19 a 800 profesionales de la salud y ayuda para sus familias afectadas por el virus, así como ayuda económica para 100 estudiantes de enfermería de alto rendimiento y vocación.

Las capacitaciones fueron en torno a cuatro programas: ABC de la atención al paciente Covid 19, primeros auxilios en el hogar, primeros auxilios psicológicos y nutrición en tiempos de Covid.

<b>Inversión</b>	MXN \$562,133
<b>Beneficiarios</b>	7,763 profesionales de la salud y sus familias 100 estudiantes de enfermería
<b>Alianzas</b>	Instituto Salus
<b>Ubicación</b>	Estado de México

## Apoyemos Tijuana

Realizamos donaciones al sector salud, proveyendo material de infraestructura médica, equipo de protección personal e insumos que benefician a más de 125 mil personas al mes.

Equipo de protección personal donado:



También realizamos donaciones semanales de alimentos y productos de higiene a instituciones de apoyo a población vulnerable afectada por la contingencia.

<b>Inversión</b>	MXN \$200,000
<b>Alianzas</b>	Apoyemos Tijuana
<b>Ubicación</b>	Tijuana

## Dispensadores de Gel Antibacterial con Termómetro

Donamos 40 dispensadores de gel antibacterial con termómetro sin contacto para su uso en distintas áreas y puntos dentro del Hospital Regional de Alta Especialidad de Zumpango.

<b>Inversión</b>	MXN \$120,000
<b>Beneficiarios</b>	850 trabajadores del hospital
<b>Alianzas</b>	Flúidica
<b>Ubicación</b>	Estado de México

## Estaciones de Lavamanos

Con el objetivo de preparar a las escuelas a un retorno a clases seguro, apoyamos en la construcción de sistemas de lavado de manos.

Cada estación se construyó con:

- 3 lavamanos con su dispensador de jabón y secado de manos
- Una fuente de abastecimiento de agua continua
- Distribución del agua gris a una toma de saneamiento

<b>Inversión</b>	MXN \$130,000
<b>Beneficiarios</b>	Alumnos de dos escuelas
<b>Alianzas</b>	Construyendo
<b>Ubicación</b>	Estado de México

## Centro de Atención Covid 19

Entregamos al Hospital General de Tijuana equipamiento médico básico para la atención y tratamiento de los pacientes con Covid 19 y otros padecimientos.

Equipo médico otorgado:



<b>Inversión</b>	MXN \$200,000
<b>Beneficiarios</b>	160 pacientes en piso 20 pacientes en urgencias 6 pacientes en unidad de cuidados intensivos
<b>Alianzas</b>	Patronato Pro Hospital Civil de Hospital Civil de Tijuana, A.C.
<b>Ubicación</b>	Tijuana

## Capital para Ti

Con el objetivo de que las personas afectadas por la pandemia puedan continuar con sus actividades económicas, a través de este programa se otorgan préstamos personales en condiciones preferenciales a personas físicas con residencia en la Ciudad de México, de un monto promedio de \$30,000 pesos, y brindamos acompañamiento para hacer un buen uso de los recursos.

<b>Inversión</b>	MXN \$1,000,000
<b>Beneficiarios</b>	+7,500 personas 250 registros en la plataforma 45 créditos pre-aprobados 17 ofertas aceptadas 8 expedientes completos por formalizar 11 créditos otorgados
<b>Alianzas</b>	Corazón Capital, Financiera Nacional Monte de Piedad y ProEmpleo
<b>Ubicación</b>	Ciudad de México

## Kits Covid 19: Insumos para Hospitales

A través de esta iniciativa donamos equipos médicos a varios hospitales de la Ciudad de México y la zona metropolitana. Los hospitales beneficiados fueron elegidos por un algoritmo diseñado por PYMO, el cual analiza la necesidad y urgencia de los centros médicos, maximizando el impacto por insumo médico.

Donativos:



<b>Inversión</b>	MXN \$276,342
<b>Beneficiarios</b>	Hospital Escandón Hospital Materno Infantil Guadalupe Victoria Cruz Roja Mexicana Huixquilucan
<b>Alianzas</b>	PYMO
<b>Ubicación</b>	Ciudad de México y Estado de México

## Apoyo con EPP Covid

Brindamos apoyo a la Dirección de Protección Civil de Ciudad Juárez para 11 estaciones de bomberos, con equipos de protección personal y materiales para poder hacerle frente a la pandemia.

Equipo de protección personal donado:

- 120 botes de basura
- 12 despachadores de jabón
- 30 guantes
- 60 cubrebocas
- Gel antibacterial
- Jabón de manos
- Cloro y limpiadores multiusos
- Desinfectantes
- Termómetros

<b>Inversión</b>	MXN \$37,716
<b>Beneficiarios</b>	+125,000 personas al mes
<b>Alianzas</b>	Protección Civil
<b>Ubicación</b>	Ciudad Juárez

## Escuelas Seguras\*

Apoyamos para el equipamiento con materiales, señalizaciones, protocolos y acompañamiento emocional para disminuir el riesgo de contagios por Covid 19 de hasta seis escuelas para el regreso seguro a clases presenciales.

<b>Inversión</b>	MXN \$218,865
<b>Beneficiarios</b>	Estudiantes y maestros
<b>Alianzas</b>	PYMO
<b>Ubicación</b>	Estado de México

## Brindando Acceso: Plan de Continuidad Académica\*

Brindando Acceso es un programa que desde 2008 beneficia a estudiantes de la Universidad Autónoma de Baja California (UABC) en situación de desigualdad, brindándoles equipos de cómputo portátiles para que cuenten con las herramientas adecuadas para su aprendizaje.

Con la pandemia, el uso de computadoras a cualquier nivel educativo se volvió esencial para los estudiantes. La UABC identificó que casi 3,000 de sus alumnos enfrentan dificultades para acceder a la conectividad en línea, lo cual representa un enorme desafío de equidad educativa que puede tener consecuencias en el desarrollo de los estudiantes vulnerables.

Desde Vesta contribuimos al fondo creado por la UABC para adquirir 500 equipos de cómputo portátil que serán asignados a los estudiantes de cualquier campus en el Estado.

<b>Inversión</b>	MXN \$300,000
<b>Beneficiarios</b>	20 alumnos
<b>Alianzas</b>	Fundación Universidad Autónoma de Baja California
<b>Ubicación</b>	Tijuana

## Programa Piloto de Transformación de Escuela Convencional a Plantel Educativo Virtual\*

Este proyecto tiene como objetivo el rehabilitar y transformar un plantel escolar con base en un modelo colaborativo de enseñanza y aprendizaje presencial/virtual, que sirva como piloto replicable para reducir el rezago educativo, mejorar el rendimiento de alumnos y profesores.

Es por ello que participamos en este proyecto piloto para la rehabilitación y transformación de un plantel educativo convencional, para que pueda funcionar con un modelo colaborativo de enseñanza y aprendizaje híbrido (presencial y virtual). De esta forma, se busca no solo mejorar el rendimiento de alumnos y profesores, sino también reducir el rezago educativo que se ha agravado por la pandemia.

<b>Inversión</b>	MXN \$1,088,000
<b>Beneficiarios</b>	570 alumnos
<b>Alianzas</b>	Fundación Tú Más Yo, A.C.
<b>Ubicación</b>	Tijuana

\* Debido a que estas iniciativas se implementaron en diciembre de 2021, los resultados serán reportados en el Informe Anual Vesta 2022.



# Otras actividades sociales Vesta

## Vesta Challenge 2021

*Tercer año del proyecto*

Es nuestro evento ciclista con causa, con el que buscamos recaudar fondos para destinarlos al impulso de nuestros proyectos de inversión social. Gracias a las condiciones de la pandemia y a los protocolos de seguridad implementados, esta tercera edición se pudo realizar de forma presencial.

<b>Participantes</b>	500 ciclistas
<b>Monto Recaudado</b>	MXN \$1,820,302*
<b>Alianzas</b>	18 patrocinadores
<b>Ubicación</b>	Querétaro

\*Este monto se utilizará en la ejecución de proyectos sociales de 2022.

## Baja Challenge

*Sexto año del proyecto*

Apoyamos en la construcción de una casa para una familia en situación vulnerable en Tijuana gracias el apoyo voluntario de 12 colaboradores.

<b>Beneficiarios</b>	1 familia (4 integrantes)
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$130,000
<b>Alianzas</b>	Project Mercy, WareMalcomb
<b>Ubicación</b>	Tijuana

## Construyendo

Sexto año del proyecto

Apoyamos en la construcción de un aula para una comunidad en situación vulnerable en el Estado de México.

<b>Beneficiarios</b>	102 estudiantes
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$200,000
<b>Alianzas</b>	Construyendo, Nexxus Capital, DESC
<b>Ubicación</b>	Estado de México



## Vesta Apadrina

11° año del proyecto

Este programa lo implementamos de la mano de Childfund. Nuestros colaboradores donan su tiempo para poder interactuar con los niños apadrinados con el donativo de Vesta. Durante 2021 apadrinamos a 50 niñas y niños, interactuando a través del envío de cartas hechas a mano por cada colaborador.

<b>Beneficiarios</b>	50 niñas y niños
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$221,400
<b>Alianzas</b>	Childfund México
<b>Ubicación</b>	Puebla

## Carrera Castro Limón

Quinto año del proyecto

Como desde hace cinco años, brindamos un patrocinio a la carrera ciclista Pro de una Niñez sin Cáncer. En esta edición contamos con la asistencia de 1,500 ciclistas en un esquema virtual, desde casa o bien pedaleando en la ruta de su preferencia.

<b>Beneficiarios</b>	5 niños
<b>Inversión Vesta</b>	MXN \$102,500
<b>Alianzas</b>	Fundación Castro Limón
<b>Ubicación</b>	Tijuana

vesta PARK  
QUERÉTARO



***Ambiental***

# Transparencia compartida

IF-RE 410.2

Comprometidos con reportar cada vez más información sobre la gestión ambiental de nuestros inmuebles, desde 2018 hemos trabajado para recopilar y comunicar no solo los datos ambientales que corresponden a nuestras oficinas y áreas comunes, sino también a los de nuestros inquilinos.

Los consumos y las actividades al interior de los inmuebles son controladas por nuestros arrendatarios, con quienes promovemos la adopción de prácticas sustentables mediante la **Guía ASG de Inquilinos** y los invitamos a que nos reporten su impacto ambiental de manera voluntaria por medio de la adopción de la cláusula verde.

Este año recibimos información de 106 inquilinos, que representan el 61% de nuestras naves ocupadas, quienes a su vez ocupan una superficie arrendable de 1,309,272 m<sup>2</sup>, equivalente al 45% de nuestra SBA<sup>15</sup>.

En el caso de la información ambiental de oficinas y áreas comunes los datos consideran el 100% de nuestra superficie clasificada bajo estas características.

Para conocer el estado de madurez en el que se encuentran los principales indicadores de áreas comunes y arrendadas llevamos a cabo distintas iniciativas dentro de las cuales, se encuentra la capacitación continua al equipo de *Asset Management* en temas ASG y recolección de datos para las áreas comunes.

<sup>15</sup> Al ser un ejercicio voluntario para nuestros inquilinos, no recibimos información completa para todos los temas, ni para todo el año, por lo que especificamos el alcance en cada caso.

Asimismo, de forma adicional registramos nuestra información ambiental en el sistema *ENERGY STAR*.

A nuestros inquilinos les brindamos capacitación de forma virtual, sobre la importancia de la recolección de datos y tendencias en el sector. De la misma forma, implementamos diversos *Green Assessments* y *Green PCAs* para una parte importante del portafolio, de tal forma que podamos evaluar qué propiedades están listas para certificarse y bajo qué parámetros. También, durante 2021, llevamos a cabo auditorías en nuestros parques de Silao y Aguascalientes.

También nos enfocamos en capacitar e informar a las partes interesadas clave, como a los contratistas, subcontratistas y proveedores, sobre la variedad de estrategias que se pueden utilizar durante los proyectos de construcción y renovaciones para minimizar los impactos negativos en los ocupantes, la operación, el medio ambiente y la sociedad.

Para cumplir con nuestra meta de certificar el 20% de nuestra SBA con alguna certificación verde para 2026, consideramos las mejores prácticas y tendencias ASG en la construcción de nuestros activos, para que, de esta forma, estemos mejor preparados tanto para las certificaciones en construcción, como en las de operación, disminuyendo los costos operativos e impactos ambientales, y aumentando el valor para nuestros grupos de interés.

