



Vesta Management, S. de R.L. de C.V.

**Análisis de doble materialidad
Resumen ejecutivo**

Advisory

Abril 2025

KPMG México



Materialidad y doble materialidad

La materialidad y doble materialidad son conceptos clave en la sostenibilidad, *Global Reporting Initiative* (GRI), *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) y el *International Financial Reporting Standards* (IFRS) son marcos de referencia internacionales que los abordan.

Mientras que la materialidad se refiere a identificar y reportar los asuntos más significativos para una organización y sus partes interesadas, la **doble materialidad** amplía este enfoque al considerar no solo los impactos de la organización en el entorno sino también **los impactos del entorno en la organización**.

Los Estándares GRI se enfocan en la materialidad desde la perspectiva de la organización y sus partes interesadas, mientras que SASB se centra en la materialidad financiera y los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Por su parte, IFRS se centra en la contabilidad financiera, que está evolucionando para abordar los **riesgos financieros relacionados con la sostenibilidad**.



El contexto actual implica un creciente reconocimiento de que **los aspectos de sostenibilidad pueden tener impactos materiales en la rentabilidad y la reputación de las empresas**.

Los inversionistas y las partes interesadas exigen una mayor transparencia en la divulgación de información sobre sostenibilidad.



La adopción de estándares como GRI, SASB y la integración de las consideraciones de sostenibilidad del IFRS reflejan una evolución hacia una mayor rendición de cuentas y transparencia en materia de sostenibilidad de las organizaciones.

Doble materialidad: metodología

1

Identificación de temas

Identificación de los temas preliminares a partir de distintas fuentes públicas, pares, información interna de la organización y la materialidad vigente de Vesta.

2

Identificación de IROs

Comparación y evaluación de Impactos, Riesgos y Oportunidades (IROs) asociados a los temas preliminares para que posteriormente puedan ser evaluados.

4

Ponderación, calibración y análisis de temas

Diseño de la matriz de materialidad considerando los impactos sociales, ambientales y gobernanza para la organización vs la relevancia financiera.

3

Consulta a grupos de interés

Proceso de consulta a los grupos de interés de Vesta para la evaluación de los temas desde las perspectivas de impacto y financiera.

Doble materialidad: metodología

Identificación de temas y de IROs

Tema ASG	Descripción	IROs asociados
Adaptación al cambio climático	Identificación y gestión de riesgos y oportunidades asociados a eventos climatológicos que impactan los activos inmobiliarios, así como la implementación de estrategias para mejorar la resiliencia de los inmuebles.	<ul style="list-style-type: none"> • Vulnerabilidad en las operaciones y proyectos (R) • Daños a infraestructura y activos físicos (R) • Disminución de la productividad laboral (R) • Disrupción de servicios y daño a la imagen (R) • Interrupciones en la cadena de suministro (I) • Aumento en costos de adaptación y operaciones (I) • Desplazamiento de comunidades y grupos vulnerables (I) • Resiliencia ante riesgos físicos de cambio climático (O)
Emisiones GEI	Aborda la liberación de gases y emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) que contribuyen al calentamiento global y al cambio climático, así como políticas, acuerdos internacionales y prácticas para la reducción y mitigación de las mismas.	<ul style="list-style-type: none"> • Costos operativos (I) • Vulnerabilidad a regulaciones ambientales (R) • Pérdida de inversionistas y clientes (R) • Potenciales litigios (R) • Oferta de soluciones innovadoras (O) • Compensación de carbono (O)
Gestión energética	Uso eficiente y responsable de la energía dentro de los procesos y desarrollos, para reducir el consumo y las emisiones GEI, así como el fomento del uso de fuentes de energía renovable.	<ul style="list-style-type: none"> • Escasez de suministro eléctrico y posible reducción en la rentabilidad (R) • Sanciones por incumplimiento de regulaciones energéticas (R) • Incremento en la huella de carbono corporativa (I) • Vulnerabilidad ante fluctuaciones en los precios de la energía (I) • Uso de fuentes no renovables (I) • Implementación de energías limpias (O)
Gestión de la biodiversidad	Gestión responsable del uso del suelo, la conservación de la biodiversidad y la implementación de prácticas que minimicen el impacto sobre el medio ambiente local. Así como generar un equilibrio entre el desarrollo inmobiliario y la preservación de los ecosistemas.	<ul style="list-style-type: none"> • Daños irreversibles a los ecosistemas (I) • Disminución de recursos naturales disponibles (I) • Mala gestión de los ecosistemas (I) • Incumplimiento de requisitos legales (R) • Aumento de costos para la extracción y uso de recursos (R) • Daños a reputación (R) • Iniciativas de restauración ambiental y conservación (O) • Atracción de inversores y clientes (O)

