



Informe de Sostenibilidad y Clima 2025

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.

INTRODUCCIÓN

Nuestro Informe de Sostenibilidad y Clima del 2025 presenta de manera transparente el desempeño que alcanzamos durante el periodo, dirigido a todos nuestros grupos de interés. En este documento compartimos los principales avances y resultados en la divulgación de Sostenibilidad IFRS S1 y S2.

Este informe abarca el desempeño de Vesta en los 16 estados de la República Mexicana donde tenemos operaciones. La información presentada proviene principalmente de nuestros propios sistemas internos.

Vesta ha elaborado el informe conforme a las métricas requeridas por la Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades, para el periodo 1º de enero al 31 de diciembre de 2025.

¿QUIÉN ES VESTA?

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

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

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

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

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

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

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

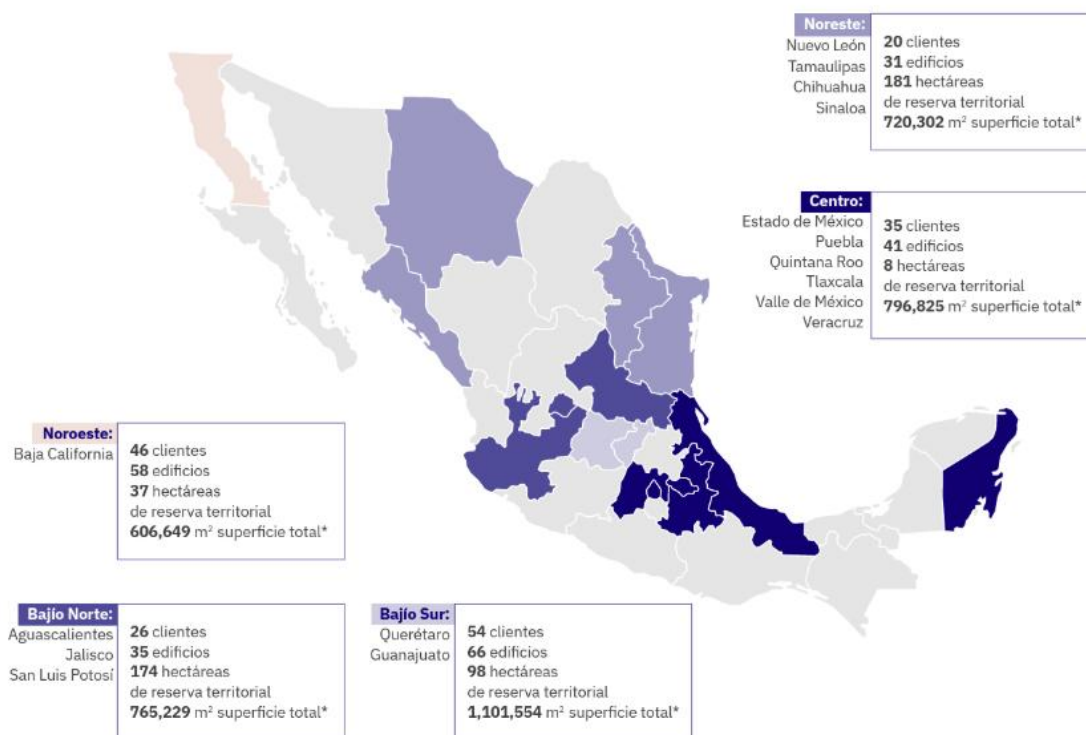
Al cierre del 2025, contamos con:

- **3,990,599 m²** de Superficie Bruta Arrendable
- **181** clientes
- **16** estados de la República Mexicana donde tenemos presencia
- **12** sectores industriales atendidos
- **231** edificios industriales en operación

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

- **Edificios inventario y parques industriales (Multi-tenant).** Los edificios inventario y parques industriales (*multi-tenant*) se desarrollan con especificaciones estándar de la industria, facilitando la operación de diversos sectores como manufactura ligera, logística y comercio electrónico. Estos espacios pueden albergar uno o varios inquilinos y formar parte de *clusters* industriales diseñados para potenciar la eficiencia operativa.
- **Edificio a la medida (Built to suit).** Los edificios a la medida (*built to suit*) se diseñan conforme a los requerimientos específicos de cada cliente, integrando estándares internacionales y criterios de ecoeficiencia que garantizan funcionalidad, sostenibilidad y valor en el largo plazo

PRESENCIA



Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades (100001)

Métricas requeridas por una Norma NIIF utilizadas en el reporte.

Métrica	Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte
Activos de propiedad y edificios inmobiliarios	IFRS S2:29(b) Riesgos de transición relacionados con el clima—la cantidad y el porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos de transición relacionados con el clima; 16 de 23 parques analizados bajo diferentes escenarios climáticos están expuestos a cambios legales y regulatorios sobre las concesiones de agua, representando aproximadamente un 69% del portafolio. Esta métrica se estima considerando los parques ubicados en zonas con estrés hídrico alto o extremadamente alto actualmente y que experimentarán un estrés hídrico extremadamente alto hacia 2030, 2050 y 2080 en por lo menos dos de los tres escenarios analizados con ayuda del <i>WRI Aqueduct Water Risk Atlas</i>. Así mismo considera el contexto actual de las regiones y los conflictos relacionados con el agua, aun cuando no están relacionados con la ubicación de nuestros parques y/o actividades del sector.
Activos de propiedad y edificios inmobiliarios	IFRS S2:29(c) 17 de 23 parques analizados bajo diferentes escenarios climáticos están expuestos a incremento en las condiciones de sequía, esto representa aproximadamente un 74% del portafolio. Esta métrica se ha estimado tomando en consideración la amenaza de un incremento en el nivel de estrés hídrico y temperaturas extremadamente altas en los escenarios climáticos, considerando que ambos factores agudizaran las consecuencias de las sequías.
Activos de propiedad y edificios inmobiliarios	IFRS S2:29(c) 8 de 23 parques se encuentran expuestos a devaluaciones relacionadas con el incremento en las inundaciones como resultado de la alteración de patrones de precipitación por el cambio climático, representando aproximadamente 35% del portafolio. Esta métrica se ha estimado considerando aquellos parques ubicados en zonas inundables a un periodo de retorno de 100 años (utilizando la información de los Atlas de Riesgo por Inundación consultados en el Sistema Nacional de Información sobre Riesgos del CENAPRED), y que potencialmente enfrenten un incremento en la frecuencia e intensidad de precipitaciones extremas como resultado del cambio climático.

	Riesgos físicos relacionados con el clima—la cantidad y el porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos físicos relacionados con el clima.
--	---

Métricas requeridas por otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

MÉTRICAS

Estándares SASB		
Métrica	Descripción de la fuente de la métrica	Descripción de la métrica
IF-RE-140a.2 Agua extraída (miles de m3, %)	IF-RE-140a.2 Agua extraída (miles de m3, %)	Volumen de extracción de agua (1) total, con cobertura, y (2) proporción extraída de regiones con alto estrés hídrico actual, por sector de propiedad. 9,340.6 Megalitros extraídos: 132 de fuentes subterráneas, 25.6 suministrado a través de servicios municipales, 101 proveniente de terceros (PTAR) y 9,082 del consumo de inquilinos (sector industrial). 100% del volumen extraído de fuentes subterráneas proviene de zonas con estrés hídrico.
IF-RE-140a.1 Cobertura de la información sobre extracción de agua, (%)	IF-RE-140a.1 Cobertura de la información sobre extracción de agua, (%)	Cobertura de la información sobre extracción de agua como un porcentaje de (1) la superficie total y (2) superficie rentable en zonas con Alto Estrés Hídrico actual, por sector de propiedad. La información de la extracción y consumo de agua de los inquilinos del sector industrial corresponde al 49% del SBA.
IF-RE-140a.3 Cambio en la extracción del agua (%)	IF-RE-140a.3 Cambio en la extracción del agua (%)	Cambio porcentual en la extracción de agua por área del portafolio con cobertura de la información, por sector de propiedad. El agua extraída para oficinas y áreas comunes se incrementa en 55% entre 2024 y 2025, debido al crecimiento del portafolio. El agua extraída y consumida por inquilinos aumentó en 3950% entre 2024 y 2025, principalmente debido al incremento en la cobertura de la información (que pasó de 26% en 2024 y 49% en 2025) y el crecimiento del portafolio.
IF-RE-450a Propiedades ubicadas en zonas industriales	IF-RE-450a Propiedades ubicadas en zonas industriales	Área de propiedades ubicadas en zonas inundables de período de retorno de 100 años, por sector inmobiliario. De acuerdo con el análisis de la ubicación de activos respecto a eventos climáticos, se determinó que 1,797,730 m2 de la

		SBA (65.6% de la SBA) en zonas inundables a un periodo de 100 años conforme a datos del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED).
IF-RE-130a.2 Energía Total Consumida	IF-RE-130a.2 Energía Total Consumida	(1) Energía total consumida por el área del portafolio con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de energía renovable, por sector inmobiliario. Oficinas y áreas comunes: En 2025 se consumió un total de 13,079 GJ de electricidad, de los cuales 12,939 GJ provienen de fuentes convencionales (98.9%) mientras que 140 GJ provienen de generación solar (1.1% aproximadamente). Inquilinos: Sector industrial – Las operaciones de los inquilinos consumieron 2,287,194 GJ de electricidad, de los cuales 2,143,919 GJ provenían de fuentes convencionales (93.74% del total) y 143,275 GJ provenían de fuentes renovables (6.26% del total).
IF-RE-410a.3 Impactos de Sostenibilidad de los Inquilinos	IF-RE-410a.3 Impactos de Sostenibilidad de los Inquilinos	Descripción del enfoque para medir, incentivar y mejorar los impactos de sostenibilidad de los inquilinos.

Creadas por la Empresa				
Métrica	Descripción de la métrica	Tipo de Métrica	Métrica validada por un tercero y por cuál	Método de cálculo
Superficie de arrendamiento certificada bajo esquemas de certificación de edificación sostenible o eficiente (LEED, EDGE, BOMA)	Proporción de la superficie bruta arrendable que cumple con los requisitos y ha obtenido la certificación verde bajo esquemas de edificación sostenible y/o eficiente, incluyendo LEED, EDGE y BOMA. Superficie de arrendamiento certificada	Medida expresada en relación con otra métrica	Si. Es verificada en conjunto con otras métricas dentro del proceso de verificación del informe anual de sostenibilidad por Valora Consultores de acuerdo con la Norma ISAE300, <i>Assurance Engagements other than Audit sor Reviews</i>	Se calcula considerando la SBA total y comparándola contra la SBA de las edificaciones nuevas y en operación que cumplen los requisitos y han obtenido la certificación verde

	bajo esquemas de certificación de edificación sostenible o eficiente (LEED, EDGE, BOMA). A 2025, 55.3% del SBA total cuenta con una certificación verde, las certificaciones se distribuyen de la siguiente forma, expresadas como porcentaje respecto a la SBA total: 33% con certificación LEED (16% Certified LEED, 10.5% Silver LEED, 6.5% Gold LEED), 20.8% EDGE y 1.6% BOMA Best Bronze. Numerador: SBA correspondiente a edificaciones con certificación verde vigente al cierre del periodo. Denominador: SBA total del portafolio en operación al cierre del periodo.		<i>of Historical Financial Information.</i>	correspondiente (LEED, EDGE, BOMA).
Porcentaje de contratos de arrendamiento con cláusulas verdes	Proporción de los contratos de arrendamiento que incluyen cláusulas verdes que promueven las mejores prácticas entre los inquilinos para asegurar que se cumple con los requisitos de certificación verde de las edificaciones. El indicador se calcula como el número de contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo que incluyen al menos una cláusula verde (numerador), dividido entre el total de contratos de arrendamiento	Medida expresada en relación con otra métrica	No	Se calcula a partir del número total de contratos de arrendamiento vigentes en el año de reporte, y la validación del número total de contratos con una cláusula verde.

	vigentes al cierre del periodo (denominador).			
	Valor a 2025: 93%.			

Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima (100002)

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora

RIESGOS

1. R1: Incremento en las condiciones de Sequía
2. R2: Cambios legales y regulatorios para la mitigación y adaptación al cambio climático.
3. R3: Riesgo asociado con el aumento de evento extremos de precipitación.
4. R4: Riesgo asociado con el surgimiento de regulación más estricta sobre el desarrollo de inmuebles.

1. R1: Incremento en las condiciones de Sequía.

- **Descripción del riesgo o la oportunidad:**
 - Reducción de la disponibilidad del agua debido al incremento de las condiciones de sequía. Se prevé que, ante el incremento en las condiciones de sequía en el país, la disponibilidad del recurso hídrico se vea disminuida generando afectaciones al suministro de agua por parte de la autoridad local como: cortes programados del suministro de agua e incrementos en las tarifas de servicio.
- **Categoría del riesgo o la oportunidad:** Riesgo
- **Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades:**
 - IF-RE-140a.1 Cobertura de la información sobre extracción de agua, (%)
 - IF-RE-140a.2 Agua extraída (miles de m3, %)
 - IF-RE-140a.3 Cambio en la extracción del agua (%)
 - Activos de propiedad y edificios inmobiliarios
- **Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima:** Si
- **Tipo de riesgo climático:** Riesgo Físico
- **Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad:** Corto Plazo
- **Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima:**
 - Año Actual: 74%

2. R2: Cambios legales y regulatorios para la mitigación y adaptación al cambio climático.

- **Descripción del riesgo o la oportunidad:**
 - Reducción del volumen concesionado de explotación de recursos hídricos de Vesta por reformas regulatorias ante una política pública de gestión del agua que priorice el acceso para uso doméstico. Se prevé que, como respuesta del organismo de administración de agua y entes reguladores a nivel local y nacional, surjan políticas públicas que prioricen el acceso de agua para

uso doméstico, aumentando la vigilancia sobre las concesiones industriales y reduciendo el volumen autorizado de explotación.

- **Categoría del riesgo o la oportunidad:** *Riesgo*
- **Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades:**
 - IF-RE-140a.3 Cambio en la extracción del agua (%)
 - Activos de propiedad y edificios inmobiliarios
- **Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima:** *Si*
- **Tipo de riesgo climático:** *Riesgo de Transición*
- **Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad:** *Mediano plazo*
- **Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima:**
 - Año Actual: 69%

3. R3: Riesgo asociado con el aumento de evento extremos de precipitación.

- **Descripción del riesgo o la oportunidad:**
 - Depreciación de parques industriales ubicados en zonas con alta incidencia de eventos climáticos extremos de precipitación. Se prevé que los activos pierdan su valor gradualmente ante el cambio en los patrones de precipitación que pueden verse reflejados como incremento en la frecuencia de eventos extremos de precipitación (en periodos cortos de tiempo o precipitación continua por un largo periodo).
- **Categoría del riesgo o la oportunidad:** *Riesgo*
- **Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades:**
 - IF-RE-450a Propiedades ubicadas en zonas industriales
 - Activos de propiedad y edificios inmobiliarios
- **Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima:** *Si*
- **Tipo de riesgo climático:** *Riesgo Físico*
- **Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad:** *Largo Plazo*
- **Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima:**
 - Año Actual: 35%

4. R4: Riesgo asociado con el surgimiento de regulación más estricta sobre el desarrollo de inmuebles.

- **Descripción del riesgo o la oportunidad:**
 - Retraso en el desarrollo de nuevas construcciones (parques y/o edificios) por nuevos permisos o condicionantes vinculados con regulación emergente para promover la resiliencia climática en el sector. Se espera que como parte de la transición a una economía baja en emisiones los estándares y regulaciones sobre edificaciones y construcción incluyan requisitos más estrictos para la obtención de los permisos y licencias de operación, incluyendo aspectos de adaptación climática, que eleven el costo de desarrollo y adecuación de los activos.
 - En las secciones 13 a y b se describen los potenciales efectos de los riesgos sobre el modelo de negocio y la cadena de valor que se puede esperar que afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a financiamiento y el costo de capital.
- **Categoría del riesgo o la oportunidad:** *Riesgo*
- **Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades:**

- IF-RE-130a.2 Energía Total Consumida
- IF-RE-410a.3 Impactos de Sostenibilidad de los Inquilinos
- Porcentaje de contratos de arrendamiento con cláusulas verdes
- Superficie de arrendamiento certificada bajo esquemas de certificación de edificación sostenible o eficiente (LEED, EDGE, BOMA)
- ***Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima: Si***
- ***Tipo de riesgo climático: Riesgo de Transición***
- ***Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad: Mediano Plazo***

Definición de objetivos relacionados con la sostenibilidad y el clima (100003)

OBJETIVOS

1. Parques alineados a la ISO 14001.

- ***¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima? No***
- ***Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación: Fijado por la entidad***
- ***Descripción del objetivo cuantitativo o cualitativo específico que la Emisora ha fijado o que se le requiera cumplir: 100% de nuestros parques en cumplimiento con ISO 14001.***
- ***Periodo durante el cuál se aplica el objetivo: 2025-2030***
- ***Hito u objetivo intermedio: No definido por la Entidad.***
- ***Revisión del objetivo y una explicación de dichas revisiones:***
 - El objetivo será revisado anualmente por la Dirección ASG y validado por el Comité ASG.
 - La revisión se hace con base en una métrica interna, que se encuentra en la Estrategia ASG de Vesta: 100% de los Parques certificados bajo ISO 14001.
- ***Resultado con respecto al objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima y un análisis de las tendencias o cambios en los resultados de la Emisora:***
 - Seguimiento de avances en la implementación de ISO 14001 en 23 parques.

