

The image features a large industrial building at night, illuminated with a blue glow. The building's structure is highlighted with white glowing outlines. In the background, there are faint icons: a gear, a recycling symbol, and the number '2020'.

vesta

Análisis de Materialidad

Noviembre 2022
KPMG

Contenido

- 01** Introducción: relevancia y actividades clave
- 02** Contexto y tendencias
- 03** Metodología
- 04** Resultados
- 05** Conclusiones
- 06** Encuestas a grupos de interés

Introducción:

relevancia y actividades clave

Relevancia y actividades clave



Identificar y priorizar asuntos relevantes para la organización, los prescriptores y el sector.



Identificar tendencias sobre aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).



Brindar información para ser considerada en la estrategia.



Orientar el enfoque de sostenibilidad de la organización a través de los asuntos identificados.



Mostrar asuntos relevantes como punto de partida para un análisis de riesgos integral.



Visualizar la posición que ocupa cada asunto en función de lo relevante para la organización, las evaluaciones y el sector.

Actividades clave para el análisis de materialidad

Se realizó un análisis a partir de diversas fuentes internas y externas con el objetivo de evaluar el impacto y desempeño actual de Vesta en materia de sostenibilidad.

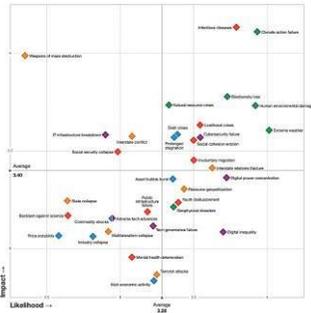
Principales actividades:

- **Análisis de la compañía y tendencias de la industria:** tendencias ESG de la industria y documentación corporativa de Vesta.
- **Análisis de empresas del sector:** información pública de compañías líderes y benchmark.
- **Selección y priorización:** de los temas relevantes.

Contextos y **TENDENCIAS**



Top de riesgos según el estudio “The Global Risks Report 2022”



Es fundamental que las empresas integren la sostenibilidad a su estrategia, operaciones y enfoque de gestión de riesgos, con el propósito de aumentar su nivel de resiliencia ante crisis y eventos derivados del cambio climático o de otros factores sociales, como COVID-19.

- El **Foro Económico Mundial (WEF)** analiza cada año aquellos riesgos que tienen la mayor probabilidad de ocurrencia e impacto.
- Con el paso del tiempo, **la categoría económica ha perdido relevancia**, cediendo paulatinamente hacia categorías ambientales, sociales, tecnológicas y políticas.
- En el informe publicado en 2022, los riesgos relacionados con el **medio ambiente y relacionamiento social** son los que tienen **mayor probabilidad e impacto**.



Ambiental



Geopolítico



Económico



Social



Tecnológico



World Economic Forum (WEF). The Global Risks Report 2022.

Tendencias emergentes

Conocer las tendencias globales, las actividades de otras organizaciones en materia de sostenibilidad, así como de la industria, permite integrar a las decisiones de la empresa los temas actuales más relevantes, ya que pueden impactar el desempeño de una compañía en cualquier momento.



Efecto “Amazon”

Se observa una creciente demanda de las organizaciones por una cadena de suministro net-zero.



Alto escrutinio público

Dentro de las organizaciones privadas que se vuelven refugio para actividades y activos con una alta huella de carbono.



Financiamiento para la adaptación al cambio climático

Cada vez más se demanda una mayor cantidad de inversión en acciones que mitiguen las actividades de las organizaciones.



Incremento en reporte, incremento en reglas

Si bien existe una variedad de estándares de reporte, se observa que la mayoría convergen en la divulgación de temas relacionados con el clima, como el TCFD.



Ratings ESG

Se espera que las calificadoras ESG se vuelvan aún más estrictas al momento de evaluar datos de las organizaciones en la medida en la que se adopten mejores prácticas ESG.



Riesgos y oportunidades

Riesgos emergentes: disponibilidad de alimentos y biodiversidad, nuevas pandemias bacterianas, rezago a poblaciones, comunidades y países más vulnerables.

Tendencias en la industria de Real Estate

Crecientes expectativas del cliente en ámbitos de seguridad e higiene en los sitios que visita, así como contar con aspectos de construcción sustentable, servicios inteligentes de limpieza, entre otros.



Se observa un movimiento de empujar un producto hacia un concepto de *el cliente primero*. Esto se logra mediante la recolección y análisis de datos, enviando la información adecuada para atraer a los clientes de una forma más eficaz.