Doble materialidad: metodología

Identificación de temas y de IROs

Tema ASG	Descripción	IROs asociados
Gestión recursos hídricos	Uso y conservación eficiente del recurso hídrico a lo largo de la operación y en los inmuebles para asegurar su disponibilidad y calidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Incremento en los costos (R) • Contaminación de fuentes de agua y sanciones (R) • Consumo responsable (R) • Escasez de agua y reducción de disponibilidad (I) • Interrupciones por problemas hídricos (I) • Implementar tecnologías (O)
Gestión de residuos	Desarrollo y ejecución de estrategias para la gestión eficiente de residuos, enfocadas en la reducción de la generación de desechos, la maximización del reciclaje y la disposición responsable de residuos generados en las operaciones y propiedades.	<ul style="list-style-type: none"> • Sanciones y multas por gestión inadecuada de los residuos (R) • Pérdida de recursos valiosos (R) • Incremento de emisiones y contaminantes GEI (I) • Contaminación de áreas por residuos peligrosos (I) • Daño en imagen corporativa (I) • Implementación de prácticas de economía circular (O)
Desarrollo y construcción sustentable	Diseño, construcción y operación de propiedades ambientalmente responsables y eficientes en el uso de recursos, así como la creación de espacios que mejoren la calidad de vida y fomenten un entorno productivo en la comunidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de cumplimiento de normativas ambientales y de construcción (R) • Pérdida de incentivos y subsidios (R) • Costos de mantenimiento y operación (R) • Soluciones limitadas de diseño y movilidad sustentable (I) • Reducción de inquilinos (I) • Deterioro ambiental y ecosistemas locales (I) • Refuerzo de reputación (O) • Competitividad (O)
Inversión social	Fortalecimiento de la relación con las comunidades a través de iniciativas de desarrollo comunitario, voluntariado y donaciones a organizaciones benéficas, promoviendo un impacto positivo en la sociedad y demostrando compromiso con la responsabilidad social.	<ul style="list-style-type: none"> • Daño a la reputación por falta de compromiso con la comunidad (R) • Conflictos comunitarios (R) • Pérdida de lealtad del cliente (I) • Pérdida de licencia social para operar (I) • Daño en las relaciones comunitarias (I) • Refuerzo de la reputación empresarial (O) • Desarrollo de nuevas asociaciones y oportunidades de negocio (O) • Desarrollo de las comunidades (O)

Doble materialidad: metodología

Identificación de temas y de IROs

Tema ASG	Descripción	IROs asociados
Talento humano	Impulso de un entorno laboral inclusivo, fomento al desarrollo profesional y retención de talento clave para promover la innovación, el progreso y consolidar el liderazgo en la industria inmobiliaria.	<ul style="list-style-type: none"> • Impacto negativo en la productividad (R) • Costos asociados a la rotación de personal (R) • Ambiente laboral desfavorable (I) • Incremento de la rotación de empleados (I) • Desempeño y competitividad (O) • Altos niveles de productividad (O)
Respeto y promoción de los derechos humanos	Respeto y promoción de los derechos humanos en todas las operaciones y la cadena de suministro, reforzando la reputación como empresa ética y socialmente responsable.	<ul style="list-style-type: none"> • Degradación de la reputación empresarial (R) • Exposición a sanciones legales (R) • Tensiones laborales (R) • Generación de un ambiente laboral hostil (I) • Incremento de la rotación de empleados (I) • Daño reputacional (I) • Atracción de los inversionistas socialmente responsables (O) • Fomento de la transparencia en el negocio (O)
Seguridad y salud ocupacional	Promoción de un ambiente laboral seguro y saludable para proteger a la plantilla, promoviendo el bienestar general y la productividad.	<ul style="list-style-type: none"> • Incidencia de accidentes y enfermedades laborales (R) • Carga de costos por indemnizaciones (R) • Exposición a sanciones legales (R) • Absentismo laboral (I) • Incremento de accidentes y enfermedades (I) • Reducción en los niveles de productividad (I) • Promoción de un ambiente de trabajo más sano y seguro (O) • Altos niveles de productividad (O)