# Gestión de materiales

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

Como desarrolladores de naves industriales, tenemos impactos ambientales y sociales (positivos y negativos) al momento de la construcción, mismos que influyen en la eficiencia operativa del edificio, en la salud y confort de los ocupantes, así como de la comunidad que las rodean. Es por esto que, desde 2012, contamos con el **Manual de Construcción Sustentable de Vesta**, cuyo objetivo es que los edificios sean lo más sustentables y resilientes posibles mediante el cumplimiento por parte de contratistas de cinco puntos básicos durante la construcción de los inmuebles:



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



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



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



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



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

Buscando siempre la innovación y para estar a la vanguardia, este año realizamos modificaciones y actualizaciones de contenido al manual con la finalidad de incluir temas que nos permitirán alcanzar de una manera más eficaz nuestra estrategia ASG, así como disminuir nuestro impacto ambiental antes, durante y después del proceso de construcción. A continuación, se enlistan los rubros más importantes que se añadieron:

-  **Biodiversidad**
-  **Resiliencia y cambio climático**
-  **Carbono embebido**
-  **Innovación**
-  **Manejo de residuos**
-  **Responsabilidad social durante la construcción**

Asimismo, nuestros contratistas deben contestar un *checklist* en donde indican cómo implementaron los requisitos del manual antes, durante y después de la construcción. Esto nos ayuda a medir el impacto ambiental y social del desarrollo de los inmuebles.

Adicional a estas iniciativas y en línea con el KPI del bono público vinculado a sustentabilidad que colocamos este año, 266,130 m<sup>2</sup>, equivalentes al 9.2% de nuestra SBA, cuentan con la certificación LEED<sup>16</sup>. En 2021 se agregaron 27,871 m<sup>2</sup> de nuevas certificaciones, sin embargo, el porcentaje total fue menor al de 2020 debido a la venta de dos propiedades certificadas con LEED que en su conjunto sumaban 92,903 m<sup>2</sup>.

*De acuerdo con US Green Building Council, un edificio LEED podría ahorrar hasta un 30% de emisiones de CO<sub>2</sub> anualmente.*

<sup>16</sup> 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.

### Activos certificados LEED

Edificio	Región	SBA m <sup>2</sup>	Nivel de certificación	Año de certificación
PUE-03	Centro	12,465	Certified LEED v4 BD+C:CS	2021
Q-1exp	Norte	13,341	Silver LEED V4 BD+C:CS	2021
SLP-VPSLPI-03	Bajío	21,631	LEED v4 BD+C: CS (Silver)	2020
TIJ-VPALI-01	Norte	18,431	LEED v4 BD+C: CS (Certified)	2020
TPI Matamoros	Norte	49,446	LEED	2019
Pacífico II	Norte	17,812	LEED	2019
TPI Edif 03 Juárez	Norte	30,811	LEED	2018
Safran Albany Querétaro	Bajío	31,146	LEED Silver	2018
TPI Juárez	Norte	32,776	LEED Silver	2017
Bombardier MA2	Bajío	21,207	LEED Silver	2014
Bombardier J85	Bajío	17,064	LEED	2013
<b>Total</b>		<b>266,130</b>		

**% LEED del portafolio 9.2%**

# Gestión energética

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

Utilizamos energía eléctrica proveniente en su mayoría de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), además de los 208 paneles solares conectados que tenemos en tres de nuestros parques: Toluca, Tlaxcala y Aguascalientes<sup>17</sup>. Utilizamos la energía eléctrica para la operación de áreas comunes, las oficinas en los parques y nuestras oficinas corporativas. Adicionalmente, consumimos diésel para la operación de los sistemas contra incendio.

*Nuestra meta a 2025 es reducir el consumo de energía de nuestras oficinas y áreas comunes en 20%, tomando 2019 como año base.*

## Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes 2021

(Alcance 1) \*

Tipo	Litros	GJ
Diésel	20,542	810
<b>Total</b>	<b>20,542</b>	<b>810</b>

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de combustible de Vesta Park Guadalajara.

<sup>17</sup> Vesta cuenta con un total de 515 paneles solares.

## Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes 2021

(Alcance 2)\*

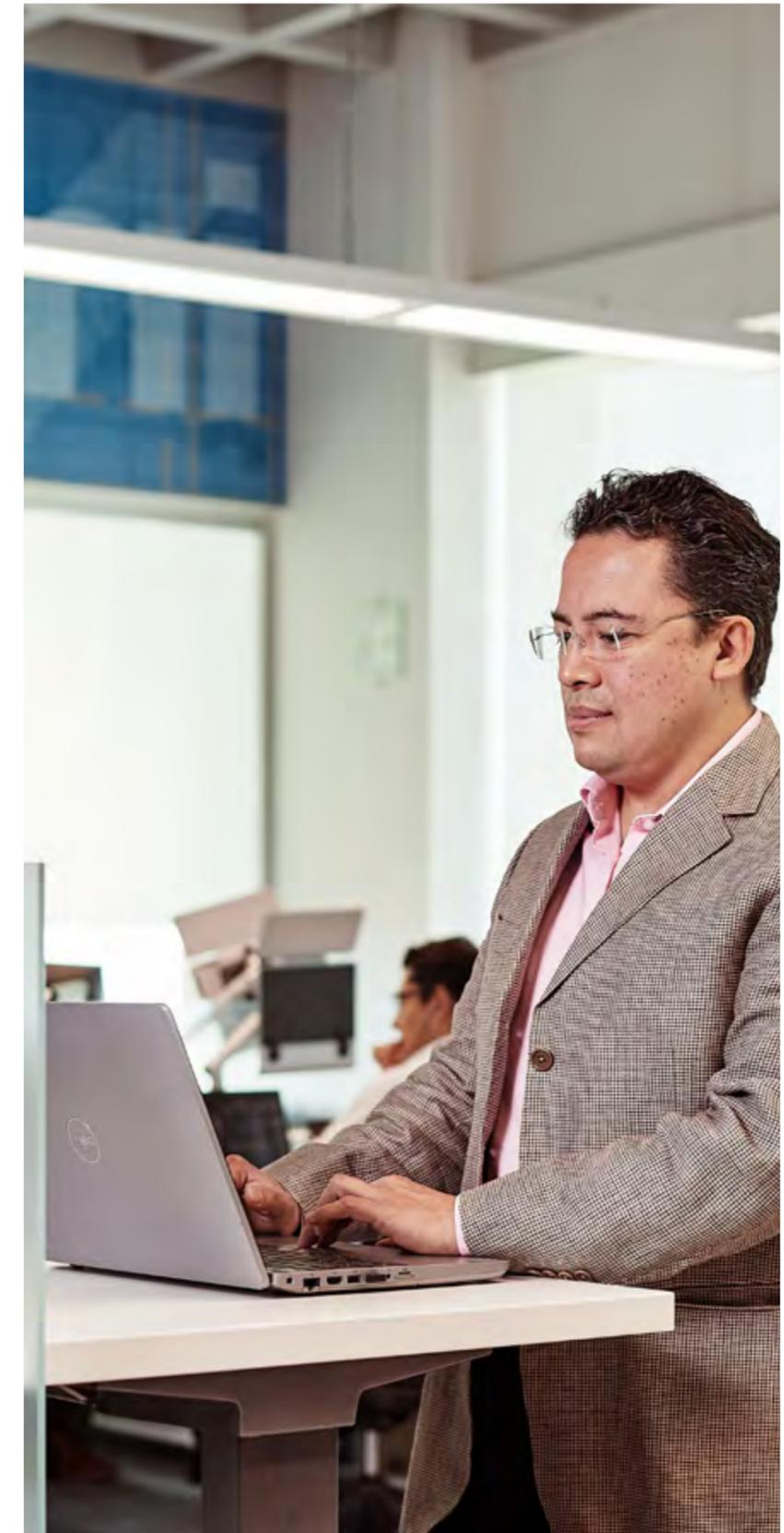
Tipo	kWh	GJ
Convencional	2,312,771	8,326
Solar	13,331	48
<b>Total</b>	<b>2,326,102</b>	<b>8,374</b>

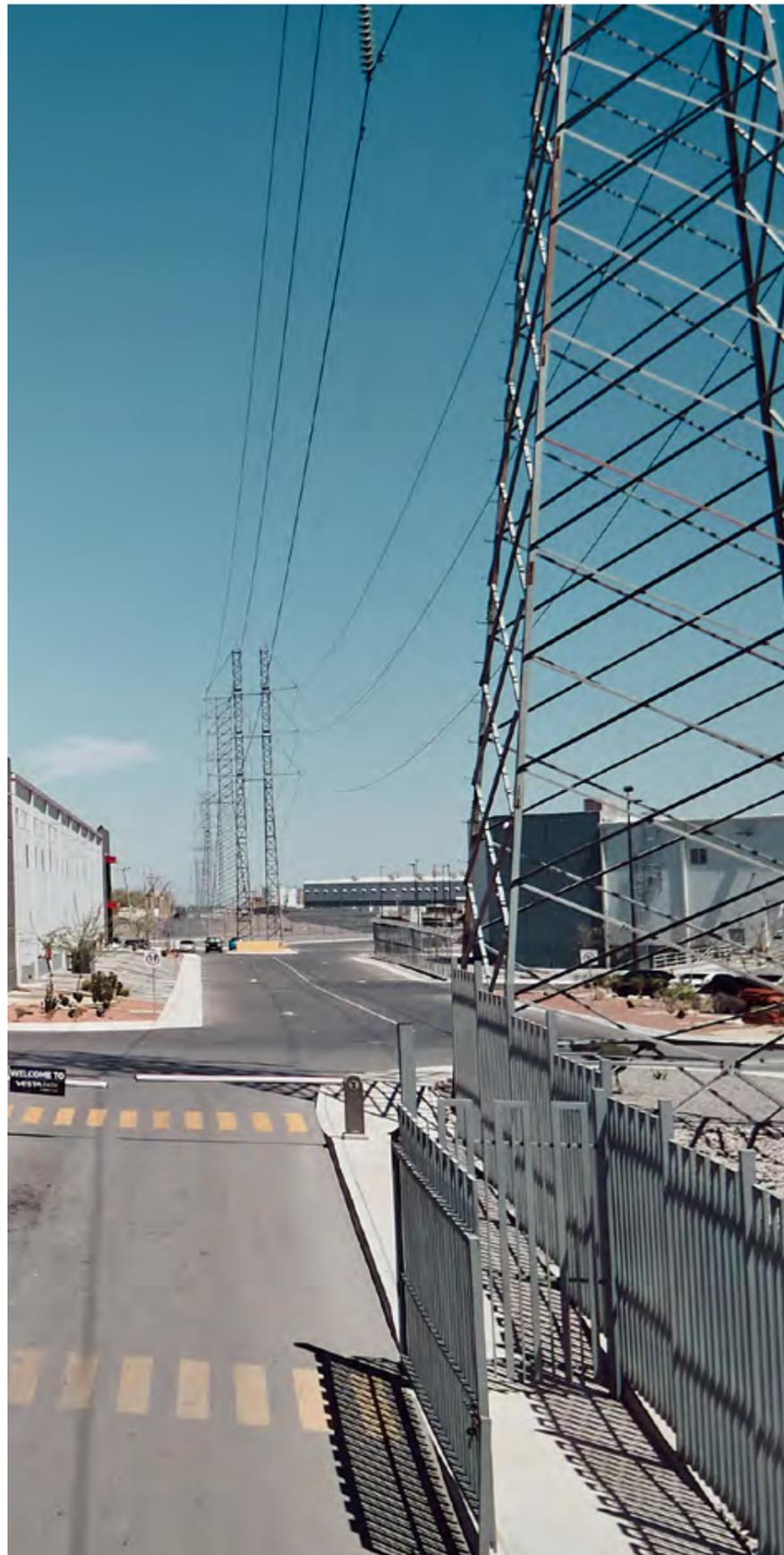
\*A partir de 2021, se incluye el consumo de energía y el área de Vesta Park Guadalajara.

## Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes 2019-2021 (GJ)

Año	GJ
2019	734.6
2020	825
(Alcance 1) 2021	810

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de combustibles de Vesta Park Guadalajara.





### Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes 2019-2021 (GJ)

(Alcance 2)

Año	GJ
2019	5,118
2020	7,637
<b>2021</b>	<b>8,326</b>

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de combustibles de Vesta Park Guadalajara.

### Intensidad energética para oficinas y áreas comunes 2019-2021 (kWh/m<sup>2</sup>)

(Alcance 2)

Año	kWh/m <sup>2</sup>
2019	0.92
2020	1.84
<b>2021</b>	<b>1.99</b>

Nota: La intensidad energética para oficinas y áreas comunes de 2020 se corrigió debido a un recálculo en el área común de los parques de Querétaro y San Luis Potosí.

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de energía de Vesta Park Guadalajara.

La intensidad energética de las operaciones administradas por Vesta durante 2021 resultó en un consumo de 1.99 kWh por cada m<sup>2</sup>, considerando 2,312,771 kWh de consumo de energía eléctrica y 1,159,677 m<sup>2</sup> de áreas comunes y oficinas<sup>18</sup>.