2. Porcentaje de contratos con cláusulas verdes.

- ***¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima? No***
- ***Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación: Fijado por la entidad***
- ***Descripción del objetivo cuantitativo o cualitativo específico que la Emisora ha fijado o que se le requiera cumplir: El 95% de los contratos de arrendamiento de la Entidad incluirán cláusulas verdes que promuevan el monitoreo de indicadores de desempeño a 2030.***
- ***Periodo durante el cuál se aplica el objetivo: 2025-2030***
- ***Hito u objetivo intermedio: No definido por la Entidad.***
- ***Revisión del objetivo y una explicación de dichas revisiones:***
 - El objetivo será revisado anualmente por la Dirección ASG y validado por el Comité ASG.
 - Una revisión integral se realizará en **2027**, una vez fijado el año base, para reconfirmar la trayectoria y los hitos intermedios.
 - Esta métrica se realiza con base en una medición interna, con base en la Estrategia ASG de Vesta: 95% de los nuevos contratos, para el 2030, deberán de contar con la cláusula verde.
- ***Resultado con respecto al objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima y un análisis de las tendencias o cambios en los resultados de la Emisora:***
 - Al 2025, el 93% de los contratos de arrendamiento cuenta con cláusulas verdes.

3. Porcentaje de superficie bruta arrendable con alguna certificación verde.

- *¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima?* No
- *Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación:* Fijado por la entidad
- *Descripción del objetivo cuantitativo o cualitativo específico que la Emisora ha fijado o que se le requiera cumplir:* El 55% de la superficie de arrendamiento (SBA) contará con alguna certificación verde para 2030.
- *Periodo durante el cuál se aplica el objetivo:* 2025-2030
- *Periodo (año) base a partir del cual se mide el progreso:* 2024
- *Hito u objetivo intermedio:* No definido por la Entidad.
- *Revisión del objetivo y una explicación de dichas revisiones:*
 - El objetivo será revisado anualmente por la Dirección ASG, validado por el Comité ASG y verificado por un tercero.
 - Dicho objetivo, cuenta con una métrica interna basada en la Estrategia ASG de Vesta.
- *Resultado con respecto al objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima y un análisis de las tendencias o cambios en los resultados de la Emisora:*
 - Al 2025, el 55% de la SBA cuenta con alguna certificación verde.

Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima (200000)

GOBERNANZA

Órgano u órganos de gobernanza o personas responsables de la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

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

El **Consejo de Administración** es el órgano responsable de supervisar la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, incluyendo los riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático y a la naturaleza, así como los riesgos sociales y de derechos humanos. Entre sus funciones formalizadas se encuentran: revisar y aprobar reportes estratégicos sobre dependencias, impactos, riesgos y oportunidades ASG; supervisar la aplicación de los principios de inversión responsable; y supervisar las actividades relacionadas con derechos humanos y gestión social.

Para el ejercicio de estas funciones, el **Consejo se apoya en el Comité ASG**, al cual delega el seguimiento operativo de la Estrategia ASG y la revisión de las divulgaciones climáticas conforme a IFRS S2 y las recomendaciones del TNFD. A su vez, la **Alta Dirección y la Dirección ASG**, supervisan de manera integrada los riesgos y oportunidades ASG, incluyendo los climáticos (físicos y de transición).

Toda esta estructura se encuentra descrita, dentro del **Manual ASG, apartado 4.2 Estructura de Gobernanza**; dicho documento es interno.

Procesos, controles y procedimientos de gobernanza que la Emisora utiliza para supervisar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

¿Cómo se reflejan las responsabilidades relativas a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en los términos de referencia a, mandatos, descripciones de funciones y otras políticas relacionadas aplicables a dichos órganos o personas?

El Consejo de Administración es el órgano responsable de supervisar la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, incluyendo los riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático y a la naturaleza, así como los riesgos sociales y de derechos humanos. Entre sus funciones formalizadas se encuentran: revisar y aprobar reportes estratégicos sobre dependencias, impactos, riesgos y oportunidades ASG; supervisar la aplicación de los principios de inversión responsable; y supervisar las actividades relacionadas con derechos humanos y gestión social.

Para el ejercicio de estas funciones, el Consejo se apoya en el Comité ASG, al cual delega el seguimiento operativo de la Estrategia ASG y la revisión de las divulgaciones climáticas conforme a IFRS S2 y las recomendaciones del TNFD.

¿Cómo determina el órgano o los órganos o las personas si se dispone o se desarrollarán las habilidades y competencias adecuadas para supervisar las estrategias diseñadas para responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima?

El Consejo de Administración cuenta con un perfil de competencias definido en materia ASG que incluye: conocimiento de los riesgos financieros ligados al cambio climático, la naturaleza y los temas sociales; comprensión de la interacción entre los riesgos climáticos, de agua, de naturaleza y sociales; comprensión de los marcos internacionales aplicables (TNFD, SBTN, TCFD, IFRS S1 y S2, IFC, entre otros) y sus implicaciones para Vesta; enfoque en derechos humanos y su relación con la naturaleza; y conocimiento general de políticas de diversidad, equidad e inclusión, condiciones laborales y participación comunitaria.

Para asegurar que el Consejo dispone de estas competencias, Vesta se compromete a capacitar al 100% de sus miembros en materia ASG, conforme a los compromisos establecidos en la Estrategia ASG: Ruta 2030. Adicionalmente, los nombramientos al Consejo se realizan de manera transparente considerando la competencia, diversidad, independencia y compromiso de sus integrantes.

¿Cómo y con qué frecuencia se informa a los órganos o personas sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima?

La Alta Dirección reporta periódicamente al Comité ASG y al Consejo de Administración el desempeño de los indicadores clave establecidos en la Estrategia ASG, incluyendo los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, la naturaleza y los aspectos sociales.

El seguimiento de estos indicadores se realiza con una periodicidad semestral, o en cualquier otro momento en que las circunstancias lo requieran. Los resultados son presentados al Comité ASG, quien a su vez informa a la Alta Dirección y al Consejo sobre los riesgos materiales identificados y las medidas de gestión implementadas, asegurando que la toma de decisiones en los órganos de gobernanza se base en información actualizada y verificable.

¿Cómo tiene en cuenta el órgano o los órganos los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima al supervisar la estrategia de la Emisora, sus decisiones sobre transacciones importantes y sus procesos de gestión de riesgos y políticas relacionadas, incluyendo si el órgano o los órganos han considerado las compensaciones asociadas a esos riesgos y oportunidades?

El Consejo de Administración considera los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad —incluyendo los riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático— al supervisar la estrategia corporativa y las decisiones sobre transacciones importantes. En el caso de adquisiciones de terrenos y portafolios, este proceso se operacionaliza a través del *Checklist* de Inversión Responsable, que exige evaluar de forma conjunta los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza junto con los criterios financieros, legales y técnicos, bajo la supervisión de la Dirección ASG y la validación del Comité de Inversión.

En cuanto a las compensaciones asociadas a los riesgos y oportunidades de sostenibilidad, el proceso de toma de decisiones de Vesta contempla la elaboración y análisis de alternativas, seleccionando aquella que ofrezca los mayores beneficios y los menores riesgos ASG. Si bien actualmente no se han formalizado mecanismos específicos de compensación, esta evaluación comparativa forma parte inherente del proceso de toma de decisiones descrito en el apartado 4.5 del Manual ASG (documento interno de la empresa).

La forma en que el órgano o los órganos o la persona o personas supervisan el establecimiento de objetivos relacionados con los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima, y controlan los avances hacia la consecución de los objetivos.

El Consejo de Administración y el Comité ASG supervisan el establecimiento y avance de los objetivos estratégicos definidos en la Estrategia ASG: Ruta 2030, que incluyen metas en materia ambiental, social, de gobernanza y negocio sostenible. El seguimiento se realiza con una periodicidad semestral a través de la Matriz de indicadores ASG y el *Checklist* de Evaluación de desempeño ASG, cuyos resultados son reportados periódicamente al Comité ASG y al Consejo de Administración. Adicionalmente, el área ASG consolida la información de cumplimiento de cada departamento y presenta recomendaciones de mejora cuando los avances no se alinean con las metas establecidas.

En cuanto a métricas de desempeño en políticas de remuneración, actualmente la organización no cuenta con métricas ASG integradas de manera explícita en las políticas de compensación de la Alta Dirección ni de los órganos de gobernanza. No obstante, la Estrategia ASG: Ruta 2030 contempla como compromiso incorporar objetivos en materia ASG en el 100% de los colaboradores y miembros de la Alta Dirección como parte de su compensación financiera.

¿Las métricas de desempeño relacionadas con la sostenibilidad y el clima se incluyen en las políticas de remuneración? La forma en que se incluyen métricas de desempeño en las políticas de remuneración.

Si se incluyen. Actualmente, Vesta cuenta con métricas de desempeño en materia ambiental, social y de gobierno corporativo; y en la parte ambiental contamos con objetivos relacionados con el clima como parte de las políticas de remuneración. Estos objetivos, tienen un peso del 5% de la remuneración total del Presidente del Consejo de Administración, la Alta Dirección y todos los colaboradores de Vesta.

La gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima.

En el papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima ¿La función se delega en un cargo específico de la dirección o en un comité a nivel de dirección?

Si.

La forma en que se ejerce la supervisión del papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, controles y procedimientos utilizados para monitorear, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades.

El Consejo de Administración delega la supervisión operativa de los riesgos y oportunidades ASG en el Comité ASG y en la Dirección ASG, con funciones claramente definidas en el Manual ASG (documento interno).

El Comité ASG tiene a su cargo desarrollar y dar seguimiento a la estrategia ASG, validar las acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, aprobar presupuestos para proyectos de naturaleza y gestión de riesgos, validar los criterios de evaluación y priorización de riesgos materiales, e informar al Consejo de Administración sobre los riesgos climáticos, de naturaleza y sociales que resulten materiales para la organización.

La Dirección ASG es responsable de liderar el análisis de riesgos ASG a nivel corporativo, supervisar la gestión de riesgos climáticos, de naturaleza y sociales en todas las operaciones, consolidar los resultados del análisis de riesgos y presentar recomendaciones al Grupo de Trabajo para la Gestión de Riesgos y a la Alta Dirección, así como monitorear la efectividad de las medidas implementadas.

El Grupo de Trabajo para la Gestión de Riesgos coordina con las distintas Direcciones la ejecución de los planes de mitigación y adaptación, da seguimiento al cumplimiento de los compromisos y cronogramas asignados, y comunica los resultados a la Dirección ASG para retroalimentar el proceso de mejora continua.

La supervisión sobre estas instancias delegadas se ejerce a través de reportes periódicos al Comité ASG y al Consejo de Administración, donde se presentan los avances en indicadores clave y las acciones correctivas derivadas del monitoreo.

¿La gerencia utiliza controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? La forma en que se integran los controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y las oportunidades con otras funciones internas.

En Vesta, utilizamos controles y procedimientos para apoyar a la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima.

La gerencia cuenta con un conjunto de controles y procedimientos formales para apoyar la supervisión de los riesgos y oportunidades ASG, integrados en las operaciones de la organización de la siguiente manera:

- **Para la identificación y evaluación de riesgos**, la Dirección ASG aplica el Análisis de Materialidad — actualizado cada dos años y revisado anualmente—, el Análisis de Riesgos de Cambio Climático, el Análisis de la Biodiversidad y el Análisis de Riesgo en Derechos Humanos. En el caso específico de riesgos climáticos, se sigue el Procedimiento para la Gestión de Riesgos Climáticos, que establece los criterios y pasos para su evaluación interna y priorización.

- **Para la gestión y mitigación.** el Grupo de Trabajo para la Gestión de Riesgos coordina con las distintas Direcciones la ejecución de los planes de mitigación y adaptación. En adquisiciones, el *Checklist* de Inversión Responsable integra la evaluación ASG con los criterios financieros, legales y técnicos, bajo supervisión de la Dirección ASG y validación del Comité de Inversión. En la etapa de post-inversión, las áreas de Desarrollo, Comercial y *Asset Management* gestionan la implementación de las medidas ASG identificadas.

- **Para el monitoreo.** el área ASG recopila periódicamente la información de cumplimiento de cada departamento a través de la Matriz de indicadores ASG y el *Checklist* de Evaluación de desempeño ASG, reportando los resultados al Comité ASG y al Consejo de Administración con periodicidad semestral. La información reportada es revisada y validada por el área Legal previo a su publicación en el Informe Anual Integrado.

ESTRATEGIA

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora.

Explicar cómo define la Emisora el "corto plazo", el "medio plazo" y el "largo plazo" y cómo se vinculan estas definiciones a los horizontes de planificación utilizados por la entidad para la toma de decisiones estratégicas.

Los horizontes utilizados se describen a continuación:

Corto Plazo: Incluyen aquellos que podrían tener un impacto financiero en el horizonte cercano de la estrategia, el modelo de negocio o los activos, abarcando el año en curso y los dos siguientes:

- **R1 y R3:** Hasta el año 2030
- **R2 y R4:** 0 a 2 años

Mediano Plazo: Consideran los efectos financieros relacionados con el cambio climático que tomarán más tiempo en manifestarse y podrían requerir ajustes en la estrategia y el modelo de negocio para su mitigación y/o aprovechamiento:

- **R1 y R3:** 2030-2040
- **R2 y R4:** 2 a 3 años

Largo Plazo: Abordan los riesgos que podrían amenazar la viabilidad, continuidad y seguridad de la estrategia a largo plazo, el modelo de negocio de los activos, y que podrían materializarse después del periodo establecido en la planificación corporativa:

- **R1 y R3:** 2040-2050
- **R2 y R4:** 3 a 10 años

MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR

Descripción de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima sobre el modelo de negocio y la cadena de valor de la Emisora.

EFFECTOS ACTUALES Y PREVISTOS EN EL MODELO DE NEGOCIO

R1: Actualmente este riesgo no ha tenido un efecto sobre el modelo de negocio.

El principal efecto potencial previsto sobre el modelo de negocio es el cambio de un modelo de extracción a uno de optimización del recurso, pensada no solamente para las actividades generales de mantenimiento y gestión de los parques, sino como un requisito indispensable para la viabilidad operativa de nuestros inquilinos:

- **Reducción de la calidad de los servicios ofrecidos** por la organización y potencial incremento en las quejas de inquilinos por problemas relacionados con el abastecimiento de agua, principalmente su calidad y cantidad.
- **Alteración de estructura de costos:** La organización se verá obligada a invertir de forma urgente en infraestructura de almacenamiento y tecnologías de eficiencia hídrica.
- **Aumento de costos operativos (OPEX):** Ante la reducción del volumen concesionado y para mantener las actividades que requieren este insumo en la administración de los parques, será necesario obtener el recurso de otras fuentes a una tarifa mayor que la de la concesión inicial.

R2: Actualmente este riesgo se manifiesta como incremento de vigilancia regulatoria y endurecimiento tarifario en regiones específicas, sin haber alcanzado aún el umbral de un cambio estructural en el modelo de negocio.