Doble materialidad: metodología

Identificación de temas y de IROs

Tema ASG	Descripción	IROs asociados
Satisfacción de inquilinos	Atención y satisfacción de las necesidades de los inquilinos para mantener la confianza de los inversionistas y fortalecer la sustentabilidad de los inmuebles.	<ul style="list-style-type: none"> • Pérdida de inquilinos (R) • Descenso de las tasas de ocupación (R) • Disminución de los ingresos por alquiler (R) • Degradación del valor de las propiedades (R) • Incumplimiento de contratos (R) • Menor atractivo para los inversionistas (I) • Pérdida de confianza del cliente (I) • Limitación del crecimiento del negocio (I) • Mayor atractivo para los inversionistas (O) • Crecimiento de los ingresos de alquiler (O)
Diversidad, equidad e inclusión	Fomento a la diversidad y la inclusión en todos los niveles de la empresa para impulsar la innovación, la adaptabilidad y el liderazgo en la gestión de la diversidad en la industria inmobiliaria.	<ul style="list-style-type: none"> • Conflictos laborales (R) • Riesgo de sanciones legales (R) • Bajos niveles de atracción y retención de talento (R) • Percepción negativa de la marca (R) • Mejora del clima laboral y la creatividad (O) • Establecimiento de un ambiente de trabajo más positivo (O) • Mejora del clima laboral y la creatividad (O) • Atracción de talento diverso (O) • Fortalecimiento de la reputación y la marca (O)
Gestión de la sustentabilidad de inquilinos	Adopción de prácticas sustentables para promover la eficiencia energética e hídrica, así como la gestión de residuos, generando valor a largo plazo y demostrando liderazgo en la gestión ASG de inquilinos.	<ul style="list-style-type: none"> • Costos adicionales de implementación (R) • Resistencia al cambio (R) • Mejora de eficiencia energética y reducción de costos operativos (I) • Aumento de la demanda y valor de los inquilinos (O) • Cumplimiento de regulaciones y estándares ambientales (O)

Doble materialidad: metodología

Identificación de temas y de IROs

Tema ASG	Descripción	IROs asociados
Ética y anticorrupción	Incorporación de normas y prácticas que garantizan una gestión empresarial ética y conforme a la legislación vigente, estableciendo y ejecutando directrices que fomenten un comportamiento íntegro, transparente y responsable en todas las operaciones de la organización.	<ul style="list-style-type: none"> • Exposición a sanciones legales (R) • Pérdida de confianza de los inversionistas (R) • Costos financieros y operativos derivados de litigios (R) • Aumento de la rotación de empleados descontentos (I) • Daño a largo plazo en la imagen y la marca (I) • Pérdida de clientes y contratos (I) • Generar confianza y lealtad entre clientes e inversionistas (O) • Diferenciarse positivamente frente a la competencia (O)
Transparencia y rendición de cuentas	Informar con claridad y transparencia las actividades y resultados sobre el rendimiento económico y aspectos ASG a los grupos de interés, con el compromiso de asumir la responsabilidad de sus acciones.	<ul style="list-style-type: none"> • Pérdida de confianza de inversionistas y grupos de interés (R) • Daño a la reputación corporativa (R) • Dificultades en la atracción y retención de talento (I) • Falta de confianza y respaldo de la comunidad (I) • Deterioro de relaciones con socios comerciales (I) • Mejorar la toma de decisiones basadas en datos precisos y transparentes (O) • Establecer un estándar para la industria y atraer más negocios (O)
Ciberseguridad y tecnología	Infraestructura tecnológica y protocolos de seguridad que protejan la confiabilidad, el resguardo y la disponibilidad de información de la organización frente a amenazas cibernéticas y accesos ilícitos a los datos corporativos.	<ul style="list-style-type: none"> • Brechas de seguridad que expongan información confidencial (R) • Pérdida de datos críticos y operativos (R) • Extorsión digital (R) • Interrupciones en la operación (I) • Riesgos para la privacidad y derechos de los empleados (I) • Pérdida de confianza de clientes (I) • Reducir costos a largo plazo al prevenir incidentes de seguridad (O)

Doble materialidad: metodología

Identificación de temas y de IROs

Tema ASG	Descripción	IROs asociados
Gobierno corporativo	Directrices, métodos y procedimientos que rigen y supervisan a la organización, incorpora la estructura de la junta directiva, los derechos de los accionistas, la claridad de los procesos de la organización, la responsabilidad y conducta ética de la alta dirección.	<ul style="list-style-type: none"> • Mala administración y fraude interno (R) • Decisiones ineficientes por falta de diversidad en el consejo (R) • Conflictos y falta de compromiso interno (I) • Pérdida de competitividad en el mercado (I) • Problemas en la toma de decisiones (I) • Atraer inversores preocupados por buenas prácticas de gobierno (O) • Mejorar la eficiencia y efectividad de la toma de decisiones (O)
Cadena de suministro sustentable	Gestión de la cadena de suministro, implementando prácticas que promuevan la sustentabilidad a lo largo del ciclo de vida de los productos y servicios.	<ul style="list-style-type: none"> • Sanciones legales por incumplimiento de normativas (R) • Daños reputacionales (R) • Aumento de costos operativos debido a ineficiencias (R) • Interrupciones en la cadena de suministro (I) • Pérdida de arrendatarios por falta de responsabilidad en la cadena de suministro (I) • Impactos ambientales negativos (I) • Optimizar costos a largo plazo a través de la eficiencia de recursos (O) • Generar una ventaja competitiva mediante prácticas sostenibles (O)