Durante este año, de acuerdo con la información que nos reportaron los inquilinos, estos consumieron en sus operaciones 249,954,744 kWh, equivalentes a 899,837 GJ de energía eléctrica.

<sup>18</sup> Consulta nuestra Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza en: <https://www.VESTA.com.mx/misc/pdfs/PoliticadeResponsabilidad-Social.pdf>

### Consumo indirecto de energía por las operaciones de inquilinos 2021

(Alcance 3)\*

Tipo	kWh	GJ
Convencional	249,954,744	899,837
<b>Total</b>	<b>249,954,744</b>	<b>899,837</b>

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de energía de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

### Consumo indirecto de combustibles por las operaciones de inquilinos 2021

(Alcance 3)\*

Tipo	Litros	GJ
Diésel	790,964,667	31,199,320
<b>Total</b>	<b>790,964,667</b>	<b>31,199,320</b>

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de combustibles de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

### Consumo indirecto de energía por las operaciones de inquilinos 2019-2021

(Alcance 3)\*

Año	GJ	% de SBA reportado
2019	904,692	8%
2020	464,545	26%
<b>2021</b>	<b>899,837</b>	<b>45%</b>

Cálculos con base en datos absolutos.

\*A partir de 2021, se incluye el consumo de combustibles de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

Nota. El porcentaje de SBA reportado en 2020 cambió debido a una corrección en las áreas de los inquilinos que compartieron información para ese año.

# Gestión del agua

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

En Vesta utilizamos agua para los servicios sanitarios y el riego de áreas verdes, la cual proviene en su mayoría del suministro municipal, de pozos de extracción de agua del subsuelo y en algunas ocasiones de pipas.

La extracción de agua para consumo humano y de procesos, así como las descargas de aguas residuales, son los mayores impactos derivados de la operación de nuestros parques e inquilinos. En este sentido, exigimos el cumplimiento ambiental en el uso, tratamiento y reutilización del agua tanto en nuestras áreas comunes como en las áreas rentadas.

Promovemos la implementación de mejores prácticas en el uso, tratamiento y reutilización del agua durante la construcción y operación de nuestros activos, solicitamos apego a la normatividad vigente, a nuestro Manual de Construcción Sustentable y *checklist*, así como a la Guía ASG que compartimos anualmente con nuestros inquilinos, al igual que la firma de la cláusula verde en los contratos de arrendamiento.

## Extracción y consumo de agua para oficinas, áreas comunes e inquilinos 2021\*

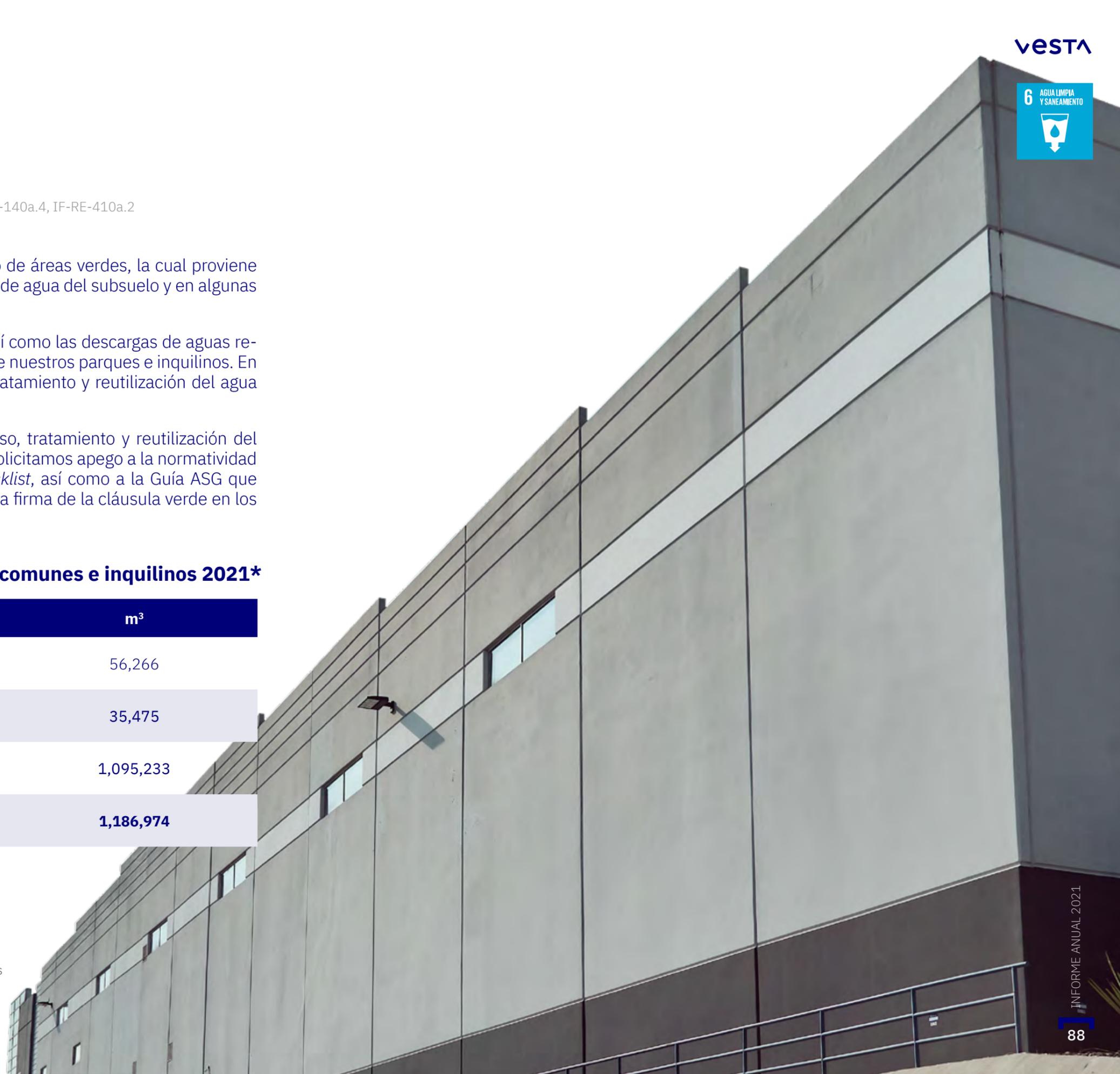
Fuente	m <sup>3</sup>
Consumo de suministro municipal para áreas comunes y oficinas	56,266
Extracción para agua de terceros (PTAR)**	35,475
Consumo de Inquilinos	1,095,233
<b>Total ***</b>	<b>1,186,974</b>

\*100% del agua que consumimos en Vesta corresponde a zonas con estrés hídrico.

\*\*PTAR: Planta de Tratamiento de Agua Residual

\*\*\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados al consumo de agua de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

Estos consumos fueron calculados con base en la información proveniente de las bitácoras compartidas por inquilinos y las áreas administrativas de Vesta.





**Consumo de agua 2019-2021 (m<sup>3</sup>)\***

Año	Oficinas y áreas comunes	Inquilinos	
	m <sup>3</sup>		% de SBA reportado
2019	107,047	1,227,320	8%
2020	59,041	532,012	26%
<b>2021</b>	<b>56,266</b>	<b>1,095,233</b>	<b>43%</b>

Nota: El porcentaje de SBA reportado en 2020 cambió debido a una corrección en las áreas de los inquilinos que compartieron información para ese año.

\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados al consumo de agua de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

En los parques de Aguascalientes, Puebla y Toluca reusamos el agua que utilizamos para el riego de áreas verdes, misma que es tratada previamente en nuestras plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR). El agua que vertimos a la red municipal y el agua tratada cuenta con la calidad definida por las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Durante 2021 tratamos 35,475 m<sup>3</sup> de aguas residuales.

Durante este año no recibimos quejas o reclamaciones sobre derrames significativos o afectaciones por nuestras actividades relacionadas con agua.

*Nuestra meta a 2025 es reducir el consumo de agua de nuestras oficinas y áreas comunes en 20%, tomando 2019 como año base.*

# Gestión de emisiones

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

Las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) generadas por las operaciones de Vesta provienen principalmente del consumo de energía eléctrica que utilizan nuestros inquilinos en sus operaciones, y en menor medida de los consumos de electricidad en oficinas y áreas comunes, así como del consumo de diésel para los sistemas contra incendio.

## Emisiones de GEI 2021\*



\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados a las emisiones de GEI de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

*Nuestra meta a 2025 es reducir las emisiones de alcance 1 y 2 en 20% tomando 2019 como año base.*





Por primera vez, adicional a las emisiones indirectas de Alcance 3 que reportamos por el consumo de energía de inquilinos, incluimos las emisiones derivadas del consumo de combustibles para los mismos, así como las que resultaron de los 199 viajes en avión, equivalentes a 251,400 km recorridos, que nuestros colaboradores realizaron durante 2021 para actividades de Vesta.

**Emisiones de GEI 2019-2021\***

Año	Alcance 1	Alcance 2	Alcance 3	
	Ton CO <sub>2</sub> e			% de SBA reportado
2019	50	718	126,908	8%
2020	61	1,016	65,165	26%
<b>2021</b>	<b>57</b>	<b>978</b>	<b>105,730</b>	<b>45%</b>

Nota: El porcentaje de SBA reportado en 2020 cambió debido a una corrección en las áreas de los inquilinos que compartieron información para ese año.

\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados a las emisiones de GEI de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

**Intensidad de las emisiones Alcance 2 2019-2021**  
(Ton CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

Año	Ton CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
2019	0.00046
2020	0.00093
<b>2021</b>	<b>0.00084</b>

**Intensidad de las emisiones Alcance 3 2019-2021**  
(Ton CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

Año	Ton CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
2019	0.103
2020	0.022
<b>2021</b>	<b>0.037</b>

Notas sobre el cálculo de emisiones

- Se utilizó el factor de emisión 0.423 toneladas de CO<sub>2</sub>/MWh del Sistema Eléctrico Nacional para 2021.
- La fuente de los factores de emisión fueron operaciones directas.
- El enfoque de consolidación para las emisiones fue control operacional.
- Para el cálculo de las emisiones derivadas de los viajes en avión, utilizamos la siguiente herramienta:

<https://www.icao.int/environmental-protection/CarbonOffset/Pages/default.aspx>

# Gestión de residuos

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

Los residuos que generamos en Vesta provienen en menor medida de nuestra operación y en mayor medida de las actividades de nuestros inquilinos. Al respecto, los residuos no peligrosos generados los enviamos a vertedero y los peligrosos son tratados por una empresa certificada.

Para disminuir la cantidad de residuos generados, fomentamos prácticas de circularidad entre nuestros proveedores y les solicitamos apego a nuestra Política de Compras Sustentables, la cual establece que los insumos adquiridos sean reutilizables, estén hechos con cierto porcentaje de material reciclado, contengan poco o nulo empaque o que el empaque esté hecho de materiales reciclables, minimicen y ayuden a la conservación de recursos, no contengan elementos o sustancias tóxicas, sean biodegradables, y minimicen las emisiones generadas a la atmósfera.

Asimismo, durante este año diseñamos un Plan de Manejo de Residuos para nuestros parques y para nuestras oficinas, el cual se implementará a partir de 2022. Dicho plan tiene el objetivo de homologar la información de Vesta (oficinas y áreas comunes) y así facilitar la gestión y manejo de los residuos en el futuro.

## Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo (toneladas) 2021\*

Tipo	Toneladas
Peligrosos	0
No peligrosos	884
<b>Total</b>	<b>884</b>

\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados a la generación de residuos de Vesta Park Guadalajara.

## Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo (toneladas) 2021\*

Tipo	Toneladas
Peligrosos	2,858
No peligrosos	18,013
<b>Total</b>	<b>20,871</b>

\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados a la generación de residuos de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

De las 20,871 toneladas de residuos generadas por nuestros inquilinos, 11,498 toneladas fueron recicladas, de tal forma que estos residuos no se enviaron a vertedero, ni fueron destinados a eliminación.

*Nuestra meta a 2025 es incrementar la cantidad de residuos reciclados y/o reusados en 50%, tomando 2019 como año base.*

## Residuos generados en parques y oficinas por tipo 2019-2021 (toneladas)\*

Año	Peligrosos	No peligrosos
	Toneladas	
2019	241	244
2020	0	24
<b>2021</b>	<b>0</b>	<b>884</b>

\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados a la generación de residuos de Vesta Park Guadalajara.

Este año no recibimos multas, sanciones o reclamaciones por incumplimiento ambiental en materia de residuos.

## Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo 2019-2021 (toneladas)\*

Año	Toneladas	% de SBA reportado
2019	822,132	5%
2020	6,236	16%
<b>2021</b>	<b>20,871</b>	<b>26%</b>

Nota: El porcentaje de SBA reportado en 2020 cambió debido a una corrección en las áreas de los inquilinos que compartieron información para ese año.