Sus impactos potenciales previstos sobre el modelo de negocio es el cambio de un modelo de extracción a uno de optimización del recurso, pensada no solamente para las actividades generales de mantenimiento y gestión de los parques, sino como un requisito indispensable para la viabilidad operativa de nuestros inquilinos:

- **Necesidad de reingeniería:** La organización se verá obligada a invertir en infraestructura para el almacenamiento de agua y la optimización de su uso, alterando el flujo de caja proyectado.
- **Aumento de costos operativos (OPEX):** Ante la reducción del volumen concesionado y para mantener las actividades que requieren este insumo en la administración de los parques, será necesario obtener el recurso de otras fuentes a una tarifa mayor que la de la concesión inicial.

R3: El principal efecto actual y previsto del riesgo sobre el modelo de negocio es la integración de nuevos criterios de adaptación en el desarrollo y readecuación sostenible de edificios y activos, para mantener una propuesta de valor atractiva y resiliente:

- **Propuesta de Valor (Actual):** Incremento en la percepción de riesgo por parte de los arrendatarios. Las empresas buscan naves industriales no solo por ubicación logística, sino por resiliencia climática. Un parque inundable pierde su atractivo premium.
- **Estructura de Ingresos (Previsto):** Reducción de rentas por aumento de vacancia ante el desplazamiento de inquilinos con cadenas de suministro críticas para evitar paros de producción.
- **Estructura de Costos (Actual y Previsto):** Primas de seguros: El costo de asegurar activos en zonas inundables está creciendo exponencialmente (o volviéndose inasegurables).
- **Aumento de CAPEX de adaptación:** Necesidad urgente de invertir en sistemas de drenaje de alto flujo, diques y pavimentos permeables para evitar la depreciación total.

R4: El principal efecto de este riesgo sobre el modelo de negocio ha sido la transformación de la propuesta de valor, enfocándose en la oferta de activos y edificaciones resilientes y con mayor eficiencia, bajo los requisitos de certificaciones internacionales de edificios. Se prevé que de materializarse el riesgo ocurra un aplazamiento por el retraso en la construcción.

- **Estructura de costos (efecto ya consolidado)** – Desde 2020 el 100% de nuevos edificios debe cubrir los requisitos y obtener la certificación LEED, lo que ha cambiado la estructura de costos al incorporar en los costos previstos de desarrollo los “adicionales” correspondientes al cumplimiento de los requisitos de certificación de eficiencia en edificios. Por ello, a la fecha, no se cuenta con un “costo adicional estimado” relacionado con la certificación verde de edificios.
- **Propuesta de Valor:** Actual - Transformación de la propuesta de valor al integrar los criterios y requisitos más estrictos que permitan clasificar a los activos como “de bajo riesgo, y alta eficiencia y resiliencia”.
- **(Previsto) Aplazamiento de flujos al retrasarse la apertura,** firma de contratos de arrendamiento y cobro de rentas, afectando el Valor Presente Neto (VPN) de los proyectos. No obstante, el aumento de la oferta de valor potencialmente permita a la Entidad manejar esquemas de renta más elevados gracias a la incorporación de mejores prácticas.
- **(Previsto) Cambio en la estructura de clientes y aumento de costo de atracción de inquilinos** debido al retraso en la apertura de los activos y necesidades inmediatas de los clientes. No obstante, el cambio en la oferta de valor potencialmente atraerá a empresas con metas de descarbonización que prioricen los nuevos lineamientos de construcción.

EFFECTOS ACTUALES Y PREVISTOS EN LA CADENA DE VALOR

R1: La disminución en la disponibilidad de agua puede tener efectos diversos sobre la cadena de valor, pudiendo incluso aumentar la magnitud y ocurrencia de otros riesgos:

Actuales:

• **Desarrollo (diseño) y readecuación:** En el Manual de Construcción y Remodelación Sustentable se consideran acciones enfocadas en la recuperación y almacenamiento de agua de lluvia para actividades secundarias, todos los nuevos parques deben contar con este tipo de infraestructura y se busca implementarlo en parques actualmente en operación.

Previstos:

• **Selección de sitio y desarrollo (diseño):** Será necesario considerar dentro del diseño de los parques la infraestructura hídrica que fortalezca la seguridad hídrica del parque al tiempo y que permita afrontar condiciones de sequía, como, por ejemplo, plantas de tratamiento de agua residual, vasos reguladores, pozos de infiltración y sistemas de captación pluvial.

• **Operación de inquilinos:** El corte del suministro de agua y el aumento de tarifas puede afectar las operaciones de los inquilinos, derivando en retrasos e incluso (a largo plazo) incapacidad de cubrir la renta del inmueble.

• **Aumento de riesgos sanitarios para colaboradores:** El corte del suministro de agua no será exclusivo para las actividades industriales, sino que afectará también el suministro de agua para uso doméstico, lo que puede incrementar el riesgo sanitario en colaboradores, así como una disminución en la calidad de vida de colaboradores y las comunidades cercanas.

• **Presión adicional en la cadena de suministro:** Proveedores de servicios de construcción y mantenimiento podrían enfrentar incrementos en costos de materiales y mano de obra calificada para sistemas hídricos, afectando el costo y el ritmo de desarrollo de nuevos parques industriales.

R2: La reducción en la concesión de agua para las actividades de los parques puede tener efectos diversos sobre la cadena de valor, pudiendo incluso amentar la magnitud y ocurrencia de otros riesgos:

Actuales:

- **Presión operativa en inquilinos:** La disminución en la disponibilidad de agua por reformas regulatorias ha requerido que algunos inquilinos implementen medidas de gestión más estrictas (e.g., reducción de consumo, ajustes operativos o inversiones en eficiencia hídrica), lo que ha implicado incrementos en costos operativos y ajustes en sus procesos productivos.

Previstos:

- **Afectación de operaciones de inquilinos:** La reducción de las concesiones puede afectar el suministro de agua para los inquilinos, derivando en retrasos e incluso (a largo plazo) incapacidad de cubrir la renta del inmueble.
- **Aumento de la percepción de impacto negativo:** La reducción del volumen concesionado puede generar inconformidades entre inquilinos, colaboradores y comunidades aumentando la percepción de impacto negativo de la organización, pudiendo incluso incrementar el rechazo de las comunidades hacia la organización.

R3: Selección de Sitio y Desarrollo (Diseño):

Actuales:

- Los estudios de factibilidad ahora requieren modelos hidrológicos complejos de "periodos de retorno" de 100 años o más. Los modelos hidrológicos siguen las guías técnicas de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y el Instituto Mexicano de Tecnología del Agua (IMTA).

Previstos:

- Muchos terrenos económicos dejarán de ser desarrollables debido a que el costo de protección hídrica superará el valor de la renta futura.

- **Operación y Mantenimiento:**

- Mayores gastos en limpieza de lodos, mantenimiento de alcantarillado y reparaciones post-evento.
- La gestión de crisis (planes de evacuación y contingencia) se vuelve una competencia central del administrador del parque.

- **Gestión de Relaciones con Inquilinos:** Riesgo de litigios por daños a mercancías o interrupción de negocios debido a fallas en la infraestructura de drenaje del parque.

R4:

Sobre la cadena de valor, desde 2020, el efecto del riesgo se ha visto reflejado en un incremento de los criterios básicos de diseño y desarrollo de proyectos para asegurar que el 100% de activos nuevos cuenten con certificación LEED, asegurando una alta eficiencia y la compatibilidad del portafolio con la visión corporativa a largo plazo de contribuir a reducir el impacto sobre el entorno. Los costos de cumplir con estos requisitos han sido internalizados y se considera parte esencial del desarrollo de los proyectos, por lo que no hay “costos adicionales” para certificar la eficiencia de nuestras edificaciones.

El principal efecto previsto del riesgo sobre la cadena de valor se concentra en el incremento en los costos de desarrollo y adecuación de activos para cubrir los requisitos de resiliencia fijados en regulación específica.

- **Costo de planeación:** Incrementan los costos de diseño y rediseño de activos para cumplir con las nuevas condicionantes y requisitos de eficiencia desde la arquitectura.

- **Costo de desarrollo:** Incrementan los costos de construcción y desarrollo de los activos.
- **Costos de inactividad:** Se generan debido al tiempo inactivo de construcción durante la obtención de permisos y/o certificaciones. Además, se acumulan los costos asociados con la inflación de materiales de construcción debido al aplazamiento de la construcción.
- **Gestión de adquisiciones:** Las condiciones de edificación y construcción pueden obligar a cambiar proveedores por aquellos que ofrezcan insumos certificados o con las características.

Adicionalmente, se prevé que estos efectos se intensifiquen conforme evolucionen las regulaciones y estándares de sostenibilidad, dando lugar a: (i) mayores requerimientos técnicos y costos asociados al cumplimiento regulatorio y certificaciones; (ii) una mayor especialización y posible restricción en la disponibilidad de proveedores que cumplan con dichos criterios; y (iii) potenciales impactos en los tiempos de desarrollo y puesta en operación de activos, lo que podría afectar la competitividad de la oferta y la dinámica de ingresos en la cadena de valor.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima.

¿DÓNDE SE CONCENTRAN EN EL MODELO DE NEGOCIO?

R1: Los efectos del riesgo se concentran principalmente en la propuesta de valor y la estructura de costos operativos del modelo de negocio:

- En la propuesta de valor, el efecto se concentra en los parques ubicados en zonas con estrés hídrico actual y futuro, donde el incremento de interrupciones en el suministro y la creciente tensión alrededor de la distribución del recurso genera especulación entre los inquilinos.
- En la estructura de costos, la escasez del recurso incrementa las tarifas de forma directa por el regulador e indirecta por proveedores externos, afectando principalmente a los parques con los consumos más altos.

Si bien, todos los parques de Vesta a la fecha de la realización del análisis se ubicaban en zonas con estrés hídrico, la región Noreste del país es la que ha presentado mayores problemas con el suministro de agua potable históricamente con cortes del suministro por periodos prolongados afectando a la industria y la población. Conforme al mapeo de estrés hídrico *WRI Aqueduct 4.0*, el 74.0% de la Superficie Bruta Arrendable (SBA) del portafolio se ubica en zonas clasificadas como 'Alto' o 'Extremadamente Alto' estrés hídrico, concentradas en los estados de Baja California, Aguascalientes, Jalisco, Querétaro, Jalisco, Guanajuato y Área Metropolitana de la Ciudad de México.

R2: Los efectos del riesgo se concentran en:

Propuesta de valor del modelo de negocio. La concentración recae en los parques industriales con el mayor volumen de agua extraída y consumida y los parques ubicados en zonas con conflictos latentes por el recurso hídrico, donde potenciales conflictos sociales en relación con el recurso pueden impulsar la reducción de concesiones a la industria. Actualmente no se han identificado conflictos sociales o presiones regulatorias adicionales en relación con las concesiones y el uso del agua, no obstante, se identifica que el 61.1% de la SBA se ubica en zonas con estrés hídrico actual y futuro en las que han ocurrido conflictos referentes al acceso al agua (ajenos a la organización).

R3: Los efectos del riesgo se concentran principalmente en la propuesta de valor y la estructura de costos del modelo de negocio. En la propuesta de valor, la mayor concentración recae en los parques industriales ubicados en

zonas con alta exposición a inundaciones, donde la pérdida del atractivo impacta directamente la capacidad de retención y atracción de inquilinos. En la estructura de costos, el incremento en primas de seguros y el CAPEX de adaptación requerido afectan de manera más significativa a los activos con mayor antigüedad y menor infraestructura de mitigación hídrica. El 33.7% de la SBA se considera expuesta a eventos de inundaciones por cambio climático, considerando que se ubican en zonas inundables a 100 años y que en zonas donde se espera un incremento en la precipitación extrema en los diferentes escenarios y horizontes temporales.

R4: El riesgo se concentra principalmente en la propuesta de valor y el costo de capital.

- **Propuesta de valor.** el riesgo se concentra en la funcionalidad de la nave industrial a futuro, considerando su obsolescencia respecto a activos que consideren desde el diseño los requisitos a cubrir. En caso de materializarse el riesgo y que la organización no cuente con los mecanismos y la preparación necesaria para ajustarse y mitigar sus efectos, los activos podrían convertirse en activos varados debido al colapso de la oferta de riesgo.
- **Costo de capital.** La viabilidad financiera del modelo puede verse reducida y afectada de forma negativa en activos con “alta incidencia” de eventos hidrometeorológicos para los que deban implementar acciones de mitigación desde el diseño y la readecuación con base en las nuevas normativas.

¿DÓNDE SE CONCENTRAN EN LA CADENA DE VALOR?

R1: Los efectos del riesgo se concentran principalmente en:

- **La etapa de diseño y remodelación de naves industriales:** todos los activos se encuentran expuestos a condiciones de estrés hídrico, pero la región noreste es la que enfrenta condiciones de sequía y escasez del recurso con mayor recurrencia.

R2: Los efectos del riesgo se concentran en:

- **Selección y desarrollo del sitio:** La selección de sitios con estrés hídrico y conflictos latentes con la sociedad en relación con la oferta y la demanda del agua.
- **Etapas operativas:** Los activos expuestos son aquellos ubicados en las zonas con fuentes de agua sobreexplotadas y/o contaminadas, así como en zonas con conflictos latentes en relación con el recurso hídrico.
- **Relación con los inquilinos:** Se concentra en las cadenas productivas con mayor intensidad hídrica, principalmente papel (1.1% de la SBA a 2025), alimentos y bebidas (8.8% de la SBA 2025), y automotriz (32.2% de la SBA 2025) 32.2, que representan el 42.8 % del SBA arrendado del portafolio.

R3: Los efectos del riesgo se concentran con mayor intensidad en los eslabones de selección de sitio y desarrollo, y operación y mantenimiento de los parques industriales. En la etapa de desarrollo, la concentración recae en los terrenos ubicados en zonas con alta incidencia de precipitación extrema. En la etapa operativa, los activos más expuestos son aquellos parques que no cuentan con infraestructura de drenaje de alto flujo o pavimentos permeables como por ejemplo Vesta Park (VP) Guadalajara, Querétaro, Guadalupe MTY, Apodaca, San Martín Obispo, Rosarito, Megaregión, Alamar y El Florido. En la relación con inquilinos, el riesgo se concentra en aquellos con cadenas de suministro críticas y alta sensibilidad a interrupciones operativas.

R4: El riesgo se manifiesta diferente en cada etapa, concentrándose en la adquisición y desarrollo de activos, y en la operación y gestión de activos:

- **Adquisición y desarrollo.** El retraso en la construcción y obtención de permisos por potenciales nuevas exigencias de resiliencia puede detener la rotación de capital al aplazar la ocupación de los parques.
- **Operación y gestión de activos:** El riesgo se concentra en la retención de inquilinos, donde el retraso puede generar el desplazamiento de clientes que tienen una necesidad inmediata de ocupación.

ESTRATEGIA Y TOMA DE DECISIONES

¿Cómo se ha respondido y prevé responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en su estrategia y toma de decisiones?

Estrategia y toma de decisiones climáticas (IFRS S2 14a)

Vesta integra la gestión de riesgos climáticos y de agua en su estrategia de sostenibilidad y desarrollo inmobiliario, mediante prácticas de construcción sustentable, certificaciones ambientales y evaluaciones de resiliencia de activos. Los principales riesgos identificados se relacionan con la disponibilidad y regulación del agua (R1 y R2), riesgos físicos asociados a eventos hidrometeorológicos (R3) y cambios regulatorios en edificaciones resilientes y sostenibles (R4).

Cambios actuales y previstos en el modelo de negocio

- **Agua (R1 y R2):** Actualmente Vesta incorpora criterios de eficiencia hídrica, tratamiento de aguas residuales y evaluación de riesgos de naturaleza bajo la metodología LEAP del TNFD. A futuro prevé fortalecer la resiliencia hídrica mediante mayor inversión en infraestructura, diversificación de fuentes de abastecimiento y posibles sistemas de tratamiento y protección de fuentes de agua.
- **Riesgos físicos (R3):** Integra medidas de adaptación climática en el diseño de parques industriales a través de su Manual de Construcción y Remodelación Sustentables. Se prevén inversiones en infraestructura de adaptación, especialmente drenaje pluvial y obras para mitigar inundaciones.
- **Riesgo regulatorio (R4):** La estrategia se apoya en certificaciones ambientales (EDGE, BOMA y LEED), auditorías Green PCA y remodelaciones de activos para mejorar su resiliencia y desempeño ambiental. Durante 2025 se realizaron 33 Green PCA incorporando evaluación de riesgos climáticos por propiedad.