Ponderación, calibración y análisis de temas

Una vez realizadas las consultas a los grupos de interés, así como los análisis de información correspondientes, en conjunto con la Dirección ASG se calibraron las ponderaciones asignadas en las evaluaciones cada eje, impacto y financiero, así como para la información contextual utilizada.

El resultado es la matriz de doble materialidad que se presenta a continuación.

Materialidad de impacto

Se evaluaron los temas ASG bajo la perspectiva **de impacto**. Se consultaron a distintos grupos de interés con el propósito de conocer su percepción acerca de los IROs asociados a cada uno de los temas ASG, así como la manera en que podrían repercutir en el desempeño de Vesta si no fueran abordados adecuadamente por la organización.

La evaluación se realizó siguiendo una escala de impacto del 0 al 5 y en función de las siguientes preguntas:

- ¿Qué tanto te impacta / afecta el tema laboralmente?
- ¿Qué trascendencia / importancia crees que pueda tener este tema?
- ¿Qué tan probable crees que se puedan presentar estos riesgos e impactos?
- ¿Qué tan fácil de solucionar crees que puedan ser estos riesgos e impactos?

Materialidad financiera

Se evaluaron los temas ASG bajo la perspectiva **financiera** siguiendo una escala de severidad del 1 al 4. Los potenciales IROs fueron catalogados bajo los capitales de creación de valor que utiliza el IIRC y EFRAG.

Severidad

4	Muy Alto
3	Alto
2	Moderado
1	Menor

Capitales de creación de valor

Financiero: fondos disponibles en la organización para su uso en la producción de bienes o la prestación de servicios.

Manufacturero: objetos físicos fabricados que están disponibles para una organización para su uso en la producción de bienes o la prestación de servicios.

Natural: recursos y procesos medioambientales renovables y no renovables que proporcionan los bienes y servicios que sostienen la prosperidad.

Intelectual: intangibles basados en el conocimiento de la organización como propiedad intelectual o capital organizacional.

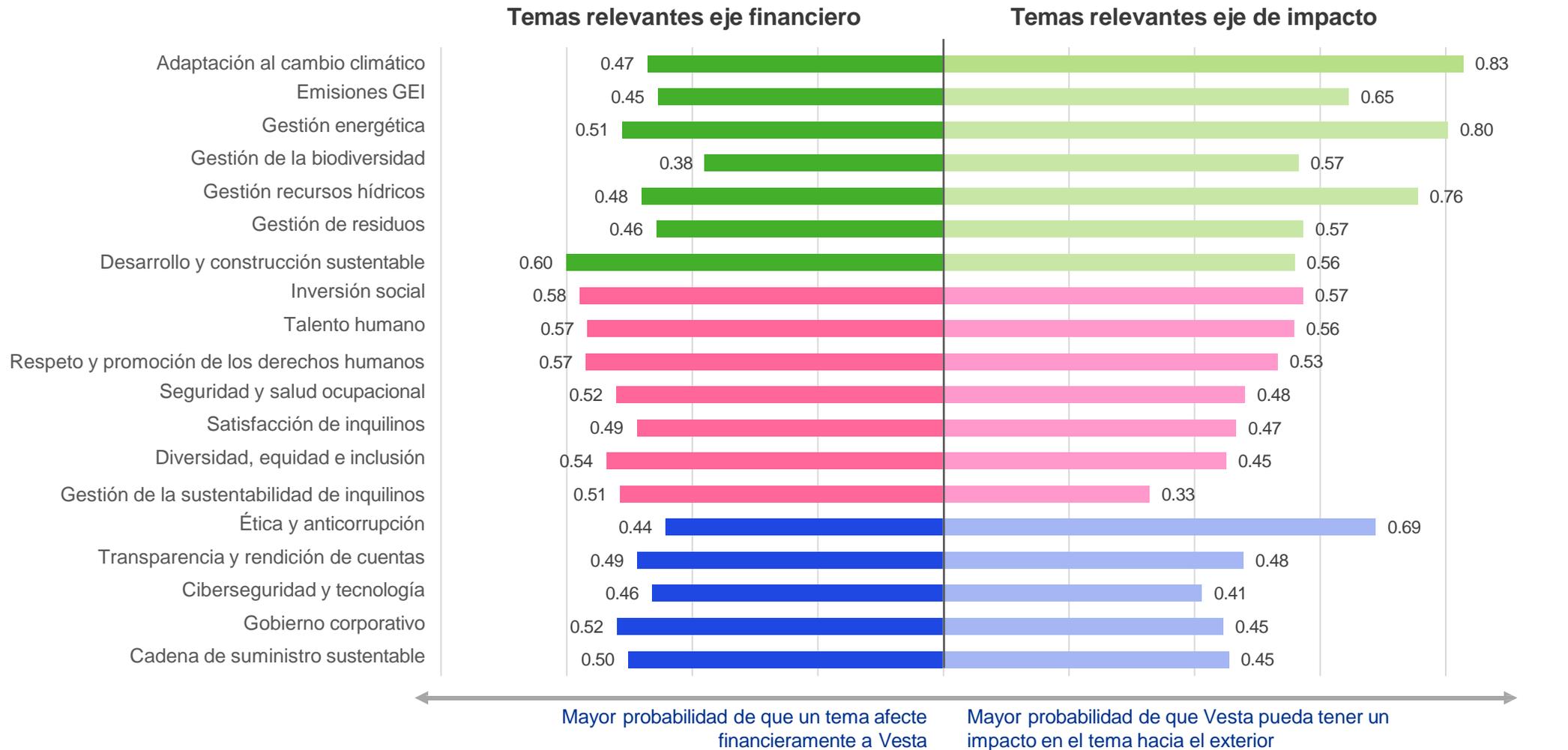
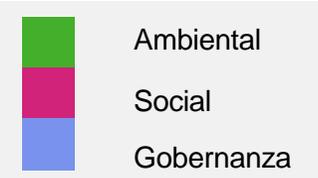
Humano: competencias, capacidades y experiencia de las personas, y sus motivaciones para innovar, gestionar y colaborar.