\*A partir de 2021, se incluyen los datos relacionados a la generación de residuos de los inquilinos de Vesta Park Guadalajara.

## Acerca del informe

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

Con el objetivo de compartir con nuestros grupos de interés los resultados financieros, laborales, sociales, ambientales y de gobierno corporativo que obtuvimos a lo largo del año, presentamos el Informe Anual Vesta 2021.

Este documento contiene información sobre los 15 estados de la República Mexicana donde tenemos presencia y se limita a las operaciones de Vesta, por lo que no incluye información de contratistas u otras entidades, únicamente de los inquilinos en los casos en los que se especifica.

Por segundo año realizamos auditorías a proveedores como una mejor práctica de desempeño ASG. En cada caso se puntualiza la información relacionada con sus operaciones.

Vesta ha elaborado este informe de conformidad con los Estándares GRI para el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre 2021. Asimismo, responde al suplemento sectorial *Construction and Real Estate* del *Global Reporting Initiative* (GRI) y considera los indicadores del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios. La expresión de información que es diferente a años previos se indica en cada caso.

Nuestros directores se involucran en la elaboración de este informe proporcionando su perspectiva sobre los temas materiales y los hitos más relevantes del año; además las direcciones de ASG, Comunicación y Legal son responsables de revisar y aprobar la versión final del Informe Anual Vesta 2021.

Adicionalmente, con el interés de mejorar la calidad de la información que revelamos sobre cambio climático, por segundo año consecutivo llevamos a cabo un análisis de brechas para determinar nuestra madurez en la gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima, en línea con las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). En este documento revelamos los principales hallazgos con respecto a las áreas temáticas de gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y objetivos.

El Informe Anual de Vesta 2021 fue verificado por Valora, un tercero independiente a nuestra compañía.





## Adhesiones, reconocimientos y certificaciones

- Principios para la Inversión Responsable (UN PRI) – adheridos desde 2020.
- DJSI MILA – miembros desde 2019. Mejoramos nueve puntos totales en comparación con 2020.
- GRESB – en 2021 obtuvimos el 4<sup>to</sup> lugar de los nueve fondos públicos (listados) de Industrial; y quedamos dentro del top 10 de los fondos Industrial de América.
- S&P/BMV Total ESG – formamos parte de las empresas listadas en este índice.
- CDP – obtuvimos calificación D en la evaluación de cambio climático y C- en el rating de compromiso con la cadena de valor.
- EcoVadis – obtuvimos medalla platino por nuestra gestión en materia ASG y fuimos reconocidos como *Best Performer The Americas*, por nuestros resultados en dicha evaluación, en la categoría de pequeña y mediana empresa.
- WELL *Building Standard* – adheridos desde 2017.

## Certificaciones de parques

- Certificación de cumplimiento con el estándar NMX-R-046-SCFI-2015, Parques Industriales de la AMPIP – Vesta Park Querétaro, Vesta Park Toluca II, Vesta Park Juárez I, Vesta Park Puebla y Vesta Park San Luis Potosí.

# Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.<sup>19</sup>

2-2

Emisor y entidad pública

## Activos de compañías inmobiliarias

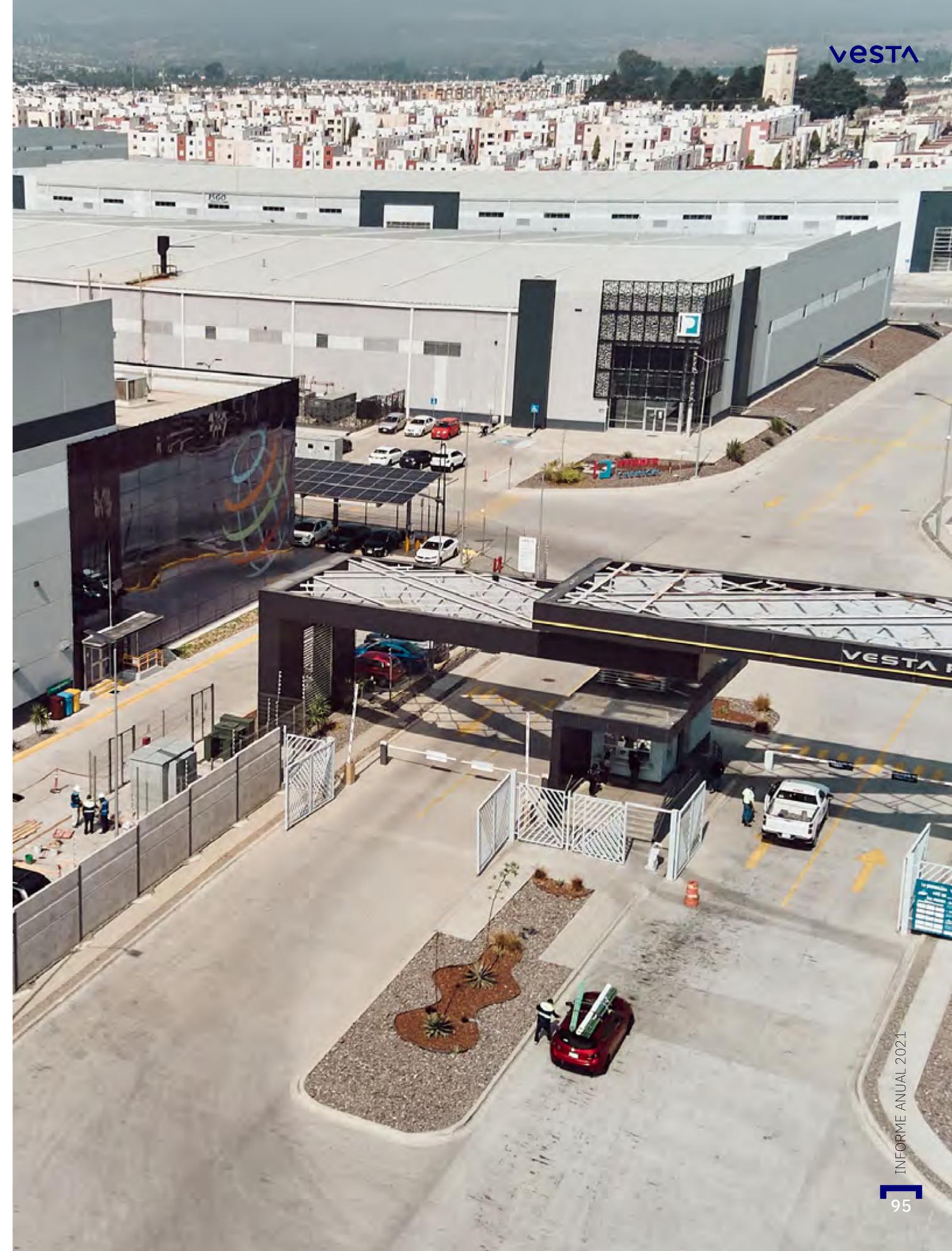
- 100% QVII, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.
- 100% QVC, S. de R.L.
- 100% Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.
- 100% WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.
- 100% Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.

## Subsidiarias de administración

- 100% Vesta Management, S. de R.L. de C.V.
- 100% Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C.V.
- 100% Ener Vesta, S. de R.L. de C.V.

En el Informe Anual 2021 de Vesta incluimos información sobre el desempeño ASG de estas empresas, que son las mismas que reportamos en nuestro informe financiero.

<sup>19</sup> Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Clave de Pizarra “Vesta” es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y cuenta con valores colocados de modo privado entre inversionistas institucionales bajo la regla 144<sup>a</sup> y Regulación “S” de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.







# ***Índice de contenidos GRI***

# Estándares Universales

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO		PÁGINA O RESPUESTA
GRI 1 Fundamentos 2021			
GRI 2 Contenidos Generales 2021			
<b>1. LA ORGANIZACIÓN Y SUS PRÁCTICAS DE REPORTE</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-1	Detalles de la organización.	11, 93
	2-2	Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización.	95
	2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto.	93
	2-4	Reexpresiones de información.	93
	2-5	Verificación externa.	93
<b>2. ACTIVIDADES Y TRABAJADORES</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones de negocio.	6, 9, 11, 12, 15, 33, 93
	2-7	Empleados.	59
	2-8	Trabajadores que no son empleados.	59
<b>3. GOBERNANZA</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-9	Estructura de gobernanza y su composición.	38
	2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno.	38
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno.	38
	2-12	Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos.	38, 47
	2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos.	18, 38
	2-14	Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad.	93 El Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo, el Director del Área Legal y la Dirección de ASG son los responsables de la aprobación del Informe Anual.
	2-15	Conflictos de interés.	53

ESTÁNDAR GRI		CONTENIDO	PÁGINA O RESPUESTA
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-16	Comunicación de preocupaciones críticas.	38
	2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno.	38
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	38
	2-19	Políticas de remuneración.	38, 59
	2-20	Proceso para determinar la remuneración.	38, 59
	2-21	Ratio de compensación total anual.	59
<b>4. ESTRATEGIA, POLÍTICAS Y PRÁCTICAS</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible.	4
	2-23	Compromisos de políticas.	18, 53, 68
	2-24	Incorporación de los compromisos de políticas.	18, 53, 68
	2-25	Procesos para remediar impactos negativos.	18, 53, 68
	2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes.	53
	2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones.	Durante 2021 no fuimos acreedores a ninguna multa o sanción. No obstante, en este año pagamos una multa por \$10,295 pesos por recargos y actualizaciones por una diferencia no pagada de la cuota de inscripción y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
	2-28	Pertenencia a asociaciones.	28
<b>5. COMPROMISO CON LOS GRUPOS DE INTERÉS</b>			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	12,27
	2-30	Acuerdos de negociación colectiva.	No aplica.
<b>GRI 3 TEMAS MATERIALES 2021</b>			
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-1	Proceso para determinar los temas materiales.	22
	3-2	Lista de temas materiales.	22
	3-3	Manejo de temas materiales.	22

## Estándares Temáticos

ESTÁNDAR GRI		CONTENIDO	PÁGINA O RESPUESTA
<b>GRI 200: ESTÁNDARES ECONÓMICOS</b>			
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	35
	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático.	47
GRI 203 Impactos económicos	203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	68
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	Durante 2021 no evaluamos nuestras operaciones por este concepto.
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	53
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	53
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia.	53
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-1	Enfoque fiscal.	El Director de Finanzas es el encargado de revisar y aprobar la estrategia fiscal, la cual se debe presentar al Comité de Auditoría. En Vesta cumplimos con la regulación aplicable en esta materia establecida por las autoridades gubernamentales, por lo que no integramos en nuestros procesos estrategias fiscales.
	207-2	Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos.	Evaluamos el cumplimiento del marco de gobierno y control fiscal con la periodicidad en que se deben presentar los pagos de impuestos y la correcta forma de calcularlos. Además, presentamos un dictamen fiscal en cada ejercicio fiscal revisado por auditores externos, en las notas de los estados financieros se hace mención del cumplimiento fiscal.

ESTÁNDAR GRI		CONTENIDO	PÁGINA O RESPUESTA
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-3	Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal.	Nuestros proveedores tienen que entregar su carta de cumplimiento de obligaciones, verificamos que no estén en la lista negra del SAT, las obras se dan de alta en el IMSS y al final deben presentar el pago de sus obligaciones para poder pagar el finiquito. Además, en el Comité de 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.
GRI 300: ESTÁNDARES AMBIENTALES			
GRI 302 Energía 2016	CRE 1	Intensidad de la energía en inmuebles.	86
	302-1	Consumo energético dentro de la organización.	86
	302-2	Consumo energético fuera de la organización.	86
	302-3	Intensidad energética.	86
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	84
GRI 303 Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción del agua como recurso compartido.	88
	303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua.	88
	303-3	Extracción de agua.	88
	303-5	Consumo de agua.	88
GRI 305 Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	90
	305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	90
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	90
	305-4	Intensidad de las emisiones de GEI.	90

ESTÁNDAR GRI		CONTENIDO	PÁGINA O RESPUESTA
GRI 306 Residuos 2020	CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para su uso actual y potencial, de acuerdo con el marco legal correspondiente.	En 2021 no tuvimos que remediar ningún activo como resultado de las actividades de Vesta o de nuestros inquilinos.
	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos.	92
	306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos.	92
	306-3	Residuos generados.	92
	306-4	Residuos no destinados a eliminación.	92
	306-5	Residuos destinados a eliminación.	92
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales.	15
	308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	15
<b>GRI 400: ESTÁNDARES SOCIALES</b>			
GRI 401 Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.	59
	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	59
	401-3	Permiso parental.	59
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.	63
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.	63
	CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	No aplica.
	403-3	Servicios de salud en el trabajo.	63
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.	63
	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo.	63
	403-6	Fomento de la salud de los trabajadores.	63
	403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales.	63
	403-9	Lesiones por accidente laboral.	63