La construcción sustentable es un gran motivador en varios sectores, logrando una colaboración de diferentes áreas. Esto es porque las edificaciones carbono cero funcionan como catalizadores para generar materiales de construcción sustentables.



Adaptación de medidas de eficiencia energética que guíen hacia una reducción de gastos y de emisiones. Aunado a la obtención de tecnologías *in-site* y *off-site* que permitan la reducción en emisiones.

Se espera que 72% de las empresas que usan o rentan espacios de oficinas aumenten o migren por completo al trabajo en esquema remoto, reduciendo la demanda por estos espacios especializados dentro de los siguientes tres años.



La adaptabilidad de los espacios será clave para hacer uso de los espacios no utilizados. El uso mixto de los espacios con los que se cuentan actualmente puede presentar un incremento de 13.9% en la ocupación en comparación a aquellos con uso único.



Net Zero Readiness Index. KPMG, 2021.

Commercial Real Estate Trends And The Call For Creativity. Forbes, 2021.

Real Innovation in real estate. KPMG, 2022.

A game changer: How corporate strategy drivers are elevating the strategic importance of corporate real estate. KPMG, 2022.

METODOLOGÍA



vesta^

Análisis de materialidad

Consiste en la identificación de los **temas más relevantes para Vesta**, partiendo del análisis de documentación existente y del contexto externo, con el fin de evaluar la relevancia que los temas tienen en la industria y para los grupos de interés de la organización.

1

Análisis de prescriptores (tendencias, estándares y marcos)

Identificación de los **temas relevantes y las tendencias ESG** para el sector a partir de los siguientes prescriptores:

- *Global Reporting Initiative (GRI)*
- *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*
- *Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)*
- *S&P Corporate Sustainability Assessment (CSA)*
- *Morgan Stanley Capital International (MSCI)*
- *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*



S&P Global



2

Análisis de la compañía

Análisis de la gestión de sostenibilidad de Vesta respecto a los temas relevantes y tendencias ESG definidas.

Encuestas a grupos de interés

3

Peer benchmark

Análisis del **nivel de relevancia y desempeño** en relación con la lista de temas ESG para las empresas seleccionadas.



4

Evaluación de la materialidad

Asignación de **ponderación específica** a los grupos de interés evaluados y a los intereses de la organización.

Análisis del desempeño de Vesta frente a los pares seleccionados en materia de sostenibilidad.

5

Doble materialidad

Evaluación de los riesgos respecto a los temas materiales en función del **impacto** que podrían tener hacia la empresa y de la **probabilidad** de ocurrencia.

Análisis de prescriptores (tendencias, estándares y marcos)

Se consideraron las iniciativas, tendencias, metodologías, marcos y tendencias más relevantes en temas ESG a nivel general y particularmente del sector.

- SASB y GRI: organismos internacionales creadores de estándares y metodologías para la divulgación de información económica, ambiental y social.
- S&P Corporate Sustainability Assessment: cuestionario enfocado en monitorear el desempeño ESG de las empresas por industria para la toma de decisiones de inversionistas y públicos clave.
- MSCI: proveedor de índices ambientales, sociales y de gobernanza, diseñados para ayudar a los inversores institucionales a comparar de manera más eficaz el desempeño de las inversiones ESG.
- TCFD: organización internacional que tiene como objetivo la creación de estándares en materia de cambio climático principalmente en temas de gobierno corporativo, métricas y objetivos, estrategia y gestión de riesgos
- GRESB: organización que provee a los inversionistas en Real Estate información acerca de los temas ASG de este sector.



Análisis de importancia para los prescriptores

Permite conocer cuáles son las expectativas y necesidades de los estándares y tendencias ESG de manera que puedan evaluarse y capitalizarse para la gestión estratégica de la organización.

<p>Organismos representativos </p> <p> Prensa*</p> <p>Asociaciones </p>	<h2>Objetivo del análisis</h2> <p>Identificar y destacar los temas más importantes para los prescriptores de Vesta, que afectan o pueden afectar de manera significativa sus actividades, productos y servicios.</p> <p>Se analizaron:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reportes y recomendaciones de los organismos representativos de la industria. <p>Los documentos fueron considerados en cuanto al desempeño percibido y la importancia interna de los temas relevantes que posteriormente fueron incluidos en la matriz de materialidad.</p>
---	--

*Nota: El análisis de prensa fue utilizado únicamente para obtener impactos relacionados a los temas materiales.