Esfuerzos actuales y previstos de mitigación y adaptación

Agua (R1 y R2)

- **Actuales:** Operación de PTAR en diversos parques, diversificación de fuentes de suministro, fortalecimiento de medición y monitoreo del consumo, y coordinación con autoridades regulatorias.
- **Previstos:** Mayor diversificación de abastecimiento y fortalecimiento de sistemas de monitoreo y trazabilidad del recurso hídrico.
- **Indirectos:** Mantenimiento de PTAR, conservación de áreas verdes para infiltración natural y cláusulas contractuales con inquilinos para monitoreo del consumo de agua. Se prevé reforzar requisitos contractuales, capacitación y mejores prácticas para inquilinos.

Riesgos físicos (R3)

- **Actuales:** Programas de mantenimiento preventivo de drenaje y diagnósticos operativos de resiliencia.
- **Previstos:** Ampliación de infraestructura de drenaje, incorporación de soluciones basadas en la naturaleza y priorización de inversiones en activos con mayor exposición climática.
- **Indirectos:** Actualización de planes de emergencia y fortalecimiento de protocolos, capacitación y coordinación con autoridades.

Riesgo regulatorio (R4)

- **Actuales:** Certificaciones verdes, aplicación de cláusulas verdes en contratos, análisis ambientales en selección de sitios y Green PCA para identificar brechas de cumplimiento.
- **Previstos:** Anticipación de requerimientos regulatorios futuros, estandarización de diseños resilientes, fortalecimiento de la gestión regulatoria e inversión en tecnologías sostenibles. También contempla colaboración con cámaras y asociaciones para el desarrollo de normas técnicas.

Plan de transición climática

Vesta sustenta su transición en su Estrategia ASG Ruta 2030 y su Política de Resiliencia y Cambio Climático. Sus compromisos incluyen:

- Net Zero en Alcances 1 y 2 para 2040.
- Instalación de 50 MWh de capacidad solar para 2030.
- Incorporación de cláusulas verdes en 95% de los nuevos contratos.
- Uso progresivo de materiales de menor huella de carbono.
- Certificación ISO 14001 en todos los parques.

El cumplimiento de estas metas depende de la disponibilidad de tecnologías renovables, materiales sostenibles, financiamiento, marcos regulatorios favorables y participación de los inquilinos.

Objetivos climáticos

- Para los riesgos de agua (R1 y R2) y riesgos físicos (R3), actualmente **no existen objetivos específicos**, aunque se contempla su integración futura dentro de los sistemas de gestión ambiental alineados con ISO 14001.
- Para el riesgo regulatorio (R4), se monitorea la expansión de certificaciones verdes y la adopción de cláusulas verdes mediante auditorías Green PCA realizadas anualmente.

Recursos financieros

Vesta **no cuenta con un presupuesto climático independiente**, sino que incorpora los costos relacionados con resiliencia, certificaciones, infraestructura hídrica y estudios técnicos dentro del CapEx de desarrollo de proyectos. Estas inversiones buscan fortalecer la resiliencia operativa, el cumplimiento regulatorio y la preservación del valor de los activos a largo plazo.

Compensaciones entre riesgos y oportunidades

La compañía evalúa conjuntamente riesgos y oportunidades ASG dentro de su proceso de Inversión Responsable. Aunque las medidas de adaptación y resiliencia pueden incrementar costos y tiempos de ejecución, también generan oportunidades para mejorar la eficiencia operativa, fortalecer la resiliencia del portafolio y preservar el valor de los activos. Estas consideraciones se integran a la toma de decisiones mediante criterios ambientales, sociales, financieros, legales y técnicos revisados durante el desarrollo y adquisición de proyectos.

Los cambios actuales y previstos en el modelo de negocio de la Emisora, incluida su asignación de recursos, para abordar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima.

R1: Para atender este riesgo, la organización implementa actualmente acciones que le permitan gestionar la eficiencia de uso de agua. Los principales cambios al modelo de negocio son:

- **Actual:** Vesta ha integrado en su proceso de desarrollo el Manual de Construcción y Remodelación Sustentables, que establece las mejores prácticas para considerar medidas de aprovechamiento, captación y almacenamiento de agua pluvial en el diseño, desarrollo y adecuación de los parques industriales.
- **Previsto:** Considerando que el agua se ha identificado como un tema material para la organización y se reconoce la necesidad de implementar acciones a futuro para incrementar la seguridad hídrica en nuestros parques, se anticipa un incremento en la inversión en infraestructura hídrica. Este tema aún no se discute a nivel estratégico, pero se prevé que en el corto plazo sea incorporado a la Estrategia de Sostenibilidad.

R2: Los principales cambios en el modelo de negocio para atender el riesgo respecto a las concesiones de agua, son:

- **Actuales:** Vesta ha integrado dentro su Estrategia Corporativa y de Sostenibilidad acciones para aumentar la resiliencia hídrica de los activos a través de la diversificación de las fuentes de agua al incluir plantas de tratamiento. De la misma forma, ha ampliado el alcance de su Estrategia al incluir de forma activa la evaluación de impactos, dependencias, riesgos y oportunidades sobre la naturaleza siguiendo la metodología LEAP del TNFD (*Locate, Evaluate, Assess, Prepare*), cuyos resultados permitirán fortalecer la gestión actual del recurso hídrico.
- **Previstos:** Instalar sistemas de captación pluvial, tratamiento de agua residual y protección de fuentes de agua.

R3: Los principales cambios en el modelo de negocio para prevenir la devaluación de activos como consecuencia de las condiciones climáticas son:

- **Actual:** Vesta ha integrado en su proceso de desarrollo el Manual de Construcción y Remodelación Sustentables, que establece las mejores prácticas para considerar medidas de mitigación ante eventos climáticos extremos en el diseño, desarrollo y adecuación de los parques industriales.
- **Previsto:** Se anticipa una reasignación de recursos de capital hacia la instalación de infraestructura de adaptación hídrica, (incluyendo sistemas de drenaje de alto flujo, diques y pavimentos permeables) en los activos del portafolio con mayor exposición a inundaciones, con el objetivo de preservar su valor y competitividad en el mercado.

R4: Actualmente Vesta ha integrado y cuenta con un Manual de Construcción y Remodelación Sustentables que recopila y define las mejores prácticas para considerar medidas de mitigación ante eventos climáticos en el desarrollo y adecuación de los parques industriales. Este Manual es revisado y actualizado de forma periódica para

fortalecer la capacidad de respuesta de los activos ante este tipo de fenómenos y aumentar la eficiencia energética e hídrica de los parques. El programa de readecuación se ejecuta con base en los resultados de los *GREEN PCAs* realizados, para asegurar que los inmuebles cumplen con los requisitos de certificación verde (EDGE, BOMA o LEED). Estos resultados sirven de base para priorizar activos sujetos a readecuación y trazar el plan de inversión para realizar los ajustes y mejoras necesarios.

Durante 2025, en los *GREEN PCAs* se agregó una sección de riesgos climáticos por propiedad, con la intención de que se consideren al momento de hacer mejoras en la nave para obtener una certificación verde durante la operación. En total, se realizaron 33 *GREEN PCAs* durante 2025,

Se tiene previsto la remodelación de activos con base en las mejores prácticas de construcción y desarrollo, en línea con los requisitos de certificación de edificaciones a nivel internacional, que permitan aumentar la propuesta de valor de los edificios.

Asimismo, como alternativa y sujeto a revisión interna, se considera el uso de materiales innovadores y de menor impacto en las edificaciones que permitan mejorar el desempeño ambiental del parque y, al mismo tiempo, facilitar y promover la integración de prácticas sostenibles por parte de los inquilinos.

Los esfuerzos directos actuales y previstos de reducción o adaptación.

R1 y R2:

Actuales: Como parte de los esfuerzos directos para la gestión de los riesgos asociados a la disponibilidad de agua, la organización ha implementado e identificado diversas iniciativas enfocadas tanto en la reducción del consumo como en la adaptación a posibles restricciones en el suministro:

- **Infraestructura hídrica y reutilización:** La organización ha invertido en el desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en parques específicos (e.g., Aguascalientes, Querétaro, Puebla y Toluca), que permiten la reutilización del recurso en actividades no productivas.
- **Diversificación de fuentes de suministro:** Se han promovido estrategias para diversificar las fuentes de abastecimiento de agua a nivel parque, con el objetivo de reducir la dependencia de concesiones federales y fortalecer la resiliencia operativa ante posibles restricciones regulatorias.
- **Monitoreo, medición y reporte:** La organización ha comenzado a robustecer sus sistemas de medición y monitoreo del consumo de agua, permitiendo mejorar la trazabilidad del recurso, identificar oportunidades de eficiencia y anticipar posibles requerimientos regulatorios en materia de reporte y cumplimiento.
- **Relación institucional y cumplimiento regulatorio:** Se mantienen esfuerzos de vinculación y diálogo continuo con autoridades competentes, incluyendo CONAGUA y autoridades locales, con el fin de dar seguimiento a cambios regulatorios, asegurar el cumplimiento de las concesiones vigentes y participar activamente en la gestión del recurso hídrico a nivel local.

Previstos: La organización prevé fortalecer sus esfuerzos de gestión de los riesgos asociados a la disponibilidad de agua mediante:

- La diversificación de fuentes de abastecimiento a nivel local para reducir la dependencia de concesiones; y
- el fortalecimiento de sistemas de medición y monitoreo del consumo que permitan anticipar requerimientos regulatorios.

R3:

Actuales: Como parte de los esfuerzos directos, la organización mantiene programas de mantenimiento preventivo en los parques en los sistemas de drenaje para asegurar que operan a su capacidad operativa. Para mejorar la gestión de los riesgos, se lleva a cabo la realización de diagnósticos operativos para evaluar el estado de las instalaciones y las medidas de mitigación con las que cuenta cada parque.

Previstos: la organización prevé fortalecer la resiliencia de sus activos mediante: (i) la adecuación y ampliación de la infraestructura de drenaje pluvial considerando escenarios de mayor intensidad y frecuencia de lluvias; (ii) la incorporación de criterios de diseño resiliente en el desarrollo y renovación de parques, incluyendo soluciones basadas en la naturaleza para la gestión de escorrentías; y (iii) la priorización de inversiones de adaptación en activos ubicados en zonas con mayor exposición a riesgos hidrometeorológicos, con el fin de mitigar la pérdida de valor en el largo plazo.

R4:

Actuales: Vesta implementa actualmente los siguientes esfuerzos directos para reducir el impacto financiero del retraso de desarrollo de activos por nuevas regulaciones para la resiliencia de edificaciones:

- Certificación verde bajo estándares internacionales de eficiencia energética e hídrica, como EDGE, BOMA y LEED, que permiten integrar aspectos de ingeniería anticipatoria (por ejemplo, considerando requisitos que actualmente no están considerados en la regulación local).
- A 2025, 55.3% del SBA total cuenta con una certificación verde, las certificaciones se distribuyen de la siguiente forma, expresadas como porcentaje respecto a la SBA total: 33% con certificación LEED (16% Certified LEED, 10.5% Silver LEED, 6.5% Gold LEED), 20.8% EDGE y 1.6% BOMA Best Bronze.
- Integración de elementos ambientales, climáticos y sociales en los análisis de prefactibilidad para la selección del sitio y la adquisición de reservas territoriales.

Previstos: La organización prevé fortalecer sus esfuerzos directos para mitigar el impacto financiero asociado a retrasos en el desarrollo de activos derivados de nuevas regulaciones de resiliencia mediante: (i) la anticipación sistemática de requerimientos regulatorios futuros en las etapas de diseño y planeación, incorporando escenarios normativos más exigentes; (ii) la estandarización de criterios de diseño resiliente y sostenible en el portafolio, con el fin de reducir ajustes posteriores y tiempos de adecuación; (iii) el fortalecimiento de los procesos de gestión de permisos y cumplimiento regulatorio desde etapas tempranas del desarrollo; y (iv) la priorización de inversiones en soluciones constructivas y tecnologías que permitan cumplir simultáneamente con múltiples estándares de sostenibilidad y resiliencia, reduciendo riesgos de reprocesos y retrasos.

Los esfuerzos indirectos actuales y previstos de reducción o adaptación.

R1 y R2:

Actuales: Indirectamente, la organización reconoce el impacto negativo que sus operaciones y las operaciones de sus inquilinos pueden tener sobre la calidad del agua, que puede reducir aún más el acceso a agua potable de calidad. Para mitigar este impacto, la organización implementa acciones en dos frentes:

- **Operaciones propias:** Mantenimiento y actualización de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para asegurar la calidad del efluente en conformidad con la norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021.
- Asimismo, dentro de su Manual de Construcción y Remodelación Sustentables, establece como buena práctica en el desarrollo y adecuación de los parques la consideración y mantenimiento de áreas verdes que permitan la infiltración natural de agua hacia el subsuelo.

- **Operaciones de inquilinos:** Impulsa entre los inquilinos la reducción de los impactos sobre la calidad del agua mediante cláusulas en los contratos de arrendamiento para monitorear el consumo de agua

Previstos: La organización prevé fortalecer sus esfuerzos indirectos para mitigar impactos asociados a los riesgos de agua mediante: (i) el refuerzo de criterios y obligaciones contractuales para inquilinos en materia de gestión, monitoreo y descarga de agua, incluyendo mejores prácticas y estándares aplicables; (ii) el desarrollo de esquemas de acompañamiento y capacitación para inquilinos orientados a la reducción de contaminantes y uso eficiente del recurso; y (iii) la actualización continua de lineamientos de diseño y operación de parques, promoviendo soluciones basadas en la naturaleza, como la ampliación y mantenimiento de áreas verdes para favorecer la infiltración y la recarga de acuíferos.

R3:

Actuales: Como parte de los esfuerzos indirectos, la organización se encuentra en proceso de actualización de los planes de respuesta y atención a emergencias en los parques, considerando los resultados del análisis del incremento en la amenaza climática bajo diferentes escenarios.

Previstos: La organización prevé fortalecer estos esfuerzos mediante: (i) la integración de protocolos específicos para inquilinos ante eventos de precipitación extrema, incluyendo lineamientos de prevención y respuesta; (ii) el desarrollo de programas de capacitación y simulacros coordinados con usuarios de los parques para mejorar la preparación y capacidad de respuesta; y (iii) el establecimiento de mecanismos de comunicación y coordinación más robustos con autoridades locales y servicios de emergencia, con el fin de reducir impactos operativos y económicos en la cadena de valor ante este tipo de eventos.

R4:

Actuales: Para la mitigación y adaptación del riesgo relacionado con el surgimiento de regulación más estricta sobre edificaciones que retrase el desarrollo e incremento los costos, Vesta implementa los siguientes esfuerzos indirectos:

- **Cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento.** En los contratos de arrendamiento, con el fin de promover la adopción de prácticas de sostenibilidad, Vesta ha incluido cláusulas específicas sobre el uso de indicadores de desempeño ambiental.

- **GREEN PCAs:** Auditorías internas de resiliencia para identificar los edificios que pudieran estar en riesgo de incumplimiento ante las normas y estándares considerados para la certificación verde de edificaciones.

Previstos: Esfuerzos indirectos previstos por Vesta incluyen la colaboración con cámaras de construcción y asociaciones inmobiliarias para participar en la redacción y actualización de normas técnicas de resiliencia, con el objetivo de asegurar que sean técnicamente viables y contemplen plazos de transición razonables para su implementación.

En este sentido, Vesta participa activamente en grupos y cámaras inmobiliarias locales, nacionales e internacionales, impulsando la plataforma industrial de México.

Planes de transición relacionado con la sostenibilidad y el clima que tenga la Emisora, incluida la información sobre los supuestos claves utilizados en el desarrollo de su plan de transición, y las dependencias en las que se basa el plan de transición de la Emisora.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE TRANSICIÓN

R4.