Social: normas compartidas, valores y conductas comunes; relaciones con grupos de interés clave; intangibles asociados a la marca y la reputación.

International Integrated Reporting Council (IIRC). [Marco Internacional de Reporting Integrado](#).
European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG). [Materiality Assessment Implementation Guide](#).

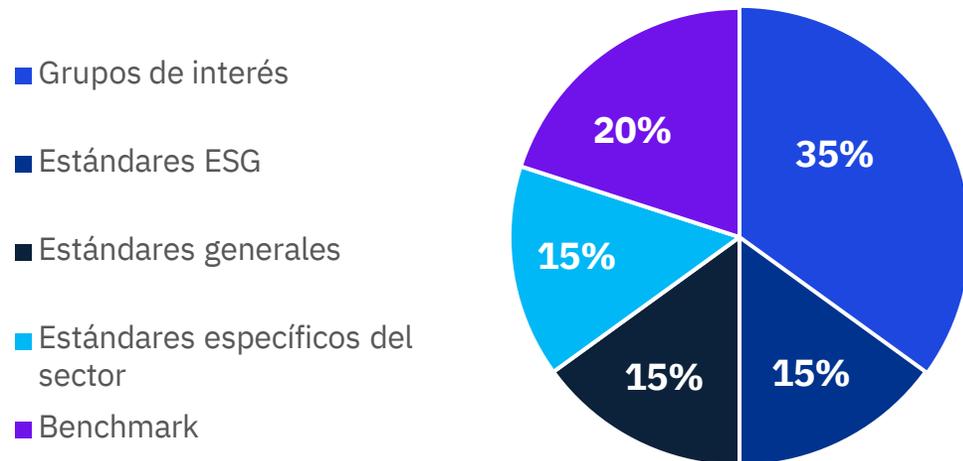
Temas materiales

Materialidad financiera vs materialidad de impacto

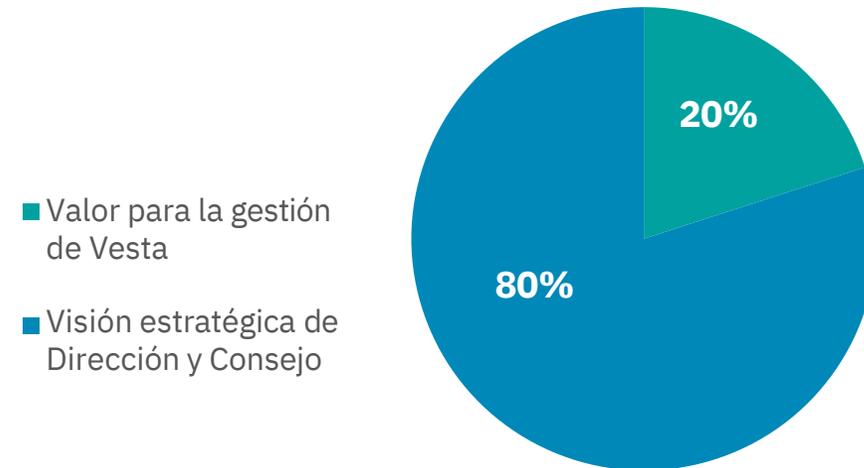


Calibración de la doble materialidad

Eje de impacto



Eje financiero



Para asignar pesos específicos se consideraron las afinidades entre los temas materiales identificados para Vesta, el sector y los conceptualizados por los prescriptores.