Peer benchmark

Permite comparar el desempeño ESG de Vesta contra los actores seleccionados (directos, indirectos, nacionales e internacionales) del sector.

Objetivo del análisis

Evaluar el enfoque y las prácticas de los actores seleccionados para identificar mejores prácticas en materia ESG.

Se analizaron:

- Los temas relevantes para cada compañía según los prescriptores, así como sus temas materiales.
- Principales políticas, compromisos y estrategias en estos temas.
- KPI's y objetivos definidos para estos temas.
- Mejores prácticas.
- Posicionamiento de la empresa frente a las empresas analizadas.



ParqueArauco®



dexus



Evaluación de la materialidad

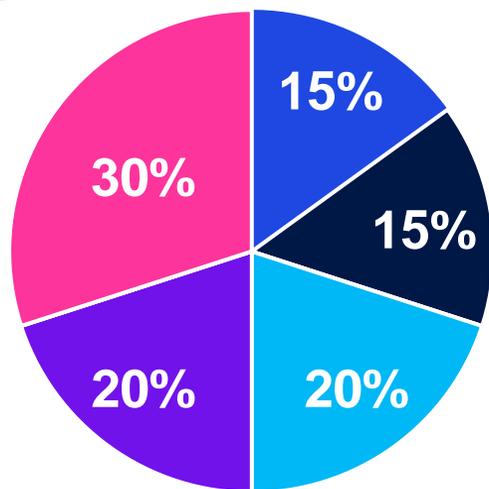
La materialidad refleja los temas que:

Influyen sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés

Ponderación en la **influencia de los grupos de interés**



- Grupos de interés relevantes para la organización
- Estándares ESG
- Estándares específicos del sector
- Organismos representativos del sector
- Valor de Benchmark

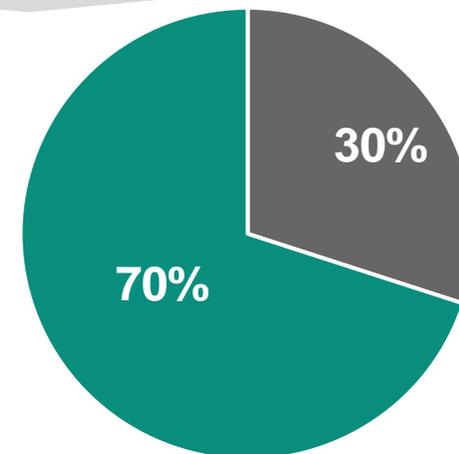


Reflejan los impactos económicos, ambientales y sociales significativos de la organización (sector)

