

vesta

Análisis de Gestión de Riesgos



En Vesta, disponemos de una cartera conformada por un total de 202 edificios industriales ubicados en cinco regiones clave de México: Noreste, Noroeste, Bajío Norte, Bajío Sur y Centro.

Teniendo en cuenta estas regiones se desarrolla una **clasificación** de probabilidad de ocurrencia e impacto de la materialización de los riesgos financieros, de mercado, legales, tecnológicos, ambientales y sociales.



202

Propiedades

183

Clientes



3.13



millones de metros cuadrados de bienes industriales a lo largo de las regiones de **Norte, Bajío y Centro de México.**

VESTA

- En Vesta, trabajamos para prevenir y mitigar los riesgos financieros, de mercado, regulatorios, legales, tecnológicos, ambientales y sociales, desde 2019 contamos con una estrategia y plan de acción para administrar los riesgos, de manera transversal en toda la organización y, sobre todo, en todas nuestras naves industriales en renta.
- Este análisis de riesgos aplica para todas las propiedades y operación de Vesta.
- Dicho proceso de identificación de riesgos, lo gestiona el área de auditoría interna de la mano de las áreas de la empresa.
- Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones.
- Aunados a los riesgos anteriores, pudieran existir algunos adicionales que no ameriten su inclusión como factores de riesgo, debido a que los cuáles pudiéramos:
 - Desconocer
 - O que a esta fecha no consideramos relevantes
 - O a los que actualmente no se les otorga un nivel de importancia tal
- De manera general, si alguno de los riesgos que se describe a continuación llegare a materializarse, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera o los resultados de operaciones, así como el precio o liquidez de las Acciones.
- Dichos riesgos, se encuentran explicados a mayor detalle, en el Informe Anual a la BMV 2022, el cuál es público en nuestra página web.

Reporte Anual

#	Riesgo	Probabilidad	Impacto	Riesgo Inherente	Control / Plan de mitigación	Objetivo COSO	Componente COSO	Categoría	Nivel de riesgo
1	Disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes	Poco probable	Bajo	2	Nuestro portafolio ha sido desarrollado bajo un análisis de ubicaciones estratégicas en cuanto a comunicación y vías de acceso para ser atractivos para potenciales clientes. Así mismo, tenemos una relación cercana y de servicio al cliente que nos permite atender sus necesidades de crecimiento.	Operación	Actividades de Monitoreo	Financiera	Bajo
2	Devaluación del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera	Probable	Bajo	2	El portafolio de Vesta es desarrollado por proveedores que conocen las últimas tendencias de construcción. Desde el 2021, iniciamos un proceso de Certificación de las propiedades en Operación (EDGE, Boma Best y LEED O+M). Desde 2020, el 100% de los nuevos edificios construidos, están Certificados LEED. Contamos con un Manual de Construcción Sustentable, el cual incluye los estándares mínimos bajo los cuáles se estarán construyendo tanto los Parques como las Naves de Vesta.	Operación	Actividad de control	Financiera	Bajo
3	Altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables	Probable	Bajo	2	Nuestros edificios están construidos en zonas estratégicas, donde la demanda de espacios o naves industriales por parte de los clientes y potenciales clientes es alta. Generando que la tasa de desocupación no sea alta para la empresa.	Eficacia y Eficiencia de las Operaciones	Actividad de control	Estratégico	Bajo
4	Incapacidad para cobrar rentas de nuestros arrendatarios	Probable	Bajo	2	Todas las relaciones comerciales son formalizadas a través de un contrato de arrendamiento entre el cliente y Vesta. El cual incluye los términos y condiciones de pago. Dicho contrato es firmado por ambas partes como evidencia de conformidad por lo que incluso se puede proceder legalmente para obtener el cobro de las rentas.	Operación	Actividad de control	Operacional	Bajo
5	Disminución en la demanda de espacios y naves industriales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles	Probable	Bajo	2	Contamos con estudios de mercado que nos permite conocer las tendencias y necesidades de espacio, tecnologías y necesidades específicas de nuestros clientes y de los potenciales clientes. Desde 2020, el 100% de los nuevos edificios construidos, están Certificados LEED.	Operación	Actividad de control	Estratégico	Bajo

Riesgos

Reporte Anual

#	Riesgo	Probabilidad	Impacto	Riesgo Inherente	Control / Plan de mitigación	Objetivo COSO	Componente COSO	Categoría	Nivel de riesgo
6	Aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de naves industriales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos	Probable	Bajo	2	Los contratos son firmados entre el cliente y Vesta son a largo plazo o al menos por 5 años. Existen penalizaciones por terminación anticipado de contrato. La mayoría de los clientes ejercen su derecho de renovación de contrato y se extiende por otro periodo de 5 años normalmente. De manera recurrente hacemos análisis para valorar el posible nivel de desocupación del año en curso	Operación	Actividad de control	Operacional	Bajo
7	Mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito hipotecario y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos	Probable	Bajo	2	Las deudas financieras que adquirimos con instituciones crediticias las firmamos a una tasa de interés fija para evitar variaciones que nos pudieran afectar. En caso de compromisos en moneda extranjera o tasa variables, contratamos un SWAP que nos permite establecer topes a las deudas.	Eficacia y Eficiencia de las Operaciones	Evaluación de Riesgos	Financiero	Bajo
8	Aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos	Probable	Bajo	2	Los gastos mas representativos son analizados de manera individual para dar certeza que los precios están alienados a precios de mercado. Los gastos son presupuestados y son monitoreados mensualmente para identificar alguna desviación oportunamente.	Eficacia y Eficiencia de las Operaciones	Actividades de Monitoreo	Financiero	Bajo
9	Políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.	Probable	Medio	3	Al menos cada año monitoreamos las nuevas disposiciones del gobierno en diversos aspectos, regulatorio, fiscal y civil. De manera que podamos identificar oportunamente cambios y regulaciones que pudieran impactar en nuestro negocio.	Operación	Actividad de control	Cumplimiento	Medio

Conclusiones

En este 2023, estaremos realizando un análisis mucho más detallado, de la mano de un externo para poder:

- Ahondar y continuar el análisis de los riesgos,
- Robusteciendo nuestra cultura de riesgo dentro de la compañía
- E incluyendo a nuestros grupos de interés



vesta