

vesta

Análisis de Gestión de Riesgos



En Vesta, disponemos de una cartera conformada por un total de 214 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.



214

Propiedades

187

Clientes



3.5



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

En Vesta, trabajamos para prevenir y mitigar los diferentes tipos de riesgos tanto de negocio como de procesos. Este año, con el apoyo de un tercero independiente, hemos fortalecido nuestra metodología para la identificación de riesgos de procesos.

En las siguientes diapositivas, detallamos la gestión y responsabilidades que le damos a estos dos enfoques. El presente documento cuenta con dos secciones:

- **Gestión de riesgos de negocio**
- **Gestión de riesgos de procesos**

En cada una de ellas profundizamos en cómo son gobernados en la organización, responsabilidades, su metodología y los principales riesgos identificados.

Principales riesgos de negocio

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 es liderado por el área de auditoría interna en colaboración con otros departamentos de Vesta, siendo validados por el Consejo de Administración. Asimismo, para fortalecer y fomentar una cultura de gestión de riesgos, estos se encuentran alineados con la compensación variable de gerentes y directivos mostrado en la siguiente diapositiva.

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. Para identificar estos riesgos, se realizaron entrevistas específicas con las áreas correspondientes de la compañía. Posteriormente, se establecieron controles y actividades de mitigación para gestionarlos, asegurando así una respuesta eficaz ante posibles impactos adversos.

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 llegara 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 2023, el cuál [es público en nuestra página web](#).

Riesgos Relacionados a Compensaciones

Top Management

Short Term Bonus (STI)*	
Operating Metrics: Revenues	<ul style="list-style-type: none"> • Threshold Revenues • Target Revenues • Maximum Revenues
Operating Metric: Portfolio Stabilized Occupancy	<ul style="list-style-type: none"> • Threshold Occupancy • Target Occupancy • Maximum Occupancy
1 – YR Relative Total Return	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Stock Performance @ Threshold</i> • <i>Stock Performance @ Target</i> • <i>Stock Performance @ Max</i>

Management

Short Term Bonus (STI)*	
Operating Metrics: Revenues	<ul style="list-style-type: none"> • Threshold Revenues • Target Revenues • Maximum Revenues
Operating Metric: Portfolio Stabilized Occupancy	<ul style="list-style-type: none"> • Threshold Occupancy • Target Occupancy • Maximum Occupancy

*Paid in Cash no later than 30 after the Shareholder meeting approves Vesta 's audited Statements

Riesgos

Reporte Anual

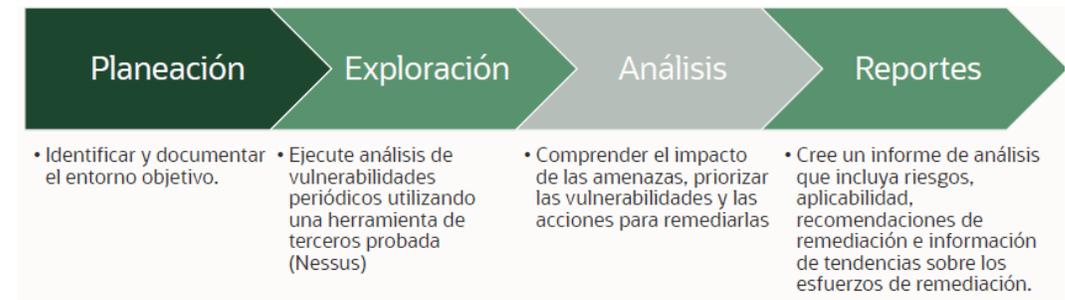
#	Riesgo	Probabilidad	Impacto	Riesgo Inherente	Apetito de Riesgo	Control / Plan de mitigación	Objetivo COSO	Componente COSO	Categoría	Nivel de riesgo
1	Disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes	Poco probable	Bajo	2	Bajo	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	Bajo	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	Bajo	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	Bajo	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	Moderado	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	Apetito de Riesgo	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	Bajo	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	Bajo	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	Moderado	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	Bajo	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

Ciberseguridad	
Descripción del riesgo	Vesta opera en una industria en donde se salvaguarda información sensible, tanto de sus activos, como de sus clientes. La empresa debe mejorar sus medidas de seguridad a la par de las amenazas emergentes.
Impacto potencial	Accesos no autorizados, violaciones de datos o interrupciones de operaciones informáticas críticas.
Acciones de mitigación	En 2024 se llevará a cabo un proceso de análisis de vulnerabilidades en la infraestructura de la compañía, así priorizar posibles riesgos y tomar acciones para remediarlas.