Ponderación en la **importancia de los impactos ESG**



- Valor para la gestión de Vesta
- Visión estratégica de los Directivos



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

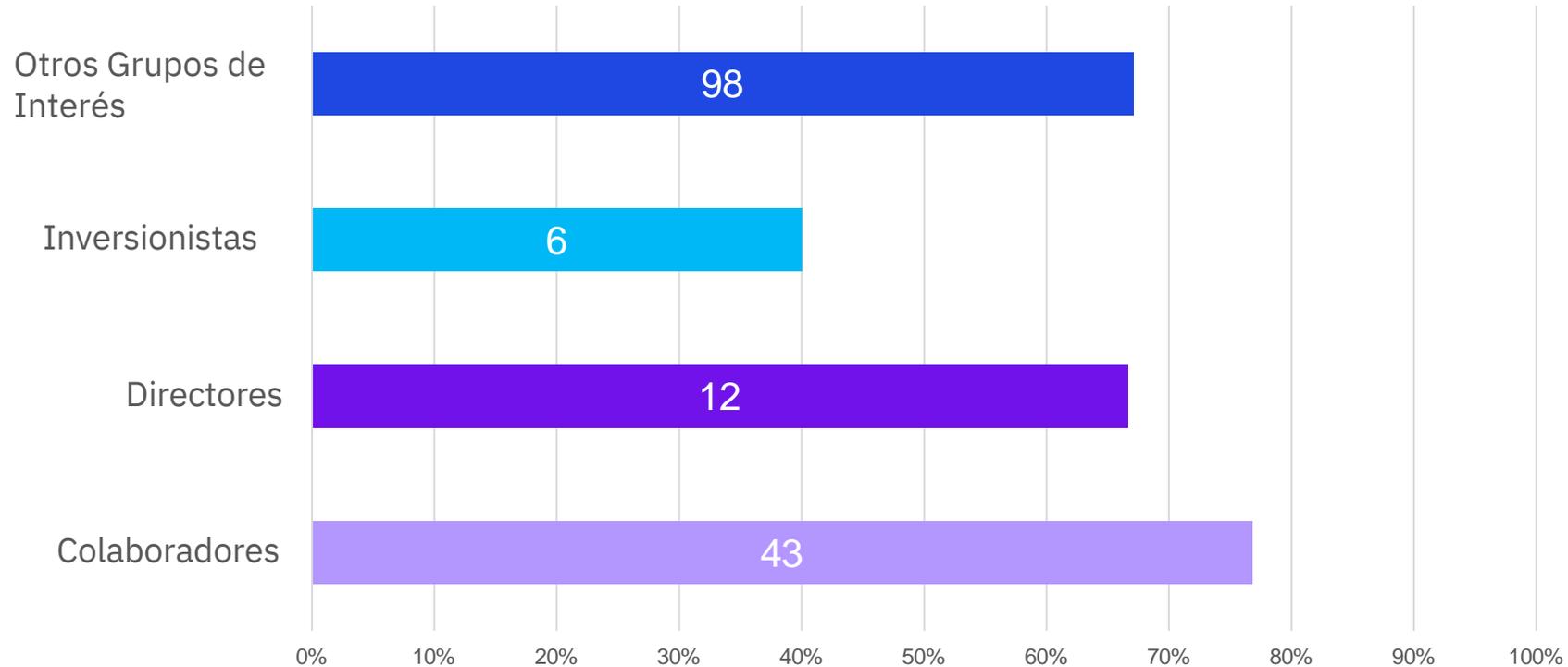
Matriz de materialidad

La matriz muestra la relación que tienen los diferentes temas de acuerdo con la importancia para Vesta y la importancia para los grupos de interés.



Grupos de interés

Se realizaron encuestas a grupos de interés internos y externos con el fin de conocer su perspectiva sobre la relevancia de los temas ESG analizados, al igual que evaluar la madurez percibida en la gestión y comunicación sobre los esfuerzos ESG que realiza Vesta.



Características

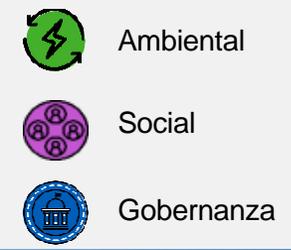
- Duración de cinco semanas aproximadamente.
- Aplicación de cuestionario en línea.
- La mayor participación fue de **colaboradores**.
- Se incluyeron grupos de interés como inquilinos, proveedores, inversionistas, y otros grupos relacionados como asociaciones, etc.