Vesta cuenta con un conjunto de compromisos y acciones de transición climática definidos en su Estrategia ASG: Ruta 2030 y en su Política de Resiliencia y Cambio Climático, que en su conjunto constituyen la base de su plan de transición hacia una economía baja en carbono:

Compromisos principales:

- Alcanzar el Net Zero para emisiones de Alcance 1 y 2 a 2040.
- Instalar 50 MWh de capacidad solar para 2030.
- Incorporar la Cláusula Verde en el 95% de los nuevos contratos de arrendamiento.
- Promover el uso de materiales con menor huella de carbono en las construcciones hacia 2050.
- Certificar el 100% de los parques bajo ISO 14001.

Supuestos clave: El cumplimiento de estos compromisos asume la disponibilidad continua de tecnología de energía solar a costos competitivos en México, la existencia de un marco regulatorio que incentive la generación distribuida de energía renovable, y la disposición de los inquilinos a adoptar prácticas de eficiencia energética en sus operaciones, lo cual se impulsa a través de la Cláusula Verde en los contratos.

Dependencias: El plan de transición depende de la continuidad de los esquemas de certificación verde en el sector inmobiliario industrial, la disponibilidad de materiales con menor huella de carbono en el mercado de la construcción mexicano, y el cumplimiento de los compromisos climáticos establecidos en las NDC de México y su Estrategia Nacional de Cambio Climático.

SUPUESTOS CLAVE Y DEPENDENCIAS

R4.

Supuestos clave:

El plan de transición se basa en los siguientes supuestos:

- Que la tecnología de energía solar continuará siendo accesible y competitiva en costos en México, lo que permitirá cumplir la meta de 50 MWh instalados para 2030.
- Que el marco regulatorio mexicano no desincentivará la generación distribuida de energía renovable en zonas industriales.
- Que los inquilinos adoptarán progresivamente prácticas de eficiencia energética en sus operaciones, impulsados por la Cláusula Verde incorporada en los contratos de arrendamiento.
- Que el mercado de la construcción en México contará con disponibilidad creciente de materiales con menor huella de carbono hacia 2050.
- Que las certificaciones verdes como LEED, EDGE, BOMA e ISO 14001 mantendrán su relevancia como estándar de referencia para el sector inmobiliario industrial.

Dependencias:

El cumplimiento del plan de transición depende de:

- La evolución de la regulación climática en México, incluyendo el fortalecimiento de las NDC y la Estrategia Nacional de Cambio Climático.
- La disposición y capacidad financiera de los inquilinos para implementar mejoras de eficiencia energética en sus operaciones dentro de los parques industriales de Vesta.
- La continuidad y robustez de los esquemas de certificación verde en el sector inmobiliario industrial mexicano.
- La disponibilidad de financiamiento sostenible, incluyendo instrumentos como bonos ASG, que permitan fondar las inversiones requeridas para la descarbonización del portafolio.
- El avance tecnológico en materiales de construcción sostenibles y sistemas de energía renovable distribuida en el mercado mexicano.

¿Cómo prevé la Emisora alcanzar cualquier objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima, descrito de conformidad con los desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos relacionados con el clima", del presente informe?

R1 y R2: Para los riesgos relacionados con agua y revelados por la Entidad, actualmente no se cuenta con un objetivo específico, aunque se revisará su desarrollo al corto plazo. Además, la organización busca alinear los sistemas de gestión ambiental de todos los parques con la ISO 14001, considerando aspectos de la gestión de la seguridad hídrica.

R3: Para el riesgo físico identificado y revelado por la Entidad, actualmente no se cuenta con un objetivo específico.

R4: La organización, dentro su Estrategia de Sostenibilidad, tiene contemplado el monitoreo del avance en la adopción de cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento y aumentar la superficie arrendable bajo certificación EDGE, BOMA o LEED mediante los siguientes mecanismos:

- Fortalecimiento de la adopción de prácticas sostenibles en la inclusión, monitoreo de aplicación y aumento de cobertura de temas de sostenibilidad de las cláusulas verdes dentro de los contratos de arrendamiento.
- Auditorías Green PCA para mantener y ampliar la superficie de arrendamiento en operación certificada bajo los estándares EDGE y BOMA de eficiencia energética, identificar brechas y oportunidades, y asegurar que se cumplen los requisitos de eficiencia para mantener la certificación verde. Las auditorías Green PCA se realizan con frecuencia anual sobre el portafolio en operación; durante 2025 se ejecutaron 33 auditorías. El responsable es la Dirección ASG, con reporte trimestral al Comité ASG y anual al Consejo de Administración.

Forma en que la Emisora está dotando de recursos a las actividades reveladas en su estrategia y toma de decisiones, así como sus planes de seguir haciéndolo.

R1, R2, R3:

Vesta no tiene un presupuesto independiente para inversión climática; en cambio, integra los riesgos climáticos dentro del *CapEx* de sus proyectos de desarrollo. Estas inversiones se reflejan en costos adicionales como certificaciones ambientales, estudios técnicos, infraestructura hídrica y ajustes de diseño para mejorar la resiliencia.

Esto implica mayores costos, posibles retrasos y cambios en los proyectos, pero a cambio fortalece la resiliencia operativa, el cumplimiento regulatorio y el valor a largo plazo de los activos. Aunque no se cuantifica por separado, estos componentes representan una parte relevante del *CapEx*, sobre todo en proyectos con certificaciones o en zonas de mayor riesgo.

Compensaciones entre los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima y las oportunidades que la Emisora consideró.

R1, R2, R3 y R4:

Vesta incorpora la evaluación de riesgos y oportunidades de sostenibilidad dentro de su proceso de toma de decisiones de inversión y desarrollo inmobiliario, reconociendo que estos pueden presentarse de manera simultánea y generar compensaciones en términos de costos, tiempos de ejecución y características de los activos.

En materia ambiental, los distintos riesgos son evaluados de manera integral como parte de los análisis técnicos y ambientales que se realizan durante la adquisición y desarrollo de proyectos, en lugar de ser gestionados de forma aislada por tipo de recurso.

Por ejemplo, ante condiciones que pueden afectar la disponibilidad hídrica o incrementar la exposición a riesgos físicos, la Entidad reconoce que pueden generarse impactos negativos, como mayores costos operativos, necesidad de infraestructura adicional o ajustes en el diseño de los activos. Al mismo tiempo, estos factores pueden impulsar oportunidades asociadas a la incorporación de soluciones de eficiencia en el uso de recursos, mejoras en el diseño de los desarrollos y fortalecimiento de la resiliencia del portafolio, lo que puede contribuir a la conservación del valor de los activos en el largo plazo.

Estas consideraciones se integran a través del *Checklist* de Inversión Responsable, el cual forma parte del proceso de evaluación de proyectos e incorpora criterios ASG junto con criterios financieros, legales y técnicos. En este contexto, la función ASG participa proporcionando lineamientos y recomendaciones técnicas, particularmente con mayor profundidad en aspectos sociales y de biodiversidad, mientras que en materia ambiental los análisis se integran de forma transversal dentro de los estudios del proyecto.

Las recomendaciones derivadas de este proceso son consideradas por las áreas responsables de la toma de decisiones de inversión, así como por el Comité de Inversión, junto con otros factores financieros y operativos, lo que puede resultar en ajustes en el alcance, diseño o ejecución de los proyectos como respuesta a las compensaciones identificadas entre riesgos y oportunidades.

SITUACIÓN FINANCIERA, RENDIMIENTO FINANCIERO Y FLUJOS DE EFECTIVO

Efectos Financieros Actuales

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa?

R1: Durante el periodo de reporte, el riesgo asociado con la reducción de la disponibilidad de agua no ha tenido un impacto material en la situación financiera de la Entidad. No se han identificado ni atribuido incrementos en el valor de los activos o en su ocupación, en comparación con otros parques, derivados de prácticas de eficiencia hídrica o el uso de plantas de tratamiento.

R2: Durante el periodo de reporte, el riesgo asociado con la posible reducción del volumen concesionado de explotación de recursos hídricos no ha tenido un impacto material en la situación financiera de la Entidad. No se han identificado ni atribuido incrementos en el valor de los activos o en su ocupación, en comparación con otros parques, derivados de prácticas de eficiencia hídrica, captación pluvial o el uso de plantas de tratamiento.

R3: Durante el periodo de reporte, el riesgo de asociado con el aumento de eventos extremos de precipitación no ha tenido un impacto material en la situación financiera de la Entidad. No se han identificado deterioros en el valor de libros de los activos, ni cambios relevantes en la valuación de propiedades de inversión y equipo de oficina derivados de este riesgo. No se ha incurrido en financiamiento externo ni aumentos de capital social para cubrir los costos de mantenimiento.

R4: Durante 2025, la Entidad no identificó deterioro en sus propiedades de inversión atribuible a la materialización de regulación más estricta. No obstante, la gestión de este riesgo se refleja en la incorporación de prácticas y costos dentro del curso ordinario del negocio, incluyendo certificaciones ambientales en proyectos seleccionados (como EDGE), la realización de evaluaciones técnicas y ambientales (incluyendo Green PCAs), la actualización del Manual de Construcción Sustentable y la inclusión de cláusulas verdes en el 93% de los nuevos contratos celebrados en el periodo. Dado que estos elementos forman parte del proceso habitual de desarrollo y operación, los costos asociados se encuentran integrados en el CapEx ordinario y no se gestionan de manera separada. Bajo el umbral de materialidad de la Entidad, estos no constituyen una partida material específica en el periodo.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa?

R1: Durante el periodo de reporte, el riesgo asociado con la reducción de la disponibilidad de agua no ha tenido un impacto material en el rendimiento financiero de la Entidad. No se han identificado incrementos significativos en el costo por metro cúbico de agua ni ahorros asociados directamente con incrementos en la eficiencia hídrica que afecten los gastos de operación de la Entidad.

R2: Durante el periodo de reporte, el riesgo asociado con la posible reducción del volumen concesionado de explotación de recursos hídricos no ha tenido un impacto material en el rendimiento financiero de la Entidad. No se han identificado incrementos significativos en el costo por metro cúbico de agua ni ahorros asociados directamente con incrementos en la eficiencia hídrica que afecten los gastos de operación de la Entidad.

R3: Durante el periodo de reporte, el riesgo de asociado con el aumento de eventos extremos de precipitación no tuvo un impacto material en el rendimiento financiero de la entidad. No se registraron interrupciones operativas significativas, pérdidas de ingresos ni variaciones relevantes en los márgenes atribuibles a la materialización de este riesgo.

R4: Durante 2025, la Entidad no identificó gastos operativos específicamente atribuibles a licencias o permisos de operación vinculados con aspectos de adaptación climática. Esto se debe a que dichos costos no se gestionan ni se registran de forma desagregada, sino que se integran dentro de los gastos operativos generales.

En consecuencia, bajo el umbral de materialidad cuantitativa aplicado, estos conceptos no constituyen una partida material independiente en el periodo. No obstante, se reconoce que forman parte de una inversión continúa orientada a la gestión del riesgo de los inmuebles.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad han afectado a sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa?

R1: Vesta ha invertido en vasos reguladores y plantas de tratamiento de aguas residuales en algunos parques como acción de mitigación de este riesgo en años anteriores; sin embargo, durante el periodo de reporte no se ha tenido un impacto material en el flujo de efectivo de la Entidad en relación con la reducción de la disponibilidad de agua.

R2: Vesta ha invertido en vasos reguladores y plantas de tratamiento de aguas residuales en algunos parques como acción de mitigación de este riesgo en años anteriores; sin embargo, durante el periodo de reporte no se ha tenido un impacto material en el flujo de efectivo de la Entidad en relación con la posible reducción del volumen concesionado de explotación de recursos hídricos.

R3: Durante el periodo de reporte, el riesgo asociado con el aumento de eventos extremos de precipitación no generó impactos materiales en los flujos de efectivo de la entidad. No se registraron salidas de efectivo relacionadas con reparaciones, pérdidas operativas, interrupciones prolongadas derivadas de la materialización de este riesgo.

R4: Durante 2025 la Entidad no identificó desvíos de flujos de actividades de operación o de inversión relevantes atribuibles a la materialización inesperada de regulación más estricta.

EFFECTOS FINANCIEROS PREVISTOS

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados.

No se han identificado riesgos significativos de ajuste material o con importancia relativa en el próximo periodo anual vinculado a este riesgo.

EFFECTOS FINANCIEROS PREVISTOS

¿Cómo se espera que cambie su situación financiera a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima?

CORTO PLAZO

R1: El aumento de cuentas por pagar a proveedores de agua de emergencia puede reducir la liquidez inmediata incrementando la presión sobre el Capital de Trabajo.

R2: La factibilidad del agua puede considerarse como una licencia para operar que da valor al inmueble. El impacto principal de la reducción del volumen concesionado al parque para uso industrial potencialmente reduce el valor de los intangibles del activo, implicando un ajuste en el valor de ese derecho.

R3: No se esperan impactos materiales en la situación financiera derivados de este riesgo. La gestión se apoya principalmente en mecanismos de transferencia de riesgo mediante seguros con cobertura por eventos hidrometeorológicos, sin requerir inversiones relevantes, desinversiones ni cambios en la estructura del negocio. En consecuencia, no se prevén efectos significativos sobre los importes en libros de activos y pasivos ni sobre la estructura financiera de la entidad.

R4: La materialización de un retraso en el desarrollo de activos debido a cuestiones regulatorias que incrementen los requisitos de sostenibilidad y resiliencia de los activos puede provocar un incremento en los activos en Construcción y aplazamiento de su transición hacia el portafolio en arrendamiento. Esta situación potencialmente incrementará los pasivos circulantes debido al costo de mantener el sitio en obra / terminado sin generar valor.

MEDIANO PLAZO

R1: Efecto con medidas de mitigación: La inversión en tecnologías e instalaciones para la eficiencia hídrica (aumentar el número de plantas de tratamiento, construir infraestructura de almacenamiento de agua y de captación pluvial, etc.) potencialmente incrementará el valor de los parques al aumentar la resiliencia hídrica de las instalaciones ante cortes del suministro.

Efecto sin medidas de mitigación o con una lenta implementación. Potencialmente, ante una situación de estrés hídrico crónico, el riesgo se verá reflejado en los avalúos de los activos causando una disminución del patrimonio de la Entidad.

R2: Reducción del valor y deterioro de los activos. La reducción del volumen concesionado potencialmente puede afectar el valor de los activos al no poder garantizar el acceso al recurso para sus inquilinos, al mismo tiempo que puede limitar el crecimiento de los activos. Las propiedades que sufran dicha reducción verán limitado su “máximo uso”, reduciendo el Patrimonio de la entidad.

El deterioro identificado sería evaluado conforme a la NIIF 36 (Deterioro del valor de los activos), con énfasis en las unidades generadoras de efectivo (UGE) correspondientes a parques ubicados en zonas con mayor exposición regulatoria hídrica, considerando los impactos en los flujos de efectivo esperados y en las tasas de descuento aplicables.

R3: Deterioro de Activos. Las normativas contables (como las NIIF/IFRS) exigen ajustar el valor del activo si su valor de recuperación es menor al valor en libros. Una zona con inundaciones recurrentes pierde valor de mercado, lo que obliga a reducir el valor del activo en el balance, impactando directamente al Patrimonio.

Como resultado de los riesgos físicos asociados al cambio climático, la Entidad ha evaluado los posibles impactos en su situación financiera. Con base en los análisis realizados, se espera que, en el mediano plazo, ciertos activos ubicados en zonas con inundaciones recurrentes puedan presentar una reducción en su valor de recuperación, lo que podría dar lugar al reconocimiento de deterioros de activos conforme a las NIIF. En particular, el deterioro se evaluaría bajo la NIC 36 (IAS 36) con enfoque en las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) correspondientes a parques ubicados en zonas con mayor exposición a inundaciones.

Alternativamente, dado que las propiedades de la Entidad se contabilizan a valor razonable de acuerdo con la NIC 40 (IAS 40), el efecto podría manifestarse como una reducción en la medición a valor razonable de los activos afectados, con impacto en el resultado del ejercicio (y no en otros resultados integrales).

De materializarse, dichos deterioros tendrían un impacto en el valor en libros de los activos y en el patrimonio de la Entidad. Estos efectos se encuentran sujetos a incertidumbre y dependen de la evolución de los eventos climáticos y de la efectividad de las medidas de adaptación implementadas.

R4: De materializarse el retraso en la apertura de activos, el valor de los activos se mantendrá estático pero la deuda seguirá acumulando intereses y aumentando a su vez el nivel de endeudamiento relativo de la Entidad. Si la cantidad y valor de los activos es suficientemente grande, esto puede afectar la calificación crediticia de la organización.