ESTÁNDAR GRI		CONTENIDO	PÁGINA O RESPUESTA
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	65
	404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición.	65
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.	65
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	59
	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres.	59
GRI 406 No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	53
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.	53
GRI 408 Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	53
GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	53
GRI 410 Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos.	En Vesta no contamos con personal de seguridad.
GRI 413 Comunidades locales 2016	CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	68
	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	68
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	68
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	15
	414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	15
GRI 415 Política pública 2016	415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	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.	84
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	Durante 2021 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.	53

# Índice SASB

ESTÁNDAR SASB		CONTENIDO	PÁGINA O RESPUESTA
Bienes Inmuebles: Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario.	86
	IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario.	86
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	86
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	Ninguno de nuestros inmuebles cuenta con una certificación energética distinta a LEED.
	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.	86
Bienes Inmuebles: Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	88
	IF-RE-140a.2	(1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	88
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	88
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	88
Bienes Inmuebles: Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	(1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y (2) superficie útil alquilada conexa, por subsector inmobiliario.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario.	83, 88
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad.	12

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 subsector inmobiliario.	No se reporta.
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	47
Bienes Inmuebles: Parámetros de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario.	11
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario.	11
	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario.	100% de los inmuebles propiedad de Vesta son administrados directamente.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario.	34
Servicios Inmobiliarios: Servicios de sostenibilidad	IF-RS-410a.1	Ingresos por servicios energéticos y de sostenibilidad.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-410a.2	(1) Superficie de suelo y (2) número de edificios administrados que cuentan con servicios de energía y sostenibilidad.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-410a.3	(1) Superficie de suelo y (2) número de edificios administrados que obtuvieron una calificación energética.	Ninguno de nuestros inmuebles cuenta con una certificación energética distinta a LEED.
Servicios Inmobiliarios: Información y gestión transparente de los conflictos de intereses	IF-RS-510a.1	Ingresos de corretaje por las transacciones de agencia dual.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.2	Ingresos de transacciones relacionadas con los servicios de tasación.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con la integridad profesional, incluido el deber de diligencia.	Durante 2021 no incurrimos en este tipo de pérdidas.
SASB Servicios Inmobiliarios: Parámetros de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros clientes son inquilinos.
	IF-RS-000.B	Superficie cubierta gestionada con control operativo del propietario.	4,784,247 m <sup>2</sup> este dato comprende nuestras áreas comunes y reserva territorial.
	IF-RS-000.C	Número de edificios gestionados con control operativo del propietario.	6,11 189 edificios.
	IF-RS-000.D	Número de contratos de arrendamiento negociados, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles.	100% de nuestros contratos de arrendamiento son con inquilinos.
	IF-RS-000.E	Número de tasaciones proporcionadas.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.

# Índice TCFD

CATEGORÍA TCFD		RECOMENDACIÓN	PÁGINA O RESPUESTA
TCFD - Gobernanza	a)	Función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	38
	b)	Control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	38
TCFD - Estrategia	a)	Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que se han identificado a corto, mediano y largo plazo.	47
	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.	47
	c)	Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos.	No se reporta.
TCFD - Gestión de riesgos	a)	Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	47
	b)	Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	47
	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.	47
TCFD - Métricas y objetivos	a)	Métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su estrategia y sus procesos de gestión de riesgo.	47
	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.	90
	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.	86, 88, 90, 92



# ***Análisis bursátil y financiero***

# Resumen de la información financiera

El presente Reporte Anual incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, juntamente con las notas a los mismos. El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado para el estado de resultados fue el tipo de cambio promedio del año que para 2021 fue de \$ 20.28, 2020 fue de \$ 21.49 y \$ 19.26 en 2019. El tipo de cambio utilizado para el balance general fue el tipo de cambio de cierre que para 2021 fue \$ 20.58, 2020 fue de \$ 19.95 y \$18.85 en 2019.

La información financiera contenida en este Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Bases de Preparación de Información Financiera.”

## INGRESOS

### Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.\$160.8 millones, comparado con E.U.\$ 149.9 millones al cierre del 31 diciembre de 2020, lo cual representa un incremento de E.U.\$ 10.9 millones, o 7.3%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de E.U.\$ 12.97 millones o 8.7% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2020 y estuvieron ocupados durante 2021.
- Un incremento de E.U.\$ 4.50 millones o 3% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.

- Un incremento de E.U.\$ 1.15 millones o 20.9%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.
- Un incremento de E.U.\$ 0.86 millones o 0.6% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de E.U.\$ 7.8 millones, o 5.2%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2020 y que no fueron renovados en 2021.
- Una disminución de E.U.\$ 0.52 millones, o 0.3%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.
- Un decremento de E.U.\$ 0.23 millones, por la cuota de administración que recibimos por el portafolio vendido en 2019.

## COSTOS DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.\$ 10.73 millones, comparado con E.U.\$ 10.15 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020, el cual representa un incremento de E.U.\$ 0.57 millones o del 5.6%.

De este cambio, el costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento decreció E.U.\$ 0.38 millones. Durante 2021 este costo fue de E.U.\$ 8.54 millones, mientras que en el 2020 ascendió a E.U.\$ 8.93 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un incremento de E.U.\$ 0.22 millones o 12.9%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.\$ 1.89 millones en el 2020 y E.U.\$ 1.67 millones en el 2020.

- Un incremento de E.U.\$ 0.27 millones o 70.4% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2020 el seguro pagado fue de E.U.\$ 0.38 millones y de E.U.\$ 0.66 millones durante el 2021.
- Un aumento de E.U.\$ 0.18 millones, o 13.5%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.\$ 1.56 millones y E.U.\$ 1.37 millones en 2021 y 2020, respectivamente.
- Un aumento de E.U.\$ 0.001 millones, o 0.8%, en la provisión estructural de mantenimiento.
- Un decremento de E.U.\$ 1.05 millones o 19.6% en otros costos de las propiedades, derivado de una disminución en la reserva de cuentas incobrables.

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 E.U.\$ 0.95 millones. Este incremento se explica principalmente por el incremento en el número de parques de Vesta, resultando en mayores costos:

- Los impuestos incrementaron E.U.\$ 0.16 millones. Los impuestos pagados en 2020 fueron E.U.\$ 0.29 millones comparado con E.U.\$ 0.45 millones pagados en 2021.
- Un incremento por E.U.\$ 0.04 millones en seguros.
- Un incremento de E.U.\$ 0.27 millones sobre los gastos de mantenimiento.
- Y un incremento en otros gastos relacionados por E.U.\$ 0.48 millones.

## GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.\$ 19.80 millones, comparados con E.U.\$ 17.18 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020, lo cual representan un incremento de E.U.\$ 2.58 millones, o el 15.1%.

El incremento proviene principalmente del plan de incentivo de largo plazo, el cual aumentó E.U\$ 1.88 millones o 51.0%, que al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U\$ 5.55 millones, en comparación con E.U.\$ 3.68 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

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

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2021 y 2020, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado

en acciones de E.U.\$ 3.68 millones y de E.U.\$ 2.79 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 17 de los Estados Financieros.

### DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2021 fueron de E.U.\$ 1.60 millones, comparado con E.U.\$ 1.48 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

### OTROS INGRESOS Y GASTOS

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de E.U.\$ 127.37 millones en 2021, en comparación con un ingreso de E.U.\$ 6.47 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por E.U.\$ 120.91 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en E.U.\$ 164.65 millones en comparación con E.U.\$ 45.37 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2021 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha. De igual forma durante 2021 hubo una venta de propiedades que representó una ganancia por E.U.\$ 13.99 millones.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	Ejercicio terminado el 31 de diciembre (Cifras en Dólares E.U.\$)			Cifras en pesos para fines informativos (Pesos MXN\$)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	76,871	311,959	70,394	1,559,082	6,705,899	1,355,922
Otros ingresos (gastos)	27,795	7,852	1,051,904	563,732	168,787	20,261,670
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	-	-	-	-
Gastos por intereses	(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)	(1,019,433,823)	(839,481,199)	(754,333,199)
Pérdida cambiaria	(1,109,567)	(171,566)	2,156,930	(22,504,010)	(3,687,998)	41,546,570
Ganancia por venta de propiedades	13,992,675	-	17,920,717	283,796,555	-	345,187,059
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	164,649,959	45,370,264	86,062,112	3,339,396,591	975,283,286	1,657,719,795
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>127,374,240</b>	<b>6,465,770</b>	<b>68,100,126</b>	<b>2,583,378,128</b>	<b>138,988,775</b>	<b>1,311,737,817</b>

Los ingresos por intereses disminuyeron en E.U.\$ 0.24 millones durante el año 2021 pasando de E.U.\$ 0.31 millones en 2020 a E.U.\$ 0.07 millones en 2021. Este decremento es el resultado de menores tasas de interés durante el año.

Otros ingresos aumentaron E.U.\$ 0.02 millones debido al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron E.U.\$ 11.21 millones durante el año 2021. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda de la Compañía.

La pérdida cambiaria en 2021 fue de E.U.\$ 1.11 millones comparada con una pérdida en 2020 de E.U.\$ 0.17 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN.

Durante 2021, se vendió un portafolio de naves industriales que resultó en una ganancia de E.U.\$ 13.99 millones.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2021 aumentaron en E.U.\$ 120.91 millones, comparado con 2020.

### **UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS**

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.\$ 256.03 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 127.50 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

### **IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2021 resultó en un gasto de E.U.\$ 82.01 millones comparado con un gasto de E.U.\$ 60.55 millones al cierre del 31 de

diciembre de 2020. Esto se explica principalmente por un incremento en el impuesto causado derivado de la venta de propiedades, que al 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.\$ 50.26 millones, mientras que los efectos del impuesto diferido fueron de E.U.\$31.82 millones.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

### **UTILIDAD DEL AÑO**

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2021 fue de E.U.\$ 173.94 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 66.96 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

### **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 2021, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.\$ 4.84 millones que se compara con una pérdida de E.U.\$ 1.89 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Durante 2017, se contrataron instrumentos financieros derivados, durante el año 2021 se dejaron de utilizar estos instrumentos. Durante 2021, resultaron en una ganancia de E.U.\$2.89 millones al cierre del año que se compara con una pérdida de E.U.\$ 3.01 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2021 fue de E.U.\$ 171.99 millones comparada con una ganancia de E.U.\$ 62.06 millones en 2020.

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

# *Estados Financieros Consolidados*

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 15 de febrero de 2022

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	112
Estados consolidados de posición financiera	114
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	115
Estados consolidados de cambios en el capital contable	116
Estados consolidados de flujos de efectivo	117
Notas a los estados financieros consolidados	118

# Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.

(En dólares americanos)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

## Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas 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 auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## Propiedades de inversión

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

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

La administración de la Entidad es responsable de la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). Esta información distinta de los estados financieros consolidados será obtenida a la fecha de este informe de auditoría y el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

**Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.**  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

**C. P. C. ALEXIS HERNÁNDEZ ALMANZA**

*15 de febrero de 2022*

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2021	2020	2019
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 452,821,132	\$ 120,542,142	\$ 75,063,593
Activos financieros con fines de negociación	6	-	684,936	804,967
Impuestos por recuperar	7	19,377,562	14,861,110	10,365,121
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	9,039,147	6,360,901	8,272,093
Pagos anticipados		483,581	420,057	1,267,893
<b>Total del activo circulante</b>		<b>481,721,422</b>	<b>142,869,146</b>	<b>95,773,667</b>
<b>Activo no circulante:</b>				
Propiedades de inversión	9	2,263,170,941	2,103,214,762	1,989,131,091
Equipo de oficina - Neto		2,119,589	2,854,654	3,063,650
Activos por derecho de uso	10	1,344,417	657,837	1,104,036
Instrumentos financieros derivados	15.8	-	-	163,530
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		11,510,701	4,506,526	4,461,865
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>2,278,145,648</b>	<b>2,111,233,779</b>	<b>1,997,924,172</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 2,759,867,070</b>	<b>\$ 2,254,102,925</b>	<b>\$ 2,093,697,839</b>

Pasivo y capital contable	Notas	2021	2020	2019
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 2,880,592	\$ 1,923,573	\$ 794,905
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	464,456	510,417	435,177
Intereses por pagar		3,840,079	2,832,174	2,996,611
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		3,011,415	1,825,850	2,539,117
Impuesto sobre la renta por pagar		27,838,872	3,516,026	1,458,209
Gastos acumulados e impuestos		15,246,156	4,309,640	4,452,725
Dividendos por pagar	12.4	13,944,232	13,534,555	13,371,920
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>67,225,802</b>	<b>28,452,235</b>	<b>26,048,664</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Deuda a largo plazo	11	930,652,624	837,837,479	713,632,678
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	915,957	220,868	729,069
Instrumentos financieros derivados	15.8	-	4,132,836	-
Depósitos en garantía recibidos		15,868,704	13,924,249	13,255,463
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	291,578,576	260,873,091	228,906,984
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>		<b>1,239,015,861</b>	<b>1,116,988,523</b>	<b>956,524,194</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>1,306,241,663</b>	<b>1,145,440,758</b>	<b>982,572,858</b>
Contingencias, litigios y compromisos	18			
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	12	482,858,389	422,437,615	426,300,951
Prima en suscripción de acciones	12.3	466,230,183	297,064,471	303,741,438
Utilidades retenidas		547,213,771	429,048,327	416,230,463
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,149,453	7,986,137	7,828,591
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(49,826,389)	(44,981,398)	(43,090,933)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	-	(2,892,985)	114,471
<b>Total del capital contable</b>		<b>1,453,625,407</b>	<b>1,108,662,167</b>	<b>1,111,124,981</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 2,759,867,070</b>	<b>\$ 2,254,102,925</b>	<b>\$ 2,093,697,839</b>