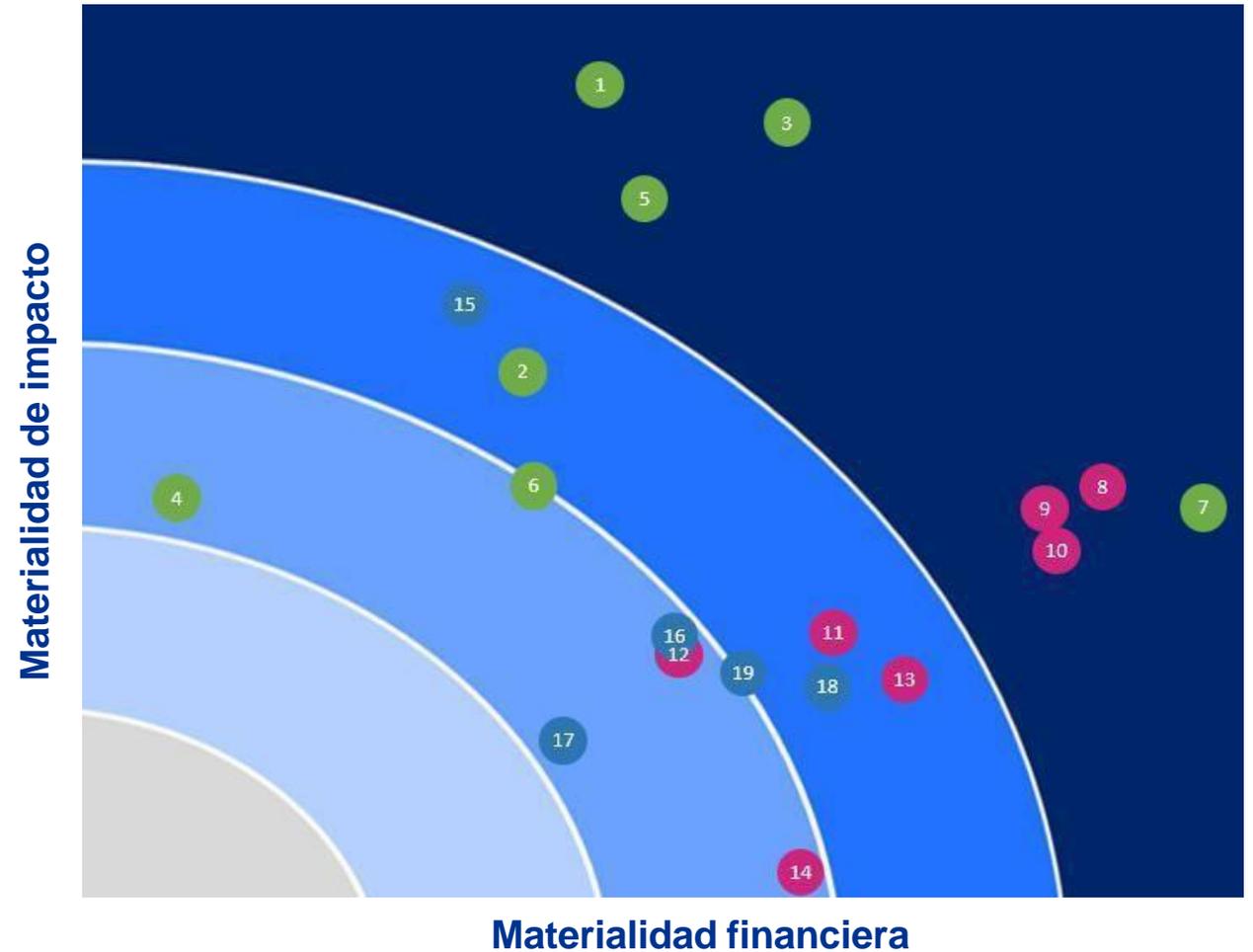
Materialidad Vesta

La matriz muestra la relación que tienen los diferentes temas de acuerdo con la importancia para Vesta desde una perspectiva financiera y la importancia en cuanto a su impacto. Los temas materiales están clasificados en:

Ambientales, **Sociales** y de **Gobernanza**.