LARGO PLAZO

R1: Efecto sin medidas de mitigación: Los activos que no cuenten con medidas que incrementen su autonomía y aumenten su resiliencia hídrica potencialmente quedarán fuera del mercado por falta de servicios, lo que dificultará su venta o refinanciamiento. Este efecto podría materializarse en las mediciones a valor razonable bajo IFRS 13, mediante ajustes en la tasa de capitalización (cap rate) aplicada a parques ubicados en zonas de estrés hídrico y/o por una reducción en los flujos esperados utilizados en los modelos de descuento del valor razonable de los inmuebles.

Efecto con medidas de mitigación: Se reducen las pérdidas por deterioro de los activos al aumentar la autonomía y resiliencia de estos, manteniendo el valor de los activos y reduciendo las pérdidas sobre el Patrimonio.

R2: Reconfiguración del portafolio. La situación financiera dependerá de la propiedad de infraestructura de tratamiento y recirculación de agua. En aquellos activos que no alcancen la autonomía/resiliencia hídrica enfrentarán una depreciación acelerada y los activos con mayor resiliencia ganarán valor en el balance de la Entidad.

R3: El activo puede convertirse en un "Activo Varado" (Stranded Asset). Esto ocurre cuando el parque industrial deja de ser financiable o asegurable, perdiendo su utilidad como colateral para préstamos bancarios y debilitando la solvencia total de la empresa.

En el largo plazo, la Entidad ha identificado que determinados activos puedan convertirse en activos varados como resultado de riesgos relacionados con el clima. En particular, existe la posibilidad de que determinados parques industriales dejen de ser financiables o asegurables, lo que podría reducir su utilidad como colateral para financiamiento y afectar la solvencia financiera de la Entidad. Desde una perspectiva contable, de materializarse estas condiciones, los activos se sostendrían al menor entre su valor razonable observable de mercado y su valor en uso, conforme a lo dispuesto en la NIC 36 (IAS 36). Esto podría generar impactos adversos en la valuación de los activos y en la estructura financiera de la organización. Estos efectos dependen de la evolución de los riesgos climáticos, de las condiciones del mercado y de la efectividad de las medidas de adaptación que la Entidad implemente.

R4: La inclusión de criterios arquitectónicos desde el diseño fortalecerá el balance a largo plazo al permitir a la Entidad desarrollar Activos de “nueva generación”, con mayor resiliencia y un valor relativo más elevado que aquellos dentro del portafolio que no cuenten con el mismo nivel de eficiencia energética y resiliencia. Esto permite evitar que los activos se conviertan en activos varados de forma prematura.

¿Cómo se espera que cambie su rendimiento financiero a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima?

CORTO PLAZO

R1: Se espera un incremento en los costos operativos por el incremento en la tarifa de suministro de agua por cambio de proveedor / fuente que puede reducir el margen operativo y reducir las utilidades netas esperadas.

Al incrementarse el número de plantas de tratamiento y/u otras tecnologías para lograr la eficiencia hídrica, se espera un incremento en los gastos por depreciación del equipo o tecnología, reduciendo ligeramente la utilidad contable.

R2: La Entidad ha identificado al corto plazo, que la reducción del volumen de agua concesionada **incrementará los gastos operativos (OPEX)** debido a la necesidad de adquisición de agua a precios de mercado (pipas o tarifas excedentes) reduciendo el margen de utilidad y cambiando la estructura de costos de la Entidad.

R3: Reducción de margen operativo. El incremento en OPEX relacionado con reparaciones de emergencia reducen la utilidad neta. En el corto plazo, la Entidad ha identificado que los riesgos físicos asociados al cambio climático podrían generar un incremento en los costos operativos, principalmente relacionado con reparaciones de emergencia y mantenimiento no programado. De materializarse, estos mayores gastos podrían provocar una reducción en el margen operativo, afectando negativamente la utilidad neta en los periodos en los que ocurran dichos eventos. La magnitud de estos impactos dependerá de la frecuencia de los eventos climáticos adversos y de la efectividad de las medidas preventivas implementadas.

R4: El retraso en la apertura de activos por cuestiones regulatorias afecta principalmente los márgenes operativos, al corto plazo se identifica que los gastos de administración y venta se incrementarán de forma significativa debido a la necesidad de un mayor tiempo en la gestión de nuevos trámites (equipo legal), diseño arquitectónico (proveedores de ingeniería y diseño). Al aplazarse los ingresos por rentas, y al mantenerse al alza los costos fijos de la estructura corporativa, se reduce el margen de operación.

MEDIANO PLAZO

R1: Al invertir en la implementación de tecnología para la eficiencia hídrica y en el incremento del número de plantas de tratamiento y otras soluciones orientadas al uso eficiente y reutilización del agua, se espera que en el mediano plazo los costos operativos se reduzcan, mejorando la rentabilidad operativa de los parques en los que se cuente con dicha infraestructura.

R2: Al mediano plazo, la entidad identifica que, ante la falta del suministro de un servicio básico, los inquilinos pueden aplicar cláusulas de penalización, solicitar reducciones de renta e incluso rescindir contratos. De materializarse estos efectos, sumados a costos de mantenimiento e inversiones para aumentar la resiliencia hídrica de los activos, se podría observar una reducción en la utilidad neta a partir de la fecha en que se haga efectiva la reducción del agua concesionada.

R3: Reducción de ingresos por rentas. Los inquilinos pueden exigir periodos de gracia o reducciones en la renta debido a la interrupción de su propia cadena de suministro. La utilidad neta cae debido a la combinación de menores ingresos y mayores gastos de mantenimiento correctivo.

En el mediano plazo, la Entidad ha identificado que los riesgos físicos asociados al cambio climático podrían generar una reducción en los ingresos por rentas, en la medida en que algunos inquilinos enfrenten interrupciones en sus cadenas de suministro y soliciten periodos de gracia o ajustes en las condiciones de arrendamiento. De materializarse, estos efectos, combinados con un incremento en los gastos de mantenimiento correctivo, podrían dar lugar a una disminución en la utilidad neta en los periodos correspondientes. La magnitud de dichos impactos dependerá de la duración de las interrupciones operativas de los inquilinos y de la capacidad de la Entidad para gestionar dichos eventos.

R4: La materialización del riesgo, afectará los márgenes al mediano plazo, impactando principalmente en la percepción de ingresos al aplazarse estos y al verse afectados por la inflación del costo de los materiales de construcción, esto reduce el margen de utilidad del proyecto al incrementarse el costo real de desarrollo y superar el presupuesto original.

LARGO PLAZO

R1: La organización gana competitividad frente a competidores por activos certificados (LEED, EDGE, BOMA) que operan con un menor costo hídrico en comparación con empresas con baja eficiencia y resiliencia hídrica en las que el agua representa un gasto fijo elevado.

R2: Al largo plazo, la Entidad ha identificado que el riesgo de reducción del volumen de concesión de la organización tendrá un impacto sobre la estructura de costos e ingresos, principalmente debido a:

- Un edificio sin certificaciones de eficiencia o autonomía hídrica (como captación pluvial) tendrá una **tasa de ocupación menor** y rentas por metro cuadrado más bajas que los edificios "verdes" de la Entidad.
- Los gastos de amortización y mantenimiento de nuevas plantas de tratamiento de aguas residuales propias reducen el margen de utilidad neto de no ser trasladados a la renta dentro de un esquema de “edificación o parque sostenible”.

R3: El Margen Operativo Neto (NOI) se erosiona. Para competir con parques en zonas seguras, la empresa debe mantener rentas bajas, mientras que los costos de mitigación climática se vuelven fijos y elevados.

En el largo plazo, la Entidad ha identificado que los riesgos físicos asociados al cambio climático podrían generar una erosión del Margen Operativo Neto (NOI). En particular, para mantener la competitividad frente a parques ubicados en zonas con menor exposición climática, la Entidad podría verse obligada a mantener niveles de renta más bajos, mientras que los costos asociados a medidas de mitigación y adaptación climática podrían convertirse en gastos fijos recurrentes y de carácter elevado. De materializarse, esta combinación de presiones sobre los ingresos y mayores costos estructurales podría afectar de manera adversa el rendimiento financiero de la Entidad en el largo plazo.

R4: Al desarrollar activos más resilientes, al largo plazo existe un efecto positivo potencial derivado de esquemas de renta más altos que los de activos “no resilientes” o no certificados, incrementando los márgenes operativos y dando ventaja competitiva a la Entidad. Potencialmente, estas nuevas características atraerán a clientes con sus propias metas ASG y con mejores prácticas de sostenibilidad, impactando indirectamente en los impactos indirectos de los activos.

¿Cómo se espera que cambien sus flujos de efectivo a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima?

CORTO PLAZO

R1: Se espera que al reducirse la disponibilidad de agua en el corto plazo las tarifas por el acceso al agua sean más altas (bien por parte de la autoridad o por la obtención del recurso desde otra fuente) lo que puede provocar una falta de liquidez en la organización al incrementar los costos operativos. En este sentido, los efectos se reflejarán principalmente en flujos de actividades de operación; en caso de realizar inversiones para mejorar la infraestructura hídrica que sean capitalizadas, estos corresponderán a flujos de actividades de inversión.

De igual forma, al implementarse la tecnología de eficiencia hídrica se espera que se incrementen las salidas de efectivo al corto plazo, por lo que la organización deberá planear la implementación de forma escalonada.

R2: La reducción del volumen de concesión potencialmente generará **presión en el flujo operativo**, al incrementarse las salidas de efectivo por situaciones de emergencia para realizar el pago inmediato relacionado con la obtención de agua de fuentes alternativas y servicios legales / de consultoría para gestionar la reforma regulatoria.

Al mismo tiempo, se espera una reestructuración de costos alineada al incremento en la capacidad y cobertura de los sistemas de tratamiento y recirculación de agua.

R3: Salidas inesperadas de efectivo para reparaciones urgentes y respuesta a crisis. Esto puede afectar el flujo de efectivo operativo disponible para otras inversiones planeadas.

En el corto plazo, la Entidad ha identificado que los riesgos físicos asociados al cambio climático podrían generar salidas inesperadas de efectivo relacionadas con reparaciones urgentes y actividades de respuesta a eventos críticos. De materializarse, estos desembolsos podrían afectar el flujo de efectivo operativo, reduciendo la disponibilidad de recursos para otras inversiones o gastos planeados en el periodo. La magnitud de estos impactos dependerá de la frecuencia de los eventos climáticos adversos y de la efectividad de las medidas de prevención implementadas.

R4: En caso de materializarse, este riesgo se concentra al corto plazo en el flujo operativo. Al invertir más de lo presupuestado originalmente, se aumentan las salidas de efectivo y se retrasa la percepción de los ingresos esperados de su arrendamiento, generando un déficit del flujo operativo.

MEDIANO PLAZO

R1: Al implementar de forma gradual la tecnología para la eficiencia hídrica de los parques, se espera que en el mediano plazo se tengan salidas de efectivo significativas en relación con la inversión necesaria, mismas que se reflejarán como flujos de inversión cuando los proyectos sean capitalizados.

No obstante, con la mejora en la eficiencia obtenida con la inversión al corto plazo, se espera que exista un flujo de operación positivo que compense la inversión nueva.

R2: La empresa se verá obligada a desembolsar capital no planeado para instalar plantas de tratamiento o sistemas de captación para mantener el edificio operativo, forzando el CAPEX y afectando la estructuración de gastos pudiendo incluso limitar la implementación de otras iniciativas de mitigación y adaptación.

R3: Salidas por Actividades de Inversión (CAPEX Forzado). La empresa se ve obligada a desembolsar capital no planeado como la construcción de vasos de regulación o plantas de tratamiento elevadas, para reducir la afectación y depreciación del parque.

En el mediano plazo, la Entidad ha identificado que los riesgos físicos asociados al cambio climático podrían dar lugar a salidas significativas de efectivo por actividades de inversión, derivadas de gastos de capital no planeados orientados a mitigar dichos riesgos. En particular, la Entidad podría verse obligada a realizar inversiones tales como la construcción de infraestructura de protección, incluyendo vasos de regulación o plantas de tratamiento elevadas, con el fin de reducir la afectación operativa y la depreciación de sus activos. De materializarse, estos desembolsos podrían impactar los flujos de efectivo disponibles y modificar la planeación de inversión de la Entidad en el mediano plazo.

R4: Al materializarse este riesgo, se desajusta el calendario de inversiones (la inversión no solo se incrementa, sino que se aplaza y es necesario considerar un ajuste en el flujo de inversión. Esto puede “congelar” proyectos para poder costear los costos adicionales y reduce la velocidad de expansión de la Entidad.

LARGO PLAZO

R1: Al implementar de forma gradual la tecnología para la eficiencia hídrica de los parques, se espera que en el largo plazo se tengan salidas de efectivo significativas en relación con la inversión necesaria. Estas continuarán reflejándose principalmente en flujos de inversión, en la medida en que correspondan a activos capitalizables.

No obstante, con la mejora en la eficiencia obtenida con la inversión al corto y mediano plazo, se espera que exista un flujo de operación positivo que compense la inversión nueva.

R2: Bajo un modelo de eficiencia extrema, el flujo de efectivo se estabiliza; sin embargo, la capacidad de distribuir dividendos se verá afectada en el periodo de transición debido a costo de capital invertido en aumentar la seguridad hídrica de la organización.

R3: El flujo de caja puede volverse más volátil ante la materialización de riesgos físicos asociados al cambio climático. La dependencia de soluciones externas y medidas de adaptación de alto costo puede hacer que el Flujo de Caja Libre sea menos predecible, lo que podría afectar la calificación crediticia de la Entidad y su capacidad para atraer capital.

En el largo plazo, la Entidad ha identificado que la materialización de estos riesgos podría provocar una mayor volatilidad en sus flujos de efectivo. En particular, una creciente dependencia de soluciones externas y medidas de mitigación de alto costo podría reducir la previsibilidad del Flujo de Caja Libre. De materializarse este escenario, dicha volatilidad podría reflejarse en la calificación crediticia corporativa otorgada por agencias internacionales (como Moody's, S&P y Fitch), considerando sus metodologías de evaluación de riesgos físicos climáticos en activos inmobiliarios, así como en el diferencial (spread) de emisión entre bonos sostenibles y bonos convencionales en el mercado mexicano.

Estos efectos podrían afectar la capacidad de la Entidad para acceder a financiamiento en condiciones competitivas y dependerán de la evolución de los riesgos climáticos, de las condiciones del mercado y de la efectividad de las medidas de adaptación implementadas.

R4: Al materializarse el riesgo, le lleva más tiempo a la entidad conseguir que el flujo de efectivo se vuelva positivo. No es sino, hasta el largo plazo que, con el incremento en la renta y la percepción de estos ingresos, se comienza a estabilizar el flujo de efectivo. No obstante, la limitación de los flujos de entrada puede afectar el precio de la acción al largo plazo.

Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos de un riesgo u oportunidad identificado.

La información cuantitativa relacionada con los efectos financieros actuales o previstos de los riesgos y oportunidades identificados se encuentra en proceso de desarrollo. A partir de la evaluación cualitativa realizada, se están fortaleciendo los análisis internos para estimar con mayor precisión los impactos financieros asociados. Como parte de este proceso, también se está trabajando en la identificación y separación de los efectos financieros atribuibles a cada riesgo u oportunidad, debido a que actualmente parte de estos impactos se encuentran evaluados de manera agregada.

RESILIENCIA

RESILIENCIA CLIMÁTICA

Evaluación de su resiliencia climática en la fecha de presentación incluidos los efectos identificados en el análisis del escenario relacionado con la sostenibilidad y el clima.

R1, R2, R3 y R4: La evaluación de resiliencia parte de los hallazgos del análisis de escenarios (sección 22b), que identificó al portafolio en zonas con estrés hídrico relevante en escenarios SSP2-4.5 y SSP5-8.5. Ante estos resultados, la Entidad ha establecido un conjunto de compromisos y acciones de transición climática definidos en su Estrategia ASG: Ruta 2030 y en su Política de Resiliencia y Cambio Climático:

- Instalar 50 MWh de capacidad solar para 2030.
- Incorporar la Cláusula Verde en el 95% de los nuevos contratos de arrendamiento.
- Promover el uso de materiales con menor huella de carbono en las construcciones hacia 2050, enfocándose principalmente en insumos de alto impacto como el concreto y, en menor medida, pinturas, en línea con la rigurosidad de certificaciones como LEED.
- Certificar el 100% de los parques bajo ISO 14001.