Resultados



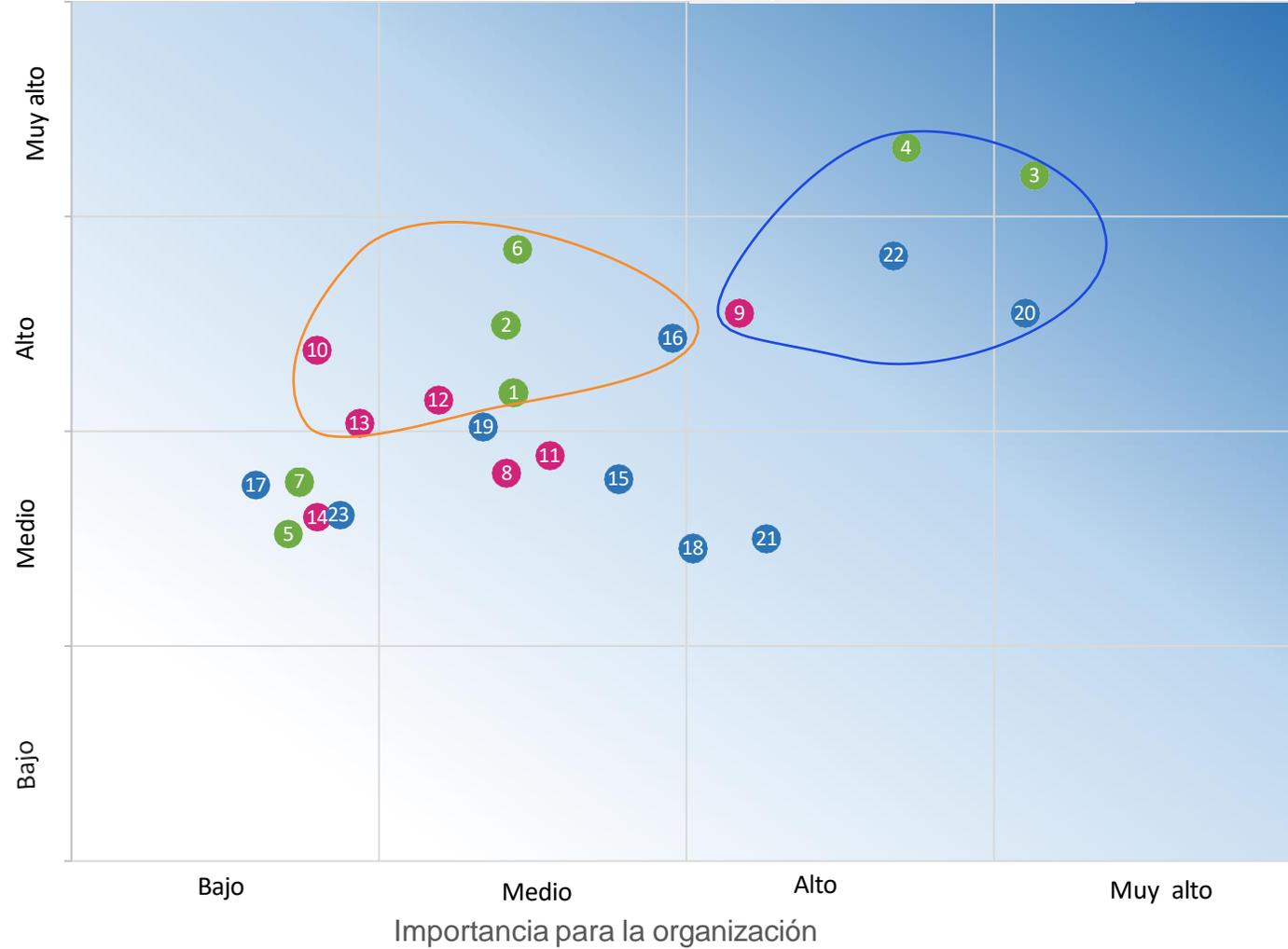
Materialidad Vesta

La matriz muestra la relación que tienen los diferentes temas de acuerdo con la importancia para Vesta y la importancia para los grupos de interés. Los temas materiales están clasificados en Ambientales, Sociales y de Gobernanza.



- Temas necesarios**
 - Migración a energías renovables (3)
 - Gobierno Corporativo (20)
 - Gestión del agua (4)
 - Desarrollo y construcción sostenible (22)
 - Atracción, retención y desarrollo del capital humano (9)
- Temas urgentes**
 - Gestión y resiliencia a los riesgos (16)
 - Adaptación al cambio climático (6)
 - Emisiones (2)
 - Residuos (1)
 - Participación y desarrollo de las comunidades (12)
 - Seguridad y salud ocupacional (10)
 - Diversidad e inclusión (13)

Importancia para los grupos de interés



Temas materiales Vesta



	Tema	Descripción
	Migración a energías renovables (3)	Fuentes de energía, generada o comprada, incluyendo los combustibles para llegar a ella, y la migración a energías sustentables.
	Gobierno Corporativo (20)	Definición de responsabilidades desde el máximo órgano de gobierno (Consejo de Administración) para vigilar y monitorear los temas ASG.
	Gestión del agua (4)	Gestión de consumos y tratamientos de efluentes y vertidos.
	Desarrollo y construcción sostenible (22)	Prácticas, políticas y procesos para evaluar y seleccionar ubicaciones para el desarrollo y construcción de inmuebles.
	Atracción, retención y desarrollo del capital humano (9)	Atracción, retención, capacitación y desarrollo de los colaboradores, crecimiento personal y profesional.
	Gestión y resiliencia a los riesgos (16)	Capacidad de identificar y adaptarse a riesgos que generan impactos financieros o ASG.
	Adaptación al cambio climático (6)	Preparación para cambios a largo plazo en condiciones climáticas o eventos relacionados con el clima, incluyendo la adaptación de la infraestructura para resistir fenómenos meteorológicos extremos.
	Emisiones (2)	Métodos de reducción de los gases enumerados por el protocolo de Gases de Efecto Invernadero.
	Residuos (1)	Gestión de los residuos generados por el desarrollo y construcción de infraestructura y las operaciones de inquilinos. Manejo de residuos por disposición final (relleno sanitario, revalorización, reciclaje).
	Participación y desarrollo de las comunidades (12)	Inversión, programas e iniciativas enfocadas en fomentar el desarrollo de las comunidades.
	Seguridad y salud ocupacional (10)	Espacios y condiciones seguras para colaboradores, contratistas e inquilinos.
	Diversidad e inclusión (13)	Igualdad de oportunidades en la contratación y salarios. Garantizar la diversidad e inclusión en oportunidades de desarrollo enfocados a colaboradores y comunidad.