- Temas críticos**
- Gestión energética (3)
 - Adaptación al cambio climático (1)
 - Desarrollo y construcción sustentable
 - (7) Inversión social (8)
 - Gestión de recursos hídricos (5)
 - Talento humano (9)
 - Respeto y promoción de los derechos humanos (10)
- Temas significativos**
- Ética y anticorrupción (15)
 - Diversidad, equidad e inclusión (13)
 - Emisiones de GEI (2)
 - Salud y seguridad ocupacional (11)
 - Gobierno corporativo (18)



Materialidad Vesta

Ambiental

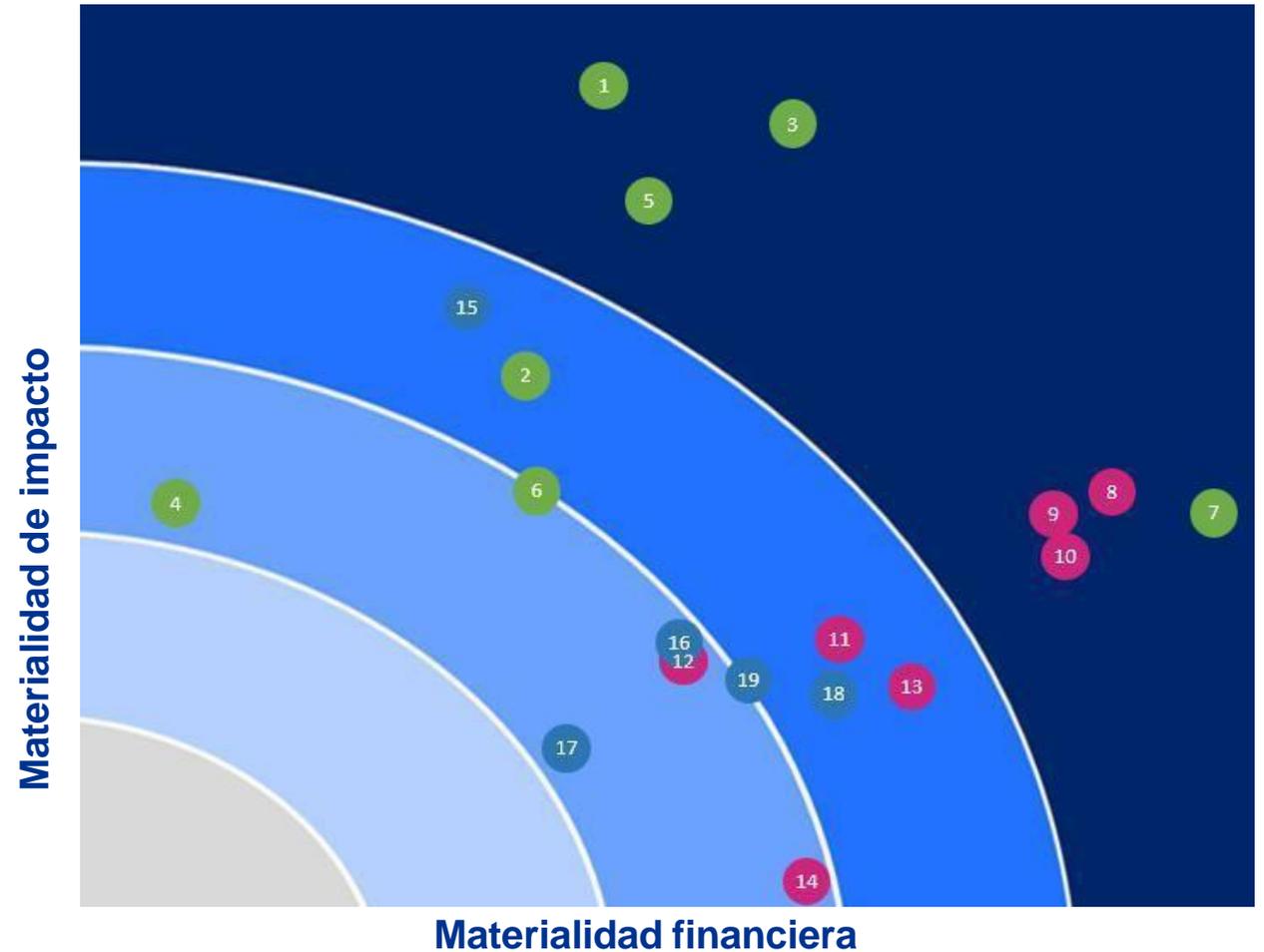
- Adaptación al cambio climático (1)
- Emisiones GEI (2)
- Gestión energética (3)
- Gestión de la biodiversidad (4)
- Gestión recursos hídricos (5)
- Gestión de residuos (6)
- Desarrollo y construcción sustentable (7)