Supuestos clave: El cumplimiento de estos compromisos asume la disponibilidad continua de tecnología de energía solar a costos competitivos en México, la existencia de un marco regulatorio que incentive la generación distribuida de energía renovable, y la disposición de los inquilinos a adoptar prácticas de eficiencia energética en sus operaciones, lo cual se impulsa a través de la Cláusula Verde en los contratos.

Dependencias: El plan de transición depende de la continuidad de los esquemas de certificación verde en el sector inmobiliario industrial, la disponibilidad de materiales con menor huella de carbono en el mercado de la construcción mexicano, y el cumplimiento de los compromisos climáticos establecidos en las NDC de México y su Estrategia Nacional de Cambio Climático.

Áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de la resiliencia climática.

R1, R2, R3 y R4: Supuestos clave:

El plan de transición se basa en los siguientes supuestos:

- Que la tecnología de energía solar continuará siendo accesible y competitiva en costos en México, lo que permitirá cumplir la meta de 50 MWh instalados para 2030.
- Que el marco regulatorio mexicano no desincentivará la generación distribuida de energía renovable en zonas industriales.
- Que los inquilinos adoptarán progresivamente prácticas de eficiencia energética en sus operaciones, impulsados por la Cláusula Verde incorporada en los contratos de arrendamiento.
- Que el mercado de la construcción en México contará con disponibilidad creciente de materiales con menor huella de carbono hacia 2050.
- Que las certificaciones verdes como LEED e ISO 14001 mantendrán su relevancia como estándar de referencia para el sector inmobiliario industrial.

Dependencias:

El cumplimiento del plan de transición depende de:

- La evolución de la regulación climática en México, incluyendo el fortalecimiento de las NDC y la Estrategia Nacional de Cambio Climático.
- La disposición y capacidad financiera de los inquilinos para implementar mejoras de eficiencia energética en sus operaciones dentro de los parques industriales de Vesta.
- La continuidad y robustez de los esquemas de certificación verde en el sector inmobiliario industrial mexicano.
- La disponibilidad de financiamiento sostenible, incluyendo instrumentos como bonos ASG, que permitan fondar las inversiones requeridas para la descarbonización del portafolio.
- El avance tecnológico en materiales de construcción sostenibles y sistemas de energía renovable distribuida en el mercado mexicano.

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo.

CORTO PLAZO

R1, R2, R3 y R4: En el corto plazo, la Entidad cuenta con una capacidad adecuada para adaptar y ajustar su estrategia y modelo de negocio ante riesgos relacionados con el cambio climático, basada en los siguientes elementos:

- **Solidez financiera para absorción de inversiones:** La Entidad dispone de recursos propios y acceso a líneas de crédito existentes que se consideran suficientes para absorber el plan de inversiones contemplado para el periodo 2025–2030, incluyendo aquellas dirigidas a mitigar y gestionar riesgos hídricos y climáticos, sin comprometer su estabilidad financiera ni su liquidez.
- **Flexibilidad operativa del portafolio:** La Entidad cuenta con capacidad operativa para reubicar inquilinos entre distintos parques dentro de su portafolio, lo que le permite responder de manera ágil ante afectaciones localizadas derivadas de eventos climáticos o restricciones en el suministro de recursos, manteniendo la continuidad operativa y niveles de ocupación.
- **Infraestructura existente como base de resiliencia:** Las inversiones realizadas en años anteriores (como en vasos reguladores y plantas de tratamiento de aguas residuales) fortalecen la capacidad de respuesta inmediata ante escenarios de estrés hídrico, reduciendo la exposición operativa en el corto plazo.

MEDIANO PLAZO

R1, R2, R3 y R4: En el mediano plazo, la capacidad de adaptación de la Entidad se sustenta en una combinación de planeación estratégica, diversificación y fortalecimiento de la resiliencia operativa:

- **Redefinición progresiva del portafolio:**
La Entidad evalúa de manera continua la exposición de sus activos a riesgos físicos y de transición, lo que le permite priorizar inversiones en regiones con menor estrés hídrico y mejorar la resiliencia del portafolio mediante decisiones de expansión selectiva.
- **Integración de criterios climáticos en CAPEX:**

Las inversiones futuras consideran de manera creciente criterios de eficiencia hídrica, infraestructura resiliente y tecnologías de reutilización de agua, permitiendo reducir la dependencia de fuentes externas y mitigar riesgos regulatorios asociados al uso del recurso.

- **Relación con inquilinos y continuidad operativa:**

La Entidad fortalece su capacidad para mantener niveles de ocupación mediante estrategias de colaboración con inquilinos, incluyendo soluciones compartidas de gestión del agua y mayor flexibilidad contractual ante condiciones operativas cambiantes.

- **Gestión regulatoria y cumplimiento anticipado:**

Se prevé un monitoreo activo del entorno regulatorio para anticipar cambios en políticas de concesión de agua, lo que permite adaptar operaciones y asegurar el cumplimiento sin interrupciones significativas.

- **Acceso a financiamiento y transición tecnológica:**

La Entidad cuenta con acceso a financiamiento sostenible (incluyendo bonos vinculados a criterios ASG) y a mercados de capital, lo que le permite financiar la transición tecnológica del portafolio en el periodo 2030–2040, fortaleciendo su capacidad de adaptación ante riesgos climáticos y regulatorios.

LARGO PLAZO

R1, R2, R3 y R4: En el largo plazo, la Entidad busca transformar estructuralmente su modelo de negocio para asegurar su resiliencia ante escenarios climáticos más severos:

- **Reconfiguración del portafolio hacia resiliencia climática:**

La estrategia contempla una evolución hacia activos con mayor resiliencia estructural ante los efectos del cambio climático, considerando elementos preventivos y de mitigación acordes con la vulnerabilidad climática estructural de su ubicación, así como la posible desinversión en activos con exposición elevada a riesgos hídricos persistentes.

- **Capacidad estratégica de asignación de capital:**

La Entidad cuenta con la capacidad de llevar a cabo desinversiones selectivas de activos no resilientes y redirigir el CapEx hacia geografías con menor exposición a riesgos climáticos, optimizando la resiliencia del portafolio a largo plazo.

- **Flexibilidad estructural del portafolio:**

El modelo de negocio actual proporciona flexibilidad para ajustar la composición del portafolio, permitiendo responder de manera dinámica a cambios en condiciones climáticas, regulatorias y de mercado.

- **Transformación hacia infraestructura autosuficiente:**

Se prevé una mayor independencia en el suministro de agua mediante soluciones como reutilización avanzada, captación pluvial a gran escala y sistemas cerrados, reduciendo significativamente la exposición a restricciones externas.

- **Innovación en el modelo de negocio:**

La Entidad podría incorporar atributos de sostenibilidad como diferenciadores clave en su oferta de valor, incrementando la competitividad de sus activos mediante certificaciones, eficiencias operativas y cumplimiento de estándares ambientales exigidos por inquilinos globales.

ANÁLISIS DE ESCENARIOS

Información sobre cómo y cuándo se llevó a cabo el análisis del escenario.

Información sobre qué escenarios relacionados con el clima utilizó la entidad para el análisis y las fuentes de esos escenarios.

R1, R2, R3 y R4: Vesta llevó a cabo un análisis de escenarios climáticos para evaluar la resiliencia de su estrategia y modelo de negocio ante diferentes trayectorias de cambio climático, utilizando los siguientes datos de entrada:

Escenarios utilizados y fuentes: Para la evaluación de riesgos físicos se utilizaron las proyecciones del Sexto Informe de Evaluación del IPCC (AR6) y el Proyecto de Intercomparación de Modelos Climáticos Versión 6 (CMIP6), bajo los escenarios SSP1-1.9, SSP2-4.5 y SSP5-8.5. Para la evaluación de riesgos de transición se utilizaron las rutas descritas por la Agencia Internacional de Energía (IEA) en su documento World Energy Outlook 2023, incluyendo el escenario *Net Zero Emissions by 2050* (NZE) y el escenario de Compromisos Anunciados (APS), complementado con un análisis de las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional (NDC) de México y su Estrategia Nacional de Cambio Climático.

Diversidad de escenarios: El análisis incorporó un rango diverso de escenarios que abarca desde trayectorias de baja emisión y transición ordenada hasta escenarios de altas emisiones con mayores impactos físicos, permitiendo evaluar la resiliencia del modelo de negocio ante distintos grados de cambio climático. Las características de cada escenario son las siguientes:

- **SSP1-1.9:** pronostica un aumento en la temperatura media global de entre 1.0 y 1.8°C (promedio 1.5°C) y un aumento en el nivel del mar de entre 0.28 y 0.55 metros.
- **SSP2-4.5:** pronostica un aumento en la temperatura media global de entre 2.1 y 4.0°C (promedio 2.9°C) y un aumento en el nivel del mar de entre 0.44 y 0.76 metros.
- **SSP5-8.5:** pronostica un aumento en la temperatura media global de entre 3.3 y 5.7°C (promedio 4.4°C) y un aumento en el nivel del mar de entre 0.63 y 1.01 metros.

NZE: alineado con el objetivo del Acuerdo de París de limitar el incremento de temperatura a 1.5°C.

APS: contempla un calentamiento aproximado de 1.7°C, asumiendo el cumplimiento de los compromisos anunciados en las NDC y por las empresas.

Tipo de riesgos cubiertos: Los escenarios SSP cubren riesgos físicos derivados de eventos climáticos extremos como inundaciones y precipitaciones intensas, mientras que los escenarios NZE y APS cubren riesgos de transición asociados a cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado en el marco de la transición hacia una economía baja en carbono.

Alineación con acuerdos internacionales: El análisis incluyó el escenario NZE de la IEA y el escenario SSP1-1.9 del IPCC, ambos alineados con el objetivo de limitar el calentamiento global a 1.5°C establecido en el Acuerdo de París.

Incluyó un rango diverso de escenarios relacionados con el clima.

Se incluyó un rango de diversos escenarios relacionados con el clima.

Tipo de riesgos de los escenarios fueron:

- Riesgo Físico
- Riesgo de Transición

La entidad utilizó, entre sus escenarios, un escenario relacionado con el clima alineado con el último acuerdo internacional sobre el cambio climático.

Si.

Información sobre por qué la entidad decidió que los escenarios relacionados con el clima elegidos son relevantes para evaluar su resiliencia a los cambios, evoluciones o incertidumbres relacionados con el clima.

Los escenarios fueron seleccionados por su relevancia para el sector inmobiliario industrial en México, considerando los temas materiales identificados en el Análisis de Doble Materialidad de Vesta, las Guías Sectoriales de SASB y la Guía Sectorial del IFRS S2 para Real Estate. Los escenarios de riesgo físico son particularmente relevantes dado que los parques industriales de Vesta están expuestos a eventos de precipitación extrema, mientras que los escenarios de transición son relevantes por los compromisos de descarbonización asumidos en la Estrategia ASG: Ruta 2030.

Horizontes de tiempo utilizados por la entidad en el análisis.

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Información sobre el alcance de las operaciones que la entidad ha utilizado en el análisis

El análisis abarcó la totalidad del portafolio de parques industriales de Vesta, incluyendo sus operaciones corporativas y los activos en operación, considerando las ubicaciones geográficas con mayor exposición a riesgos físicos y de transición identificadas en el proceso de gestión de riesgos ASG.

SUPUESTOS CLAVE QUE LA EMISORA REALIZÓ EN EL ANÁLISIS

Políticas e históricos con el clima en las jurisdicciones en las que opera la entidad.

R1, R2, R3 y R4:

La Entidad basó su análisis en un conjunto de supuestos agrupados en cinco dimensiones principales:

- **Marco regulatorio y políticas climáticas:** Implementación y fortalecimiento de políticas como precios al carbono, regulación más estricta en emisiones, desarrollo de infraestructura resiliente y mayor presión regulatoria sobre el uso del agua y la transición energética en México.
- **Condiciones físicas y climáticas:** Incremento de temperatura, mayor frecuencia de eventos extremos (olas de calor) y cambios en los patrones de precipitación, incluyendo una intensificación de las condiciones de sequía.

- **Transición energética:** Aumento en la participación de energías renovables, con una reducción gradual de combustibles fósiles, aunque manteniendo cierta dependencia en el contexto nacional.
- **Evolución tecnológica:** Mayor disponibilidad y menor costo de tecnologías limpias, materiales de construcción sostenibles, generación renovable en sitio y soluciones de movilidad eléctrica.
- **Factores de mercado y partes interesadas:** Creciente demanda de activos sostenibles por parte de inquilinos, junto con mayor presión de inversionistas y otros grupos de interés para adoptar prácticas ASG y reducir impactos ambientales.

POLÍTICAS RELACIONADAS CON EL CLIMA EN LAS JURISDICCIONES EN LAS QUE OPERA LA ENTENDAD

- Establecimiento de Mecanismos de Precio al Carbono como política de regulación de actividades que contribuyen al cambio climático a nivel subnacional (estatal) de acuerdo con la tendencia actual y el impulso del Mercado Nacional de Carbono de México.
- Aumento gradual del Precio al carbono para alinear las acciones con el Acuerdo de Paris y acelerar la transición climática (en los escenarios alineados con el Acuerdo de Paris e intermedios) para alcanzar el cumplimiento de las NDC de México.
- Surgimiento de regulación estricta sobre los requisitos para el desarrollo de activos en un contexto de adaptación climática, aumento de resiliencia y mitigación de riesgos relacionados.
- Cambios regulatorios ante la escasez del recurso hídrico como parte de una política más estricta de adaptación que impulse la optimización del consumo, la protección del recurso hídrico y asegurar la disponibilidad de agua para uso doméstico.
- Cambio en la regulación y vigilancia sobre la medición, gestión y reporte de emisiones en México para el cumplimiento de las NDC, la alineación con estándares internacionales y el cumplimiento del Acuerdo de Paris.
- Cambios regulatorios enfocados en facilitar y promover la adopción de la generación eléctrica a partir de fuentes de bajas emisiones y fuentes renovables, así como la generación distribuida y de autogeneración.

Tendencias macroeconómicas

El análisis de escenarios no contempló las tendencias macroeconómicas en su realización.

Variables a nivel nacional o regional

- Aumento de la temperatura promedio diferenciado por regiones en el territorio nacional, que conlleva al incremento de días con temperaturas máximas extremas, extensión de olas de calor y cambios en la temperatura promedio mensual y por estación.
- Cambio en los patrones de precipitación diferenciado entre regiones a nivel subnacional que pueden provocar modificaciones en la cantidad de precipitación, la distribución de la precipitación en el territorio y la ocurrencia de los eventos extremos de precipitación.
- Agudización de condiciones de sequía por el incremento en la temperatura y los cambios en los patrones de precipitación.

Uso y combinación de energías

- Incremento en la proporción de energía generada a partir de fuentes renovables, incluyendo la solar, en el país.
- Reducción gradual del uso de combustibles fósiles (bajo un escenario de descarbonización acelerada), pero una predominancia del uso de estos combustibles en el país considerando el contexto político y regulatorio actual.

Desarrollo de la tecnología

- Aumento en la disponibilidad de materiales y prácticas para la construcción con menor huella ambiental y de carbono.
- Aumento en la tecnología disponible para la movilidad eléctrica para la industria, que obligue a ampliar la disponibilidad de estaciones de carga para vehículos eléctricos e híbridos.
- Reducción de costos en los sistemas de generación de energía a partir de fuentes renovables (turbinas eólicas, paneles solares, etc.) que permitan ampliar la capacidad de generación en sitio.

Otros supuestos

- Adopción de prácticas de sostenibilidad y eficiencia operativa de parte de los inquilinos que incremente el interés en la oferta de activos sostenibles y certificados de Vesta.
- Incremento en la presión de partes interesadas para incluir prácticas y tecnologías que reduzcan el impacto de la organización sobre el ambiente.

PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA EN EL QUE SE HA LLEVADO A CABO EL ANÁLISIS DEL ESCENARIO

- Fecha de inicio del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario: 2023-02-01
- Fecha de fin del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario: 2025-12-01

GESTIÓN DEL RIESGO

Indicar los insumos (datos de entrada) y métricas que utiliza la Emisora.