Gestión de riesgos operativos

- El proyecto de riesgos en 2023 “Evaluación, diseño e implementación de Control Interno sobre información financiera” fue aprobado por el Comité de Auditoría en su sesión de Julio 2023. Esto para atender las nuevas regulaciones a las que somos sujetos por la “SEC” (Security and Exchange Commission).
- El objetivo fue realizar una evaluación de riesgos a nivel de procesos en la compañía, así como diseñar los controles que mitiguen estos riesgos en conjunto con las áreas correspondientes. El área de Auditoría Interna fue designada por el Comité de Auditoría para liderar el proyecto, reportando de manera trimestral el estatus, avance y alcance del proyecto. También es responsable de realizar pruebas de diseño y efectividad a los controles que intervengan en el proceso de generación de información financiera. El proceso de evaluación de los controles se llevará a cabo de manera recurrente en cada año.
- La metodología de identificación de riesgos de procesos se explica a detalle en el diagrama que se encuentra en la siguiente diapositiva. En resumen:
 - Se realizaron diversas entrevistas entre EY y el Auditor Interno, con los dueños de los procesos y sus equipos, para conocer paso a paso lo que se realiza por área.
 - Posteriormente, se elaboró un diagrama de cada uno de los procesos, el cuál fue analizado para identificar tanto riesgos como controles, existentes en los procesos.
 - Finalmente, se realizó una validación con los dueños de los procesos y así se pudieron diseñar los controles que puedan mitigar a los riesgos identificados.
 - Estos riesgos y controles están concentrados en una matriz de Riesgos y Controles.
- El presidente del Comité de Auditoría el CPC Javier Solla Hernández, se reúne de manera recurrente con el CFO y el Director de Auditoría Interna para compartir expectativas del proyecto alineadas a su experiencia. A su vez, el mismo presidente del Comité de Auditoría es miembro del Consejo de Administración de la empresa por lo que por su conducto mantiene informado al Consejo de Administración sobre el avance del proyecto.
- Durante 2023 el Comité de Auditoría tuvo acceso de manera presencial a una formación en temas de riesgos incluyendo los considerados por la Ley Sarbanes Oxley, este LAB fue impartido por Deloitte USA por profesionales expertos en los temas. Asimismo, se impartió, capacitación para colaboradores con dos sesiones sobre el lenguaje SOX, teniendo lugar la primera sesión en agosto de 2023 y la segunda sesión el 12 de marzo de 2024.

Principales riesgos de procesos identificados

En Vesta, la identificación y gestión de riesgos de procesos es crucial para mantener la integridad y sostenibilidad de nuestras operaciones. A continuación, se enumeran las principales categorías de riesgos de procesos que supervisamos:

1. Políticas y Procesos Éticos en la Empresa
2. Supervisión y Gobernanza
3. Evaluación y Capacitación de Empleados
4. Planificación y Objetivos Estratégicos
5. Fraude y Cumplimiento
6. Seguridad y Ciberseguridad
7. Procesos Financieros y Contables

Conclusiones

2024:

Riesgos de Negocio:

- Continuación del proceso detallado de identificación de riesgos a nivel empresa (ERM).
- Pasarlo a revisión de los órganos de gobierno correspondientes.

Riesgos de Operación:

- Seguimiento del proceso de efectividad operativa de los controles, con el auditor externo.

2025:

Tanto para los riesgos de negocio como de operación, iniciará el proceso de estabilización, promoviendo la profesionalidad del equipo.



vesta