Lista completa de temas analizados



Ambiental

- Residuos (1)
- Emisiones (2)
- Migración a energías renovables (3)
- Gestión del agua (4)
- Sistema de gestión ambiental (5)
- Adaptación al cambio climático (6)
- Gestión de impactos a la biodiversidad (7)



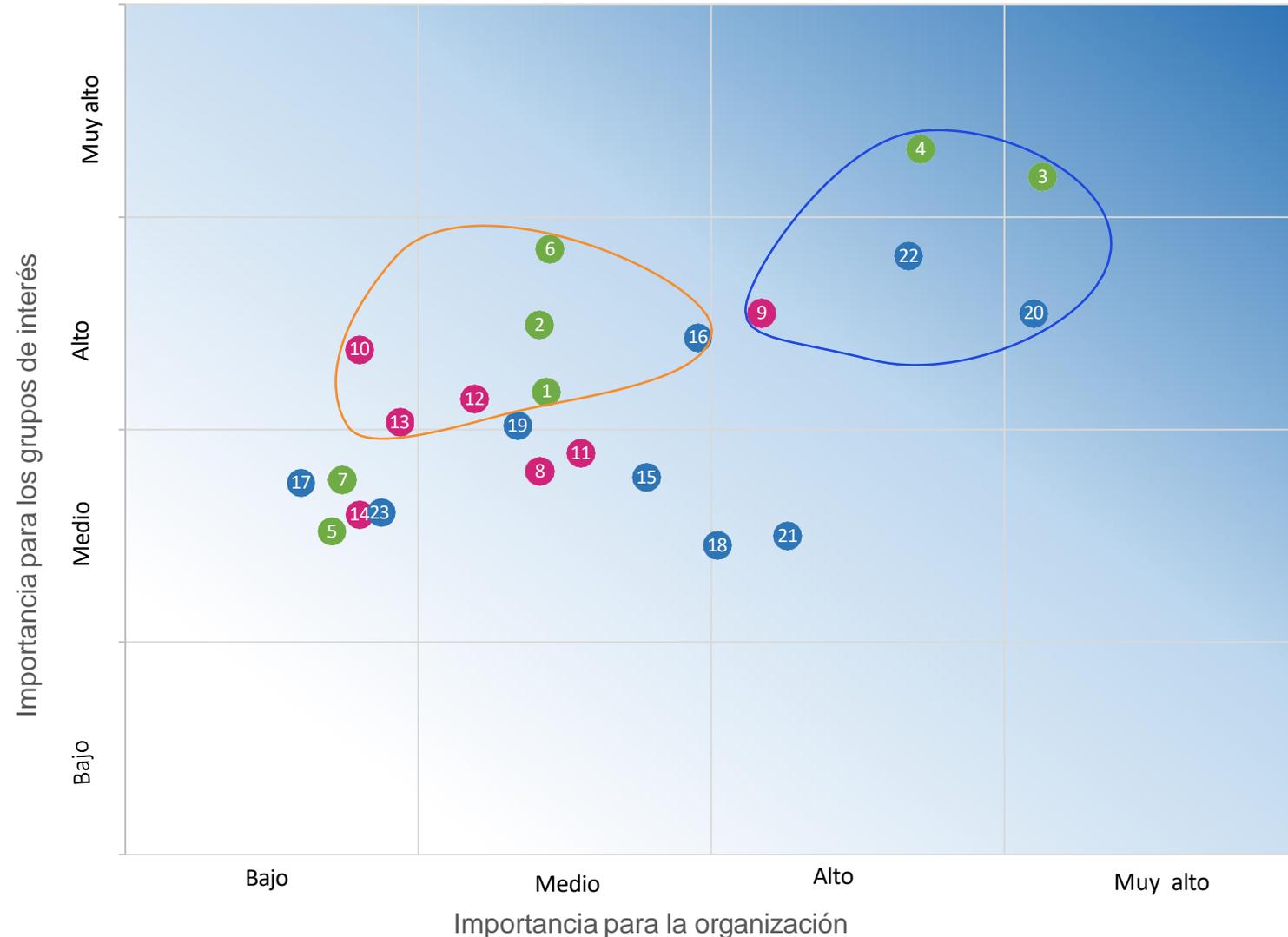
Social

- Satisfacción de inquilinos y colaboradores (8)
- Atracción, retención y desarrollo de capital humano (9)
- Seguridad y salud ocupacional (10)
- Prácticas laborales (11)
- Participación y desarrollo de las comunidades (12)
- Diversidad e inclusión (13)
- Gestión de la sostenibilidad de inquilinos (14)