Los datos de entrada y métricas utilizadas en la gestión de riesgos relacionados con el clima parten de la información disponible bajo las **Guías Sectoriales de SASB** y la **Guía Sectorial del IFRS en la Norma S2**, incluyendo los temas materiales para el sector de **Real Estate**. Dentro de los principales datos de entrada se incluyen los resultados del **Análisis de Doble Materialidad de Vesta** los cuales pueden consultarse en las páginas 37 a 42 del **Informe Anual de Sostenibilidad 2024 de Vesta**.

Indicar si la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima.

Si.

Cómo la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima.

El análisis de riesgos climáticos llevado a cabo por Vesta, incorpora diversos escenarios climáticos considerando las proyecciones climáticas y los escenarios de la transición hacia una economía baja en carbono. Para la evaluación de los riesgos físicos se tomaron en consideración las proyecciones alineadas al **Sexto Informe de Evaluación del IPCC (AR6)**, incluidos los **escenarios 1.9, 4.5 y 8.5**. Para la evaluación de los riesgos de transición se consideraron las rutas de transición descritas por la **Agencia Internacional de Energía (IEA)** incluido el escenario *Net Zero Emissions by 2050 (NZE)* y el escenario *Announced Pledges (APS)*.

Indicar cómo evalúa la Emisora la naturaleza, probabilidad y magnitud de los efectos de esos riesgos.

La evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático se realiza mediante una metodología basada en guías internacionales como **TCFD, BID, CAF e IFRS S2**, empleando escalas cualitativas adaptadas a valores numéricos para permitir cálculos. Se utilizan ecuaciones del IPCC para evaluar riesgos físicos y de transición, considerando probabilidad e impacto cualitativo. La probabilidad se analiza según los supuestos de escenarios futuros y su evolución en los diferentes umbrales temporales, mientras que el impacto se considera en varias dimensiones organizacionales; (**económico, reputacional, operativo y estratégico**).

Indicar si la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo

Si.

Cómo la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo.

La priorización de los riesgos relacionados con el clima se realiza mediante una matriz que clasifica los riesgos desde muy bajo a muy alto en diferentes zonas; **zonas verdes, amarillas y naranjas** con base en su alineación estratégica, retorno de inversión, y complejidad de implementación. Además, se aplican criterios cualitativos como el horizonte temporal aplicable, la cantidad de activos expuestos, su relación con temas materiales según guías como **SASB-IFRS** y **Análisis de Doble Materialidad de Vesta**, así como su impacto en la toma de decisiones. Los riesgos en zonas verdes tienen prioridad inmediata, mientras que los riesgos en zonas amarillas tienen segunda prioridad y aquellos en zonas naranjas muestran escenarios en donde los esfuerzos necesarios superan los beneficios obtenidos.

Indicar cómo supervisa la Emisora los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima.

La supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima forma parte de las actividades desarrolladas por el **Consejo de Administración, Comité ASG** y la **Dirección ASG**. Asimismo, existe un **Grupo de Trabajo** responsable de la gestión operativa de los riesgos. Para mayor detalle referirse al **Manual ASG**, así como en el **documento Reglas de Operación del Grupo de Trabajo para la Gestión de Riesgos**, documentos en donde se desglosa el involucramiento de la alta dirección, comités y grupos de trabajo en la gestión y supervisión de los riesgos relacionados con el clima.

¿La Emisora ha cambiado los procesos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos que utiliza en comparación con el periodo de información anterior?

Si.

Forma en que los procesos para identificar, evaluar, priorizar y monitorear los riesgos con fines de gestión de riesgos cambiaron en comparación con el período del informe anterior.

El análisis de riesgos climáticos realizado en 2024 por Vesta muestra el primer ejercicio formal para la evaluación de los riesgos y oportunidades alineados con el clima, derivado de este primer ejercicio se buscará la actualización del análisis para incluir los alivios otorgados en el año en curso. La próxima **actualización del análisis de riesgos ASG** buscará incorporar el **análisis de riesgos de sostenibilidad** y la **consideración de variables financieras** para la evaluación y priorización de los riesgos.

Procesos utilizados para identificar, evaluar, priorizar y supervisar las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima, incluida la información sobre si la Emisora utiliza, y de qué manera, el análisis de escenarios relacionados con el clima para fundamentar su identificación de oportunidades relacionadas con el clima.

Bajo el ejercicio de análisis de riesgos climáticos, Vesta **identifica, evalúa, prioriza y supervisa** las oportunidades relacionadas con el clima considerando tres principales factores: nivel de **complejidad**, nivel de **impacto operativo**, y **horizonte temporal**. La complejidad se define por los recursos necesarios para aplicar o aprovechar la oportunidad. Las oportunidades son priorizadas según su **retorno de inversión, alineación estratégica y posibles beneficios operativos y ambientales**, utilizando matrices cualitativas basadas en análisis integral de costo-beneficio.

Al igual que para el análisis de riesgos, el análisis de escenarios relacionados con el clima forma parte central de la identificación de oportunidades. Este se enfoca en evaluar cómo las diferentes oportunidades se manifiestan a través de escenarios de cambio climático, determinando su **probabilidad e impacto** en diferentes horizontes temporales. Dicho análisis utiliza guías internacionales como aquellas elaboradas por **TCFD y el IPCC**, además de criterios cualitativos y cuantitativos adaptados según las condiciones y objetivos organizacionales.

Grado y forma en que los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima se integran en el proceso global de gestión de riesgos de la Emisora e informan al respecto.

Los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de riesgos y oportunidades climáticas están completamente integrados en el sistema global de gestión de riesgos de la entidad. Este enfoque se encuentra formalizado en el **Manual ASG, apartado 4.4 Gestión de riesgos**, así como en la **Estrategia ASG: Ruta 2030**, donde se establece la integración de los temas ASG en el negocio y en las distintas áreas operativas y estratégicas de la organización y estos se fundamentan en mejores prácticas internacionales, como **IFRS S2 y SASB**, y están alineados con **análisis de doble materialidad y escenarios climáticos** desarrollados por Vesta. El **Comité ASG y la Dirección ASG** informan directamente los procesos operativos internos, asegurando que las prioridades se evalúen en función de su relevancia estratégica, el impacto en activos expuestos, y su importancia para los grupos de interés.

MÉTRICAS Y OBJETIVOS

FRECUENCIA DE LA INFORMACIÓN

¿La Emisora presenta su información por un periodo mayor o menor a 12 meses?

No.

Periodo cubierto por la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad.

- Fecha de inicio del periodo: 2025-01-01
- Fecha de fin del periodo: 2025-12-31

Hecho de que las cantidades reveladas en la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad no son totalmente comparables

Debido a que este es el primer periodo de reporte, se tomó el siguiente Alivio: IFRS S1:E3 // IFRS S2:C3: No se requiere que una entidad proporcione la información a revelar especificada en esta Norma para ningún periodo anterior a la fecha de aplicación inicial. En consecuencia, no se requiere que una entidad revele información comparativa en el primer periodo anual sobre el que se informa en el que se aplica esta Norma.

Información sobre transacciones, otros eventos y condiciones que se produzcan después del final del periodo sobre el que se informa, pero antes de la fecha en la que se autorice la publicación de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima.

No hay conocimiento de información material sobre transacciones, eventos o condiciones producidas después del final del periodo sobre el que se informa.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

¿La Emisora cumple con todos los requerimientos de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad explícitamente y sin reservas?

Si.

Declaración de cumplimiento con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad.

El informe de sostenibilidad de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (NIIF S) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales.

JUICIOS, INCERTIDUMBRES Y ERRORES

JUICIOS

R1, R2, R3 y R4: Juicios: La información presentada incorpora juicios significativos realizados por la Entidad para evaluar la probabilidad, impacto y horizonte temporal de materialización de los riesgos físicos relacionados con el cambio climático, así como su posible evolución en el corto, mediano y largo plazo.

Asimismo, se ejerció juicio profesional para estimar los efectos financieros potenciales asociados a dichos riesgos en los distintos horizontes de tiempo, incluyendo impactos esperados en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo.

Adicionalmente, se aplicó juicio para determinar la materialidad de los riesgos y su relevancia para el modelo de negocio, considerando la exposición de determinados activos, su impacto en la generación de flujos de efectivo, la estrategia de inversión y la asignación futura de recursos.

INCERTIDUMBRE EN LA MEDICIÓN

Información sobre las incertidumbres más significativas que afectan a los importes presentados en su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad.

Incertidumbres:

Las estimaciones cualitativas presentadas en relación con los riesgos físicos vinculados al cambio climático están sujetas a incertidumbre inherente, derivada tanto de la naturaleza de los fenómenos climáticos como de las limitaciones en la información actualmente disponible.

En particular, las cifras cualitativas y cuantitativas están sujetas a incertidumbre de medición derivada de: **(i)** la naturaleza probabilística de los fenómenos climáticos y la variabilidad entre escenarios (por ejemplo, escenarios SSP-CMIP6); **(ii)** limitaciones en la información disponible sobre el consumo de agua por parte de inquilinos (incluyendo la cobertura de reporte voluntario); y **(iii)** supuestos relacionados con el alcance y el calendario de implementación de las medidas de adaptación.

Dichas estimaciones podrían variar de manera significativa en función de factores como la evolución y frecuencia de los eventos climáticos, cambios en su severidad, el alcance definitivo de las medidas de adaptación a implementar, condiciones de mercado, factores inflacionarios y decisiones estratégicas futuras de la Entidad.

En consecuencia, los resultados reales podrían diferir de manera relevante respecto de las estimaciones actuales, por lo que la Entidad continuará monitoreando estos riesgos y actualizando sus evaluaciones conforme disponga de nueva información.

TRANSICIÓN (solo aplicable en el primer año de aplicación)

¿Se adoptaron las medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima?

Si.

Medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

En este sentido se optó por aplicar los siguientes alivios transitorios:

IFRS S1:E3 // IFRS S2:C3: No se requiere que una entidad proporcione la información a revelar especificada en esta Norma para ningún periodo anterior a la fecha de aplicación inicial. En consecuencia, no se requiere que una entidad revele información comparativa en el primer periodo anual sobre el que se informa en el que se aplica esta Norma.

IFRS S1:E4 (a): En el primer periodo anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica esta Norma, se permite informar sobre su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad después de publicar

sus estados financieros relacionados. Al aplicar esta exención de transición, una entidad presentará su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad:

- Al mismo tiempo que su siguiente informe financiero intermedio con propósito general del segundo trimestre o semestral, si se requiere que la entidad proporcione dicho informe intermedio;

IFRS S1:E5 En el primer periodo anual sobre el que se informa en el que una entidad aplique esta Norma, se permite a la entidad revelar información solo sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima (de acuerdo con la NIIF S2) y, en consecuencia, aplicar los requerimientos de esta Norma solo en la medida en que estén relacionados con la información a revelar sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Si una entidad utiliza esta exención de transición, revelará este hecho.

Información a revelar relacionada con el clima (210000)

MÉTRICAS Y OBJETIVOS

Riesgos de transición relacionados con el clima.

Otra información relevante acerca de los riesgos de transición relacionados con el clima.

R2: riesgos de transición relacionados con el clima—la cantidad y el porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos de transición relacionados con el clima; 16 de 23 parques analizados bajo diferentes escenarios climáticos están expuestos a cambios legales y regulatorios sobre las concesiones de agua, representando aproximadamente un 69% del portafolio.

Esta métrica se estima considerando los parques ubicados en zonas con estrés hídrico alto o extremadamente alto actualmente y que experimentarán un estrés hídrico extremadamente alto hacia 2030, 2050 y 2080 en por lo menos dos de los tres escenarios analizados con ayuda del *WRI Aqueduct Water Risk Atlas*. Así mismo considera el contexto actual de las regiones y los conflictos relacionados con el agua, aun cuando no están relacionados con la ubicación de nuestros parques y/o actividades del sector.

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos de transición relacionados con el clima.

69%

Riesgos físicos relacionados con el clima.

Otra información relevante acerca de los riesgos físicos relacionados con el clima.

R1: 17 de 23 parques analizados bajo diferentes escenarios climáticos están expuestos a incremento en las condiciones de sequía, esto representa aproximadamente un 74% del portafolio.

Esta métrica se ha estimado tomando en consideración la amenaza de un incremento en el nivel de estrés hídrico y temperaturas extremadamente altas en los escenarios climáticos, considerando que ambos factores agudizaran las consecuencias de las sequías.

R3: 8 de 23 parques se encuentran expuestos a devaluaciones relacionadas con el incremento en las inundaciones como resultado de la alteración de patrones de precipitación por el cambio climático, representando aproximadamente 35% del portafolio.

Esta métrica se ha estimado considerando aquellos parques ubicados en zonas inundables a un periodo de retorno de 100 años (utilizando la información de los Atlas de Riesgo por Inundación consultados en el Sistema Nacional de Información sobre Riesgos del CENAPRED), y que potencialmente enfrenten un incremento en la frecuencia e intensidad de precipitaciones extremas como resultado del cambio climático.

Riesgos físicos relacionados con el clima—la cantidad y el porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos físicos relacionados con el clima.

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos físicos relacionados con el clima.

- **R1:** 74%
- **R3:** 35%

PRECIOS INTERNOS DEL CARBONO

La entidad no aplica un precio del carbono en la toma de decisiones.

REMUNERACIÓN

Vesta cuenta con métricas de desempeño relacionadas con la sostenibilidad y el clima como parte de las políticas de remuneración. El porcentaje de dicha remuneración es de un 5% del valor total de la evaluación de desempeño.

MÉTRICAS BASADAS EN EL SECTOR INDUSTRIAL QUE ESTÉN ASOCIADAS A MODELOS DE NEGOCIO PARTICULARES, ACTIVIDADES U OTROS RASGOS COMUNES QUE CARACTERICEN LA PARTICIPACIÓN EN UN SECTOR INDUSTRIAL

Vesta no considerará la aplicabilidad de las métricas basadas en el sector industrial asociadas con los temas de información a revelar descritos en la Guía de Implementación de la NIIF S2 basada en Sectores Industriales.

MÉTRICAS DE LA INDUSTRIA - INFRAESTRUCTURA - BIENES RAÍCES (IF-RE) (830500)

INDUSTRIA DE BIENES RAÍCES

IF-RE-130a.2 DIVULGACIÓN SOBRE GESTIÓN DE LA ENERGÍA	
Porcentaje de energía consumida	
Electricidad de Red	
Industrial	93.74%
Oficinas	98.9%
Energía Renovable	

Industrial	6.26%
Oficinas	1.1%
Energía Consumida (GJ)	
Industrial	2,287,194
Oficinas	13,079

IF-RE-140a.1 COBERTURA DE LA EXTRACCIÓN DE AGUA	
Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos	
Industrial	49%
Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, (%)	
Industrial	100%

IF-RE-140a.2 AGUA EXTRAÍDA	
Total de Agua Extraída (m³)	
Industrial	9,340.6
Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, (%)	
Industrial	100%

IF-RE-410a.3 ENFOQUE PARA MEDIR, INCENTIVAR Y MEJORAR IMPACTOS DE SOSTENIBILIDAD DE INQUILINOS
Con el fin de fomentar prácticas responsables, ponemos a disposición de nuestros inquilinos la Guía ASG para Inquilinos, donde se incluyen lineamientos y recomendaciones que pueden apoyarles en el desarrollo y fortalecimiento de sus propias estrategias ASG. Con el mismo interés, a lo largo del año organizamos reuniones destinadas a dialogar con nuestros inquilinos sobre temas de seguridad, mantenimiento, gestión ambiental, proyectos de renovación y otros asuntos relevantes para la operación de los parques. Para conocer el desempeño ASG de nuestro portafolio contamos con una cláusula verde en nuestros nuevos contratos de arrendamiento, un mecanismo que nos permite recabar información ambiental de nuestros inquilinos para poder divulgarla junto con la de nuestras operaciones. Con este instrumento buscamos que, de forma voluntaria, los inquilinos colaboren en la recopilación de datos clave sobre energía, emisiones, agua y residuos.

IF-RE-450A.1 DIVULGACIÓN DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Propiedades, área (m ²)	
Zona de inundación de cien años	
Industrial	1,797,730