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 2021, 2020 y 2019

(En dólares americanos)

	Notas	2021	2020	2019
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento		\$ 160,698,385	\$ 149,535,887	\$ 144,292,402
Cuota administrativa		87,973	319,446	72,677
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(8,543,961)	(8,925,518)	(7,266,490)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	(2,182,796)	(1,229,137)	(874,128)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>150,059,601</b>	<b>139,700,678</b>	<b>136,224,461</b>
<b>Gastos de administración</b>				
Depreciación	13.2	(19,799,701)	(17,184,479)	(17,630,342)
		(1,601,216)	(1,477,413)	(1,494,778)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>				
Ingreso por intereses		76,871	311,959	70,394
Otros ingresos – Neto		27,795	7,852	1,051,904
Gasto por intereses		(50,263,493)	(39,052,739)	(39,161,931)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		(1,109,567)	(171,566)	2,156,930
Ganancia en venta de propiedades de inversión		13,992,675	-	17,920,717
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	164,649,959	45,370,264	86,062,112
<b>Total otros ingresos y gastos</b>		<b>127,374,240</b>	<b>6,465,770</b>	<b>68,100,126</b>

	Notas	2021	2020	2019
Utilidad antes de impuestos		256,032,924	127,504,556	185,199,467
Impuesto a la utilidad causado	14.1	(50,262,466)	(26,150,480)	(37,670,744)
Impuesto a la utilidad diferido	14.1	(31,828,085)	(34,397,994)	(12,918,014)
<b>Total impuestos a la utilidad</b>		<b>(82,090,551)</b>	<b>(60,548,474)</b>	<b>(50,588,758)</b>
<b>Utilidad del año</b>		<b>173,942,373</b>	<b>66,956,082</b>	<b>134,610,709</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente (Pérdidas) ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	15.8	2,892,985	(3,007,456)	(1,552,134)
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - Neta		(4,844,991)	(1,890,465)	847,850
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>(1,952,006)</b>	<b>(4,897,921)</b>	<b>(704,284)</b>
<b>Utilidad integral del año</b>		<b>\$ 171,990,367</b>	<b>\$ 62,058,161</b>	<b>\$ 133,906,425</b>
<b>Utilidad básica y diluida por acción</b>	12.5	<b>\$ 0.2511</b>	<b>\$ 0.117</b>	<b>\$ 0.229</b>

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 2020, 2019 y 2018

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039	\$ 333,833,754	\$ 5,507,719	\$ (43,938,783)	\$ 1,666,605	\$ 1,053,703,573
Pagos basados en acciones	-	-	-	3,631,933	-	-	3,631,933
Acciones adjudicadas	507,966	803,095	-	(1,311,061)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)	-	-	-	-	(27,902,950)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	134,610,709	-	847,850	(1,552,134)	133,906,425
Saldos al 31 de diciembre de 2019	426,300,951	303,741,438	416,230,463	7,828,591	(43,090,933)	114,471	1,111,124,981
Pagos basados en acciones	-	-	-	4,413,135	-	-	4,413,135
Acciones adjudicadas	1,238,891	3,016,698	-	(4,255,589)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Recompra de acciones	(5,102,227)	(9,693,665)	-	-	-	-	(14,795,892)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	66,956,082	-	(1,890,465)	(3,007,456)	62,058,161
Saldos al 31 de diciembre de 2020	422,437,615	297,064,471	429,048,327	7,986,137	(44,981,398)	2,892,985	1,108,662,167
Emisión de capital	58,773,174	164,422,275	-	-	-	-	223,195,449
Pagos basados en acciones	-	-	-	5,554,353	-	-	5,554,353
Acciones adjudicadas	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	173,942,373	-	(4,844,991)	2,892,985	171,990,367
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 482,858,389	\$ 466,230,183	\$ 547,213,771	\$ 7,149,453	\$ (49,826,389)	\$ -	\$ 1,453,625,407

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 2021, 2020 y 2019

(En dólares americanos)

	2021	2020	2019
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos	\$ 256,032,924	\$ 127,504,556	\$ 185,199,467
Ajustes por:			
Depreciación	1,143,134	1,031,214	1,035,538
Depreciación de derechos de uso	458,082	446,199	459,240
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(164,649,959)	(45,370,264)	(86,062,112)
Efectos de conversión	1,109,567	171,566	(2,156,930)
Ingreso por intereses	(76,871)	(311,959)	(70,394)
Gasto por intereses	45,482,028	37,924,366	36,433,726
Amortización de gastos de emisión de deuda	4,781,465	1,128,373	2,728,205
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	5,554,353	3,678,097	2,788,939
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(13,992,675)	-	(17,920,717)
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(2,678,246)	1,911,192	(141,540)
Impuestos por recuperar	(4,516,452)	(4,495,989)	(4,558,054)
Depósitos en garantía pagados	(7,004,175)	(44,661)	(85,760)
Pagos anticipados	(63,524)	847,836	(730,465)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(230,177)	(713,267)	684,301
Gastos acumulados e impuestos	10,936,516	(143,085)	1,631,753
Depósitos en garantía cobrados	1,944,455	668,786	202,080
Impuestos a la utilidad pagados	(27,062,220)	(24,092,663)	(16,091,645)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>107,168,225</b>	<b>100,140,297</b>	<b>103,345,632</b>

	2021	2020	2019
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(108,394,270)	(72,523,331)	(106,376,406)
Venta de propiedades de inversión	124,565,539	-	109,260,000
Adquisición de equipo de oficina	(219,143)	(822,218)	(1,608,286)
Activos financieros con fines de negociación	684,936	120,031	(80,568)
Intereses cobrados	76,871	311,959	70,394
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>16,713,933</b>	<b>(72,913,559)</b>	<b>1,265,134</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Intereses pagados	(44,474,123)	(37,986,844)	(38,606,429)
Préstamos obtenidos	350,000,000	125,000,000	225,000,000
Pago de deuda a largo plazo	(252,500,000)	(794,904)	(210,000,000)
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(7,746,222)	-	(3,098,044)
Dividendos pagados	(55,367,252)	(53,975,583)	(39,444,748)
Recompra de acciones	-	(14,795,892)	(27,902,950)
Emisión de capital	229,215,419	-	-
Costos por emisión de capital	(6,019,970)	-	-
Pagos de arrendamientos financieros	(564,677)	(534,920)	(545,048)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>212,543,175</b>	<b>16,911,857</b>	<b>(94,597,219)</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>(4,146,343)</b>	<b>1,339,954</b>	<b>566,651</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>332,278,990</b>	<b>45,478,549</b>	<b>10,580,198</b>
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo</b>	<b>121,277,454</b>	<b>75,798,905</b>	<b>65,218,707</b>
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5</b>	<b>\$ 453,556,444</b>	<b>\$ 121,277,454</b>	<b>\$ 75,798,905</b>

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 2021, 2020 y 2019

(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 quince estados de México.

### 1.1 Eventos significativos

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

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

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

Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrandó dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente \$5.5 millones

de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del 2020 y el 16% fueron recuperados durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales. Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 9 “Propiedades de Inversión” para mayor detalle.

Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados.

El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021 la Entidad completó todas las acciones societarias necesarias para aprobar los ajustes a los documentos constitutivos de la Entidad y sus subsidiarias, con la finalidad de adaptarlos a lo establecido en el marco legal vigente; del mismo modo, tomó todas las demás acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

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

### Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En el año previo, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas

retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La ampliación de dicha norma no tuvo impacto en la Entidad, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

**Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16**

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

**Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

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

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

Modificaciones a la IAS 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción
----------------------------	---

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

**Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante**

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

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

**Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual**

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

**Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.**

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 Inventarios.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

**Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato**

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la Entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

**Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020**

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Sin impacto en la Entidad.

**IFRS 9 Instrumentos Financieros**

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

**IFRS 16 Arrendamientos**

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

**IAS 41 Agricultura – Sin impacto en la Entidad**

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial. La Entidad continúa evaluando el impacto que podrá tener en los estados financieros consolidados de la Entidad.

**Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables**

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

**Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.**

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

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

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

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3), ya que podría causar confusión por las modificaciones.

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

**Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.**

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

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

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

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

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

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

- Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

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

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS****a. Declaración de cumplimiento**

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

**b. Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- Costo histórico**  
El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- Valor razonable**  
El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independiente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha

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

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020; su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

c. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en estas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos y pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Porcentaje de participación

Subsidiaria / Entidad	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Actividad
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR12757/2021)
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados (REPSE # AR17617/2021)
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

**d. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

**e. Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

**Clasificación de activos financieros**

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVTOCI, por sus siglas en inglés):

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor

razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

**(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

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

*(iii) Inversiones en capital designado como valor razonable a través de otros resultados integrales*

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada “disparidad contable”) que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

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

*Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

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

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

#### *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores.

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

#### *(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

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

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

#### *(ii) Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por

cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

*Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada, previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada, previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

**f. Pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

*Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la entidad y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas” en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearán o ampliarán un desajuste contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

*Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

*Baja de pasivos financieros*

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

**g. Instrumentos financieros derivados**

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 15.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados

y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 15.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

#### h. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura con respecto al riesgo de interés en coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta

está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Nota 15.8 establece los detalles de los valores razonables de los instrumentos derivados utilizados con fines de cobertura.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea “otras ganancias y pérdidas”.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

**i. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

**j. Equipo de oficina**

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

**k. Efectivo restringido y depósitos en garantía**

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

Durante 2021, la Entidad realizó un pago de \$7.5 millones a Scotiabank con el objeto de que se emitieran cartas de crédito para el Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) en relación con los proyectos de Aguascalientes y Querétaro, a cambio de una garantía. Este importe será reintegrado a la Entidad una vez cumplidas determinadas condiciones.

**l. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

**m. Deterioro de activos distintos al crédito mercantil**

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

**n. Arrendamientos****1) La Entidad como arrendador**

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**2) La Entidad como arrendatario**

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se reevalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se reevalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Deterioro de activos distintos al crédito mercantil’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

#### ***o. Transacciones en moneda extranjera***

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (“WTN”) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (“VM”), las cuales tiene el peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera” bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas

en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que estos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

#### **p. Beneficios a empleados**

##### Beneficios a empleados por terminación

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

##### Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

##### PTU

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

#### **q. Pagos basados en acciones**

##### Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

#### **r. Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

##### 1. Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

##### 2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad

diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

### 3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

#### s. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la

obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

#### t. **Reconocimiento de ingresos**

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

## 4. ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y FUENTES DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### - **Valuación de propiedades de inversión**

Como se describe en la Nota 9, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 9 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 9 y 15.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

## 5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de situación financiera como sigue:

	2021	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 452,802,049	\$ 119,731,799	\$ 75,031,869
Efectivo restringido circulante	19,083	810,343	31,724
	<u>452,821,132</u>	<u>120,542,142</u>	<u>75,063,593</u>
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	<u>\$ 453,556,444</u>	<u>\$ 121,277,454</u>	<u>\$ 75,798,905</u>

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.

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se relaciona con las inversiones utilizadas por la Entidad para gestionar su superávit de efectivo. Dichos activos financieros se adquirieron en mercados activos y se componen principalmente de fondos de inversión sin fecha de vencimiento y que invierten principalmente en instrumentos de deuda AAA, como bonos del gobierno. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

## 7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2021	2020	2019
Impuesto al Valor Agregado ("IVA")			
por recuperar	\$ 6,193,929	\$ 5,359,817	\$ 1,958,949
ISR por recuperar	9,530,937	517,928	109,781
ISR por dividendos por recuperar	3,533,983	8,737,362	7,855,714
Otras cuentas por cobrar	118,713	246,003	440,677
	<u>\$ 19,377,562</u>	<u>\$ 14,861,110</u>	<u>\$ 10,365,121</u>

## 8. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

- i. La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	2021	2020	2019
0-30 días	\$ 8,345,097	\$ 5,986,117	\$ 7,438,454
30-60 días	263,033	259,016	313,014
60-90 días	269,054	46,475	259,434
Más de 90 días	161,963	69,293	261,191
	<u>\$ 9,039,147</u>	<u>\$ 6,360,901</u>	<u>\$ 8,272,093</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 92%, 94% y 90% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2021, 2020 y 2019, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 3%, 4% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 3%, 1% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 2%, 1% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas (“ECL” por sus siglas en inglés) de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. El saldo al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es \$1,975,935, \$3,507,156 y \$908,699, respectivamente.