Gobernanza

- Cadena de suministro sostenible (15)
- Gestión y resiliencia a los riesgos (16)
- Derechos Humanos (17)
- Ética y anticorrupción (18)
- Adaptación a cambios regulatorios (19)
- Gobierno corporativo (20)
- Inversión responsable (21)
- Desarrollo y construcción sostenible (22)
- Ciberseguridad y tecnología (23)



Evaluación de riesgos



Ambiental



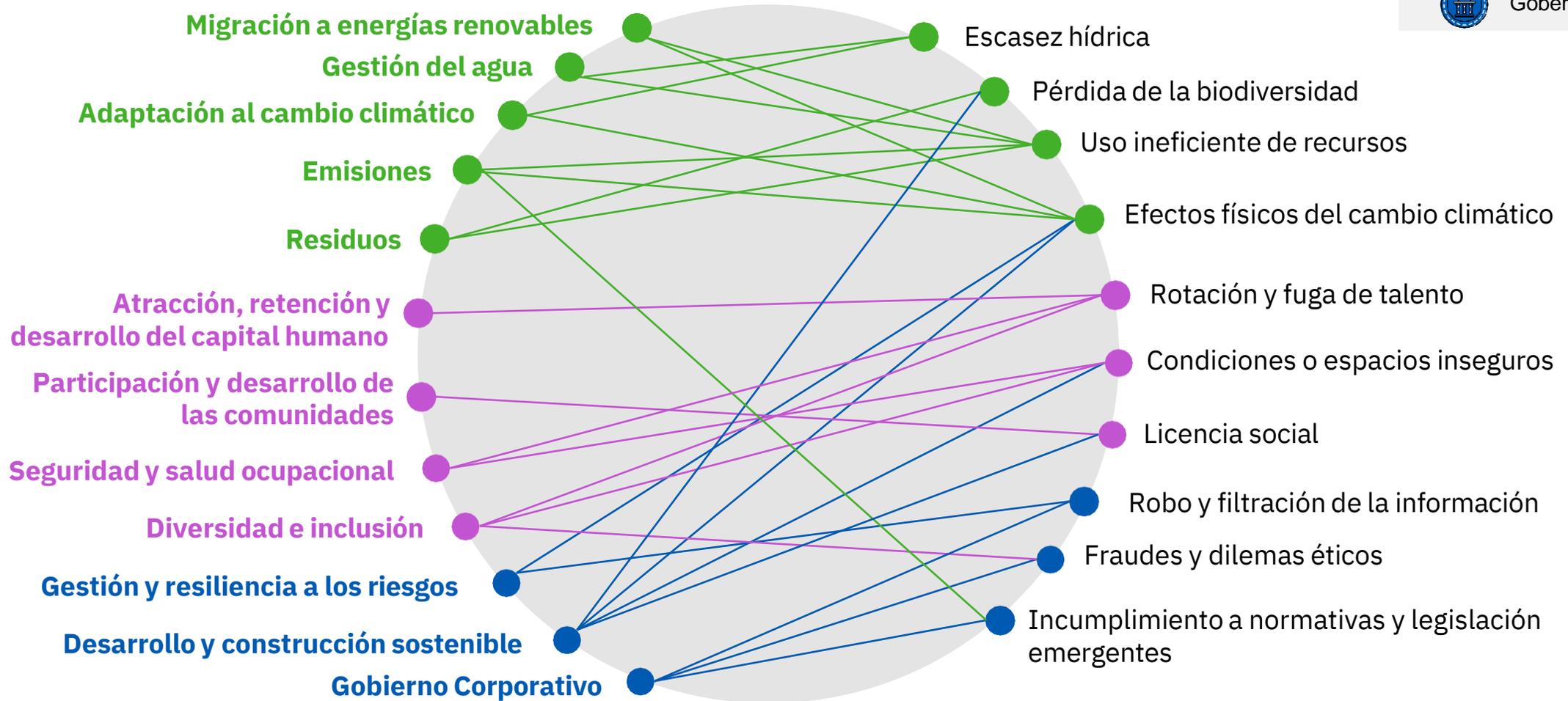
Social



Gobernanza

Temas materiales