Social

- Inversión social (8)
- Talento humano (9)
- Respeto y promoción de los derechos humanos (10)
- Seguridad y salud ocupacional (11)
- Satisfacción de inquilinos (12)
- Diversidad, equidad e inclusión (13)
- Gestión de la sustentabilidad de inquilinos (14)

Gobernanza

- Ética y anticorrupción (15)
- Transparencia y rendición de cuentas (16)
- Ciberseguridad y tecnología (17)
- Gobierno corporativo (18)
- Cadena de suministro sustentable (19)



Categoría de temas

Crítico	Estos temas son de máxima importancia para la organización y su entorno. Su impacto es profundo y directo, con el potencial de afectar considerablemente a los grupos de interés, la viabilidad del negocio, su reputación y tener un impacto financiero significativo. Son aspectos que requieren una atención inmediata y acciones concretas para su gestión y mitigación.
Significativo	Aunque no tan urgentes como los temas críticos, estos temas tienen un impacto considerable en la empresa y sus grupos de interés. Su manejo y abordaje pueden generar beneficios o riesgos importantes a largo plazo. Requieren una atención constante y planes de acción para gestionarlos de manera efectiva.
Importante	Son temas relevantes para la organización y su entorno, pero su impacto no es tan inmediato ni crítico como los dos primeros niveles. Aunque pueden no representar una amenaza inminente, su gestión proactiva es necesaria para evitar que se conviertan en problemas mayores en el futuro.
Informativo	Estos temas son relevantes, pero no tienen un impacto directo en la estrategia, operaciones o reputación de la organización. Son relevantes para ciertos grupos de interés o pueden estar relacionados con tendencias emergentes, pero no son críticos ni significativos en el contexto actual.
Mínimo	Son temas de menor relevancia para la organización y los grupos de interés. Aunque podrían ser considerados, su impacto es mínimo en comparación con otros aspectos de la operación y su entorno. No requieren una atención inmediata o acciones específicas, pero es importante mantenerlos en consideración para entender el panorama general.

Temas materiales de Vesta

En función de su impacto y relevancia financiera

Crítico	Significativo	Importante	Informativo*	Mínimo*
<p>Gestión energética (3)</p> <p>Adaptación al cambio climático (1)</p> <p>Desarrollo y construcción sustentable (7)</p> <p>Inversión social (8)</p> <p>Gestión de recursos hídricos (5)</p> <p>Talento humano (9)</p> <p>Respeto y promoción de los derechos humanos (10)</p>	<p>Ética y anticorrupción (15)</p> <p>Diversidad, equidad e inclusión (13)</p> <p>Emisiones de GEI (2)</p> <p>Salud y seguridad ocupacional (11)</p> <p>Gobierno corporativo (18)</p>	<p>Gestión de residuos (6)</p> <p>Cadena de suministro sustentable (19)</p> <p>Transparencia y rendición de cuentas (16)</p> <p>Satisfacción de inquilinos (12)</p> <p>Gestión de la sustentabilidad de inquilinos (14)</p> <p>Ciberseguridad y tecnología (17)</p> <p>Gestión de la biodiversidad (4)</p>		

*No se presentaron temas en esta sección

Temas materiales de Vesta

Cambio con respecto a la materialidad 2023

Subió



Bajó

Se mantuvo



Ambiental

Social

Gobernanza

Materialidad 2023	Cambio
Gestión del agua (4)	↓
Migración a energías renovables (3)	↑
Gobierno Corporativo (20)	↓
Desarrollo y construcción sostenible (22)	↑
Gestión y resiliencia a los riesgos (16)*	↓
Adaptación al cambio climático (6)	↑
Atracción, retención y desarrollo del capital humano (9)	↑
Inversión responsable (21)	↑
Ética y anticorrupción (18)	↑
Emisiones (2)	=
Satisfacción de inquilines y colaboradores (8)	↓
Participación y desarrollo de las comunidades (12)	↑

Materialidad 2024
Gestión energética (3)
Adaptación al cambio climático (1)
Desarrollo y construcción sustentable (7)
Inversión social (8)
Gestión de recursos hídricos (5)
Talento humano (9)
Respeto y promoción de los derechos humanos (10)
Ética y anticorrupción (15)
Diversidad, equidad e inclusión (13)
Emisiones de GEI (2)
Salud y seguridad ocupacional (11)
Gobierno corporativo (18)

KPMG



KPMG MÉXICO



KPMG MÉXICO



@KPMGMEXICO



KPMGMX