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 43% o \$3,863,928, 36% o \$2,267,628 y 36% o \$2,997,680, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6%, 5% and 6% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

iv. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de recisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarota 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:

	2021	2020	2019
Antes de un año	\$ 140,816,013	\$ 138,281,031	\$ 135,776,309
Después de un año y antes de 3 años	213,202,071	238,267,534	236,689,312
Después de 3 años y antes de 5 años	169,944,066	193,877,884	215,670,367
Después de 5 años	102,405,961	105,963,985	113,092,864
	\$ 626,368,111	\$ 676,390,434	\$ 701,228,852

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2021: 7.75% a 12.15% 2020: 8.25% a 11.96% 2019: 9.20% a 10.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2021: 6.75% a 8.99% 2020: 7.5% a 9.5% 2019: 8.56% a 8.7%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 3.55% a 4.15% en 2021, 3.48% a 3.9% en 2020 y 4% a 4.1% en 2019 U.S.: 2.3% a 3.0% en 2021, 2.1% a 2.5% en 2020, y 2.2% a 2.3% en 2019	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
		Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	2021: 20.25 a 21.00 2020: 20.0 a 20.50 2019: 19.5 a 20.48	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable	
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2021 \$149,153, en 2020 \$136,947 y \$141,819 in 2019	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2021	2020	2019
Terreno y construcción	\$ 2,167,895,680	\$ 1,963,602,133	\$ 1,841,395,000
Mejoras en terrenos	7,975,906	38,471,121	23,743,778
Reserva territorial	133,859,180	124,098,159	142,979,000
	<b>2,309,730,766</b>	<b>2,126,171,413</b>	<b>2,008,117,778</b>
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(46,559,825)	(22,956,651)	(18,986,687)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 2,263,170,941</b>	<b>\$ 2,103,214,762</b>	<b>\$ 1,989,131,091</b>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2021	2020	2019
Saldo al inicio del año	\$ 2,103,214,762	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430
Adiciones	109,032,511	72,523,331	105,442,836
Efecto de conversión de moneda extranjera	(3,742,001)	(3,809,924)	4,343,996
Bajas por venta de propiedades de inversión	(109,984,290)	-	(91,339,283)
Ganancia por revaluación	164,649,959	45,370,264	86,062,112
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 2,263,170,941</b>	<b>\$ 2,103,214,762</b>	<b>\$ 1,989,131,091</b>

Un total de \$739,381, \$101,140 y \$933,571 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 2021, 2020 y 2019, respectivamente y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años. Los \$933,571 de adiciones de 2019 fueron pagadas durante 2020 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2020. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2018.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender cuatro reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 2,101,938 pies cuadrados por \$16,317,539, el costo asociado con la venta fue de \$7,395,427, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$8,922,112.

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender propiedades de inversión ubicadas en Querétaro y Ciudad Juárez por un total de 1,371,129 pies cuadrados por \$108,248,000, el costo asociado con la venta fue de \$103,177,437, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$5,070,563.

Durante 2019, la Entidad llegó a un acuerdo para vender ocho propiedades industriales ubicadas en Querétaro y Toluca por un total de 1.6 millones de pies cuadrados por \$109,260,000, el costo asociado con la venta fue de \$91,339,283, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$17,920,717.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un Fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como Fideicomisario y Beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al Fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2021, el tiempo remanente es de 33 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a entidades en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 33 años al 31 de diciembre de 2021). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. ("Nissan") para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan ("Parque DSP") localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un Fideicomiso (Fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como Fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el Beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 40 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 31,081,746 pies cuadrados (2,887,589 metros cuadrados), 31,221,035 pies cuadrados (2,900,529 metros cuadrados) y 29,792,047 pies cuadrados (2,767,772 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 94.1%, 90.7% y 91.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,636,465 pies cuadrados (152,033 metros cuadrados), 1,096,541 pies cuadrados (101,872 metros cuadrados) y 762,674 pies cuadrados (70,8555 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 5.2%, 3.5% y 2.6% del total del área rentable de la Entidad.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

## 10. LA ENTIDAD COMO ARRENDATARIO

### a. Derechos de uso:

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2021
<b>Activos por derechos de uso</b>				
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ 1,035,955	\$ -	\$ 2,296,581
Equipo de transporte y oficina	302,650	108,707	-	411,357
<b>Costo de derechos de uso</b>	<b>\$ 1,563,276</b>	<b>\$ 1,144,662</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,707,938</b>
<b>Depreciación por derechos de uso</b>				
Propiedades	\$ (717,375)	\$ (360,660)	\$ -	\$ (1,078,035)
Equipo de transporte y oficina	(188,064)	(97,422)	-	(285,486)
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(905,439)</b>	<b>(458,082)</b>	<b>-</b>	<b>(1,363,521)</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 657,837</b>	<b>\$ 686,580</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,344,417</b>

	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
<b>Activos por derechos de uso</b>				
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
<b>Costo de derechos de uso</b>	<b>\$ 1,563,276</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,563,276</b>
<b>Depreciación por derechos de uso</b>				
Propiedades	\$ (365,208)	\$ (352,167)	\$ -	\$ (717,375)
Equipo de transporte y oficina	(94,032)	(94,032)	-	(188,064)
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(459,240)</b>	<b>(446,199)</b>	<b>-</b>	<b>(905,439)</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 1,104,036</b>	<b>\$ (446,199)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 657,837</b>

	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
<b>Activos por derechos de uso</b>				
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	\$ 1,563,276	\$ -	\$ -	\$ 1,563,276
<b>Depreciación por derechos de uso</b>				
Propiedades	\$ -	\$ (365,208)	\$ -	\$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina	-	(94,032)	-	(94,032)
Depreciación acumulada	-	(459,240)	-	(459,240)
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (459,240)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,104,036</b>

**b. Pasivo por arrendamiento:**

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2021
<b>Pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 731,285</b>	<b>\$ 1,144,662</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 69,143</b>	<b>\$ (564,677)</b>	<b>\$ 1,380,413</b>

	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2020
<b>Pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,164,246</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 101,959</b>	<b>\$ (534,920)</b>	<b>\$ 731,285</b>

**c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:**

Pasivo por arrendamiento	2021
No mayor a un año	\$ 523,281
De un año a 5 años	968,672
	<u>1,491,953</u>
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(111,540)
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,380,413</b>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	\$ 464,456
Arrendamiento financiero - a largo plazo	915,957
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,380,413</b>

**11. DEUDA A LARGO PLAZO**

El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes ("Vesta ESG Global bond 35/8 05/31") con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%.

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de \$80,000,000, y una línea de crédito revolvente de \$125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los ingresos se recibieron en la misma fecha; al 31 de diciembre de 2019, la línea de crédito revolvente no se había utilizado. ("Préstamo sindicado"). El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 y \$40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generando intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de notas senior de 10 años RC y una serie de notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente.

Las notas de cada Serie RC y las notas de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Bono Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Este préstamo genera intereses mensuales a una tasa del 4.75%.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Bonos Senior Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Bono Serie A y Serie Los B Note devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichos Bonos de la Serie A y B de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company (“MetLife”) por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar la deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	149,071,012	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022	-	45,756,834	46,551,737
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,441,925	26,600,000	26,600,000
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(7)	Agosto 2024	-	80,000,000	80,000,000
Crédito Sindicado	125,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2022	-	125,000,000	-
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.625%	(9)	Mayo 2031	350,000,000	-	-
					<b>943,512,937</b>	<b>845,356,834</b>	<b>721,151,737</b>
Menos: Proción circulante					(2,880,592)	(1,923,573)	(794,905)
Menos: costos directos de emisión de deuda					(9,979,721)	(5,595,782)	(6,724,154)
<b>Total deuda a largo plazo</b>					<b>\$ 930,652,624</b>	<b>\$ 837,837,479</b>	<b>\$ 713,632,678</b>

- (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 y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.
- (2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad. En Mayo 2021 la Entidad pagó este préstamo.
- (3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito bajo un Fideicomiso de garantía es garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará

a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.

- (8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento); sin embargo, en Mayo 2021 la Entidad pagó esta deuda.
- (9) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fue de \$7,746,222,

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2021.

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:

A partir de diciembre de 2023	\$ 4,627,154
A partir de diciembre de 2024	69,811,407
A partir de diciembre de 2025	50,081,269
Después	816,112,515
Menos: Costo de emisión directa	<u>(9,979,721)</u>
<b>Total de la deuda a largo plazo</b>	<b><u>\$ 930,652,624</u></b>

## 12. CAPITAL SOCIAL

1. El capital social al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es como sigue:

	2021		2020		2019	
	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	684,247,628	482,854,693	564,209,433	422,433,919	573,449,946	426,297,255
<b>Total</b>	<b>684,252,628</b>	<b>\$ 482,858,389</b>	<b>564,214,433</b>	<b>\$ 422,437,615</b>	<b>573,454,946</b>	<b>\$ 426,300,951</b>

### 2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las acciones en tesorería son como sigue:

	2021	2020	2019
Acciones en tesorería (1)	5,652,438	34,880,880	27,735,920
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	8,331,369	7,361,766	5,626,212
<b>Total de acciones en tesorería</b>	<b>13,938,807</b>	<b>42,242,646</b>	<b>33,362,132</b>

- (1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- (2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 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 17), 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 2019	591,414,571	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	(18,936,025)	(9,820,254)	(18,082,696)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	573,454,946	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,698
Recompra de acciones	(11,571,114)	(5,102,227)	(9,693,665)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	564,214,433	422,437,615	297,064,471
Acciones adjudicadas	3,258,837	1,647,600	4,743,437
Acciones adquiridas	116,779,358	58,773,174	164,422,275
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>684,252,628</b>	<b>\$ 482,858,389</b>	<b>\$ 466,230,183</b>

### 4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de \$55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,944,232.25 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2021, el 15 de julio de 2021, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022, en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, los dividendos no pagados son \$13,944,232.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de abril de 2021 y se pagó por aproximadamente \$0.0242 por acción, por un dividendo total de \$13,944,232.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de julio de 2021 y se pagó por aproximadamente \$0.0242 por acción, por un dividendo total de \$13,944,232.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2021, se realizó el 15 de Octubre de 2021 y se pagó por aproximadamente \$0.0242 por acción, por un dividendo total de \$13,944,232.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará

en cuatro partes iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021. Al de 31 diciembre de 2020, el dividendo no pagado era de \$13,534,555.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de abril de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,555.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de julio de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de octubre de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de enero de 2021 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo \$52,214,000 dólares estadounidenses, aproximadamente \$ 0.089 por acción. El dividendo se pagó en cuatro partes iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencían el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar eran de \$13,371,920.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de abril de 2019 y se pagó por aproximadamente \$0.425 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,466,408.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de julio de 2019 y se pagó por aproximadamente \$0.429 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,100,942.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de octubre de 2019 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$12,877,398.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de enero de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,371,920.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2020 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

A continuación, se muestran las utilidades generadas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
<b>Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de</b>					
<b>2013</b>	<b>\$ 204,265,028</b>	<b>\$ 204,265,028</b>	<b>\$ 204,265,208</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>2014</b>	<b>24,221,997</b>	<b>24,221,997</b>	<b>24,221,997</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2016</b>	<b>45,082,793</b>	<b>45,082,793</b>	<b>45,082,793</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2017</b>	<b>126,030,181</b>	<b>126,030,181</b>	<b>30,831,846</b>	<b>95,198,335</b>	<b>-</b>
<b>2018</b>	<b>93,060,330</b>	<b>93,060,330</b>		<b>93,060,330</b>	<b>-</b>
<b>2019</b>	<b>134,610,709</b>	<b>134,610,709</b>		<b>134,610,709</b>	<b>-</b>
<b>2020</b>	<b>66,956,082</b>	<b>66,956,082</b>		<b>66,956,082</b>	<b>-</b>
<b>2021</b>	<b>173,942,373</b>	<b>173,942,373</b>		<b>173,942,373</b>	<b>-</b>

(1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017. Los dividendos pagados en 2021 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2013 y 2017.