Riesgos



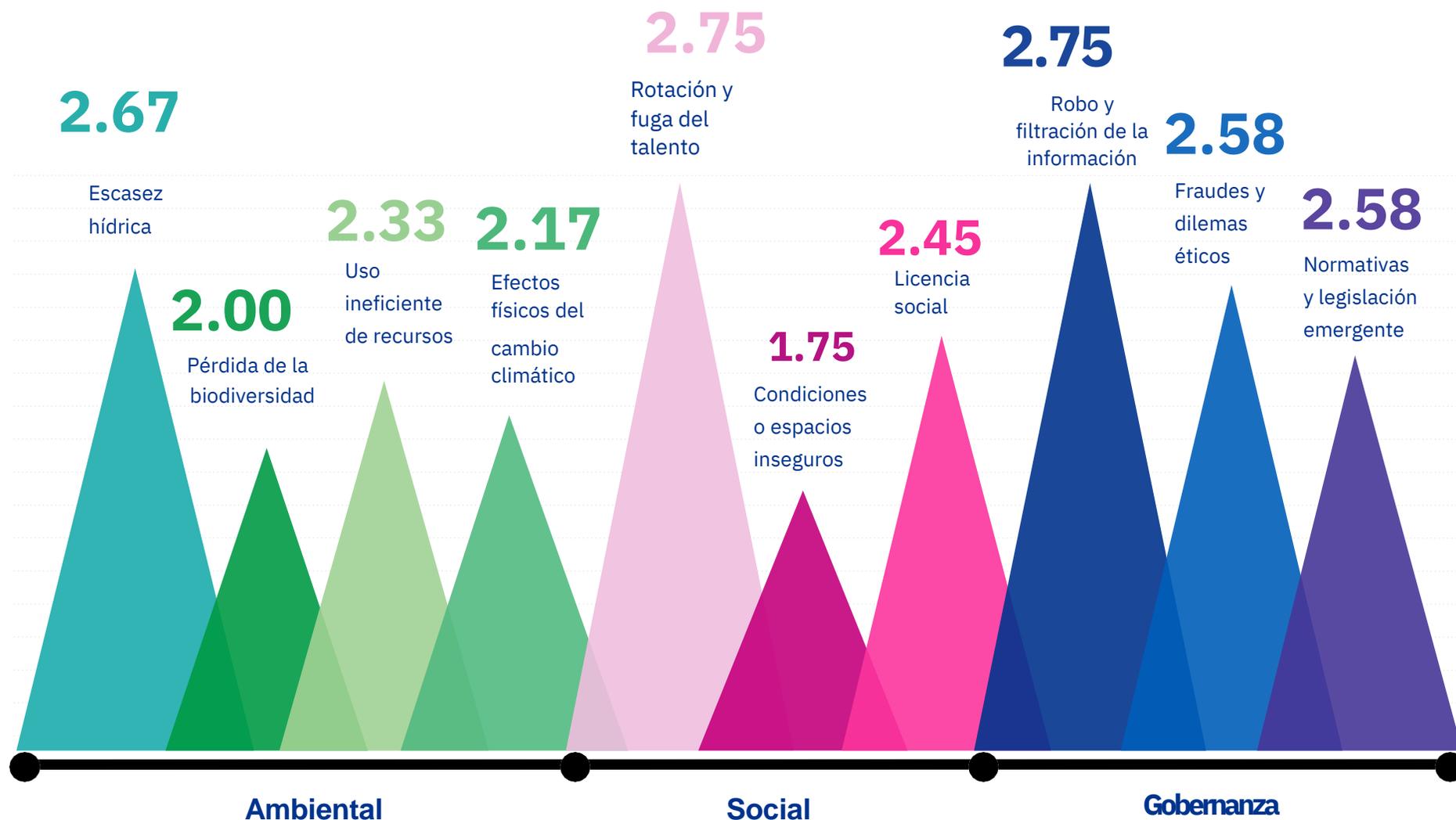
Impacto por riesgo

Impacto o severidad

Se evaluó el nivel de impacto o grado de severidad que se ve reflejado en aspectos financieros, reputacionales u operacionales.

La evaluación considera valores del 1 al 4, siendo 1 el valor más bajo o un grado de impacto *menor*, y 4 el valor más alto o un grado de impacto *muy alto*.

Se muestra el resultado promedio de cada riesgo.