## 5. Utilidad por acción

Los montos utilizados para determinar la utilidad por acción son como sigue:

	2021	2020	2019
<b>Utilidad básica por acción:</b>			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 171,849,950	\$ 66,103,277	\$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	684,252,626	566,610,301	581,587,442
Utilidad básica por acción	0.2511	0.117	0.229
<b>Utilidad diluida por acción:</b>			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 173,942,373	\$ 66,956,082	\$ 134,610,709
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	692,583,998	573,972,067	587,213,654
Utilidad diluida por acción	0.2511	0.117	0.229
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 173,942,373	\$ 66,956,082	\$ 134,610,709
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	2,092,423	852,805	1,289,732
<b>Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes</b>	<b>\$ 171,849,950</b>	<b>\$ 66,103,277</b>	<b>\$ 133,320,977</b>

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones. Las utilidades utilizadas, las utilidades básica y diluida por acción se ajustan por dichos dividendos.

## 13. COSTO DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES Y GASTOS 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:

	2021	2020	2019
Impuesto predial	\$ 1,887,480	\$ 1,671,299	\$ 1,701,347
Seguros	655,883	384,837	416,089
Mantenimiento	1,559,539	1,374,592	1,186,630
Mantenimiento estructural	105,228	104,344	111,360
Otros gastos relacionados con las propiedades	4,335,831	5,390,446	3,851,064
	<b>\$ 8,543,961</b>	<b>\$ 8,925,518</b>	<b>\$ 7,266,490</b>

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:

	2021	2020	2019
Impuesto predial	\$ 449,403	\$ 288,766	\$ 225,236
Seguros	63,388	24,920	28,907
Mantenimiento	403,167	133,326	75,181
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,266,838	782,125	544,804
	<b>2,182,796</b>	<b>1,229,137</b>	<b>874,128</b>
<b>Total de los gastos de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 10,726,757</b>	<b>\$ 10,154,655</b>	<b>\$ 8,140,618</b>

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Salarios anuales y beneficios			
a empleados a corto plazo	\$ 11,744,548	\$ 10,773,381	\$ 10,551,704
Gastos legales, de auditoría y consultoría	815,843	1,268,212	1,511,179
Honorarios de adquisición de propiedades	683,681	812,962	443,587
Gastos de mercadotecnia	871,705	557,267	962,862
Otros	129,571	94,560	1,372,071
	<b>14,245,348</b>	<b>13,506,382</b>	<b>14,841,403</b>
Incentivo a largo plazo			
- Nota 17.3	5,554,353	3,678,097	2,788,939
	<b>\$ 19,799,701</b>	<b>\$ 17,184,479</b>	<b>\$ 17,630,342</b>

## 14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del impuesto sobre la renta es del 30%.

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 50,262,466	\$ 26,150,480	\$ 37,670,744
Diferido	31,828,085	34,397,994	12,918,014
Total de impuestos	<b>\$ 82,090,551</b>	<b>\$ 60,548,474</b>	<b>\$ 50,588,758</b>

14.2 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:

	2021	2020	2019
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	7%	9%	(3)%
Efectos de la inflación	9%	8%	0%
Tasa efectiva	<b>32%</b>	<b>47%</b>	<b>27%</b>

14.3 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2021	2020	2019
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (291,729,224)	\$ (264,464,006)	\$ (229,597,974)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	70,927	-
Otras provisiones y pagos anticipados	150,648	3,519,988	690,990
Total del pasivo por ISR diferido	<b>\$ (291,578,576)</b>	<b>\$ (260,873,091)</b>	<b>\$ (228,906,984)</b>

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

14.4 La reconciliación de los cambios en el balance del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	2021	2020	2019
Pasivo por impuesto diferido			
al inicio del periodo	\$ (260,873,091)	\$ (228,906,984)	\$ (215,350,972)
Movimientos incluidos en resultados	(31,828,085)	(34,397,994)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	1,122,600	2,431,887	(637,998)
Pasivo por impuestos diferidos			
al cierre del año	<b>\$ (291,578,576)</b>	<b>\$ (260,873,091)</b>	<b>\$ (228,906,984)</b>

## 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 15.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

### 15.2 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:

	2021	2020	2019
<b>Deuda</b>	<b>\$ 933,533,216</b>	<b>\$ 839,761,052</b>	<b>\$ 714,427,583</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(452,821,132)	(120,542,142)	(75,063,593)
<b>Activos financieros con fines de negociación</b>	<b>-</b>	<b>(684,936)</b>	<b>(804,967)</b>
<b>Deuda neta</b>	<b>480,712,084</b>	<b>718,533,974</b>	<b>638,559,023</b>
<b>Capital</b>	<b>\$ 1,453,652,407</b>	<b>\$ 1,108,662,167</b>	<b>\$ 1,111,124,981</b>
<b>Índice de deuda neta a capital</b>	<b>33%</b>	<b>65%</b>	<b>57%</b>

### 15.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 11.

### 15.4 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.

### 15.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 15.8 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 15.6 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

### 15.6 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:

	2021	2020	2019
<b>Tipos de cambio:</b>			
Pesos por dólar al final del año	20.5835	19.9487	18.8452
Pesos por dólar promedio durante el año	20.2818	21.4961	19.2619
<b>Activos monetarios:</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 249,437,217	\$ 447,966,664	\$ 428,678,974
Dólares Americanos	1,486,635	1,153,979	512,762
<b>Pasivos monetarios:</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 195,227,796	\$ 291,458,863	\$ 158,652,308
Dólares Americanos	33,081,624	31,656,730	38,817,667

### 15.7 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.

	2021	2020	2019
<b>Impacto en resultados:</b>			
<b>Peso mexicano - 10%</b>			
de incremento – ganancia	\$ (239,421)	\$ (713,229)	\$ (1,302,606)
<b>Peso mexicano - 10%</b>			
de depreciación – pérdida	292,626	871,724	1,592,075
<b>Dólar americano - 10%</b>			
de incremento - pérdida	(65,033,544)	(60,849,023)	(74,118,981)
<b>Dólar americano - 10%</b>			
de depreciación - ganancia	65,033,544	60,849,023	74,118,981

### 15.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, Vesta utiliza contratos de swap de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

#### Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos nocionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

#### Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nacional	Activos de valor razonable (pasivos)
	2020	2020	2020
<b>Swap de tasa de interés</b>	<b>1.645</b>	<b>\$ 80,000,000</b>	<b>\$ (4,132,836)</b>

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nacional	Activos de valor razonable (pasivos)
	2019	2019	2019
<b>Swap de tasa de interés</b>	<b>1.645</b>	<b>\$ 80,000,000</b>	<b>\$ 163,530</b>

En mayo del 2021, el swap de tasa de interés fue cancelado debido a que los préstamos se liquidaron de manera anticipada.

### 15.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. La Entidad ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Entidad, así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas.

Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

Actualmente, la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 6% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y 43%, 26%, y 23% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 5.6%, 5.8% y 6% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

#### 15.10 Administración del riesgo de liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos, así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al Consejo de Administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos, o en su caso, limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
<b>Deuda a largo plazo</b>						
plazo		\$ 702,749	\$ 2,177,843	\$ 290,278,136	\$ 650,354,209	\$ 943,512,937
Intereses	4.98%	6,635,998	35,791,636	153,899,886	73,591,722	269,919,242
		<u>\$ 7,338,747</u>	<u>\$ 37,969,479</u>	<u>\$ 444,178,022</u>	<u>\$ 723,945,931</u>	<u>\$ 1,213,432,179</u>

#### 15.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

##### 15.11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden valor razonable sobre una base recurrente

Los activos financieros con fines de negociación de la Entidad están clasificados en el nivel 1 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo.

El swap de tasas de interés de la Entidad está clasificado en el nivel 2 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, ya que se deriva de los insumos y precios de mercado. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importantes.

##### 15.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es de \$951,153,932, \$891,930,307 y \$701,480,932, respectivamente. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

La administración de la Entidad considera que los valores en libros de todos los demás activos financieros y otros pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.

## 16. 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 de los individuos y las tendencias del mercado. El gasto por pagos basados en acciones incluye el 20% de prima sobre porción de capital.

La siguiente tabla detalla el gasto de administración del salario anual más los beneficios a corto plazo, así como el incentivo a largo plazo y porción de capital de la compensación del personal clave de la Entidad que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	2021	2020	2019
<b>Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo</b>	\$ 4,704,415	\$ 4,281,418	\$ 5,455,377
<b>Gasto por compensación basada en acciones</b>	5,554,353	3,678,097	2,788,939
	<u>\$ 10,258,768</u>	<u>\$ 7,959,515</u>	<u>\$ 8,244,316</u>
<b>Número de ejecutivos clave</b>	<u>23</u>	<u>18</u>	<u>15</u>

## 17. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

#### 17.1 Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

Actualmente otorga acciones a sus ejecutivos y empleados de la siguiente manera:

- 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.
- 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 largo 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.

Año	Rendimiento				Parámetros del plan en Acciones			
	Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	MIN	OBJETIVO	MAX
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	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(2,784,319)	1,392,159	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(1,355,386)	2,710,769	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	-	-	-	1,100,000	2,750,000	3,761,000
<b>Total</b>		<b>15,943,054</b>	<b>3,218,070</b>	<b>(7,068,903)</b>	<b>8,331,369</b>			

(\*) Calculado por los tres años previos.

#### 17.2 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 2020. El cálculo resultó en una concesión de 4,228,441 acciones, con un valor de mercado de \$8,238,671

#### 17.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es como sigue:

	2021	2020	2019
<b>Plan de Incentivo de Largo Plazo</b>	<b>\$ 5,554,353</b>	<b>\$ 3,678,097</b>	<b>\$ 2,788,939</b>
<b>Plan de Incentivo 2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 5,554,353</b>	<b>\$ 3,678,097</b>	<b>\$ 2,788,939</b>

Los gastos de compensación relacionados con estos planes se seguirán acumulando hasta el final del período de servicio.

#### 17.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 existen un total de 8,331,369, 7,361,766 y 5,626,212, respectivamente de acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses; Todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

## 18. CONTINGENCIAS, LITIGIOS Y COMPROMISOS

#### Litigios

La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

#### Compromisos

Como se menciona en la Nota 9, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 35 años, respectivamente.

## 19. EVENTOS SUBSECUENTES

En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros consolidados, Vesta no ha otorgado aplazamientos adicionales a los relevados en la Nota 1.1 “Eventos Significativos” y continúan las medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados. Del mismo modo, se mantiene acercamiento con los clientes para identificar posibles problemas y negociaciones. Si bien se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración de Vesta considera que a esta fecha no se observan problemas de negocio en marcha y las tendencias de mercado inmobiliario se mantienen similares a las del 31 de diciembre del 2020.

## 20. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2022, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*

# Contacto

2-3

## Temas ASG

sustainability@vesta.com.mx

## Oficinas Corporativas

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28  
Cuajimalpa de Morelos  
Ciudad de México, C.P. 05120  
Tel. +52 (55) 5950 0070

## Aguascalientes

Carretera Panamericana Sur Km 112  
Municipio Ejido Peñuelas  
Aguascalientes, Aguascalientes, C.P. 20340  
Tel. +52 (449) 688 2601

## Ciudad Juárez

Av. del Charro No. 215, Tercer Piso.  
Local 3B Zona Sur, Fraccionamiento  
Sicomoros, Torre Cantabria,  
Ciudad Juárez, Chihuahua, C.P. 32349  
Tel. +52 (656) 378 0330

## Guadalajara

Carretera Guadalajara  
El Salto Vía El Verde No 1900  
Municipio El Salto, Jalisco, C.P. 45694  
Tel. +52 (55) 4381 5309

## Puebla I

Boulevard Antonio de Deza y Ulloa  
No 103, Col. Cuarto Barrio  
Huejotzingo, Puebla C.P. 74160  
Tel. (227) 688 0517/18

## Querétaro

Camino a Nativitas Km 800  
Municipio de Colón, Querétaro, C.P. 76295  
Tel. +52 (442) 240 9273

## San Luis Potosí

Boulevard BMW No.100, Ojo de Agua de Gato,  
Parque Industrial Logistik II,  
Ejido Laguna de San Vicente,  
Municipio Villa de Reyes, San Luis Potosí. C.P. 76526  
Tel. +52 (444)459 0040

## Silao

Plaza de la Paz 102, Edificio G100 int 601,  
Col. Puerto Interior  
Silao de la Victoria, Guanajuato, C.P. 36275  
Tel. +52 (472) 117 9120

## Tijuana

Bld. Agua Caliente 10611-1201  
Centro Corporativo Centura  
Col. Aviación  
Tijuana, Baja California, C.P. 22420  
Tel. +52 (664) 972 9473

## Tlaxcala

Virgen de la Caridad 19  
Ciudad Industrial Xicoténcatl II  
Huamantla, Tlaxcala, C.P. 90500  
Tel. +52 (247) 102 4736

## Toluca I

Av. de las Partidas s/n  
Col. Villa de Santín Oztolotepec  
Toluca, Estado de México, C.P. 50070  
Tel. +52 (722) 249 7283

## Toluca II

Isidro Fabela 120  
Col. San Blas Oztolotepec  
Toluca, Estado de México, C.P. 50230  
Tel. +52 (722) 249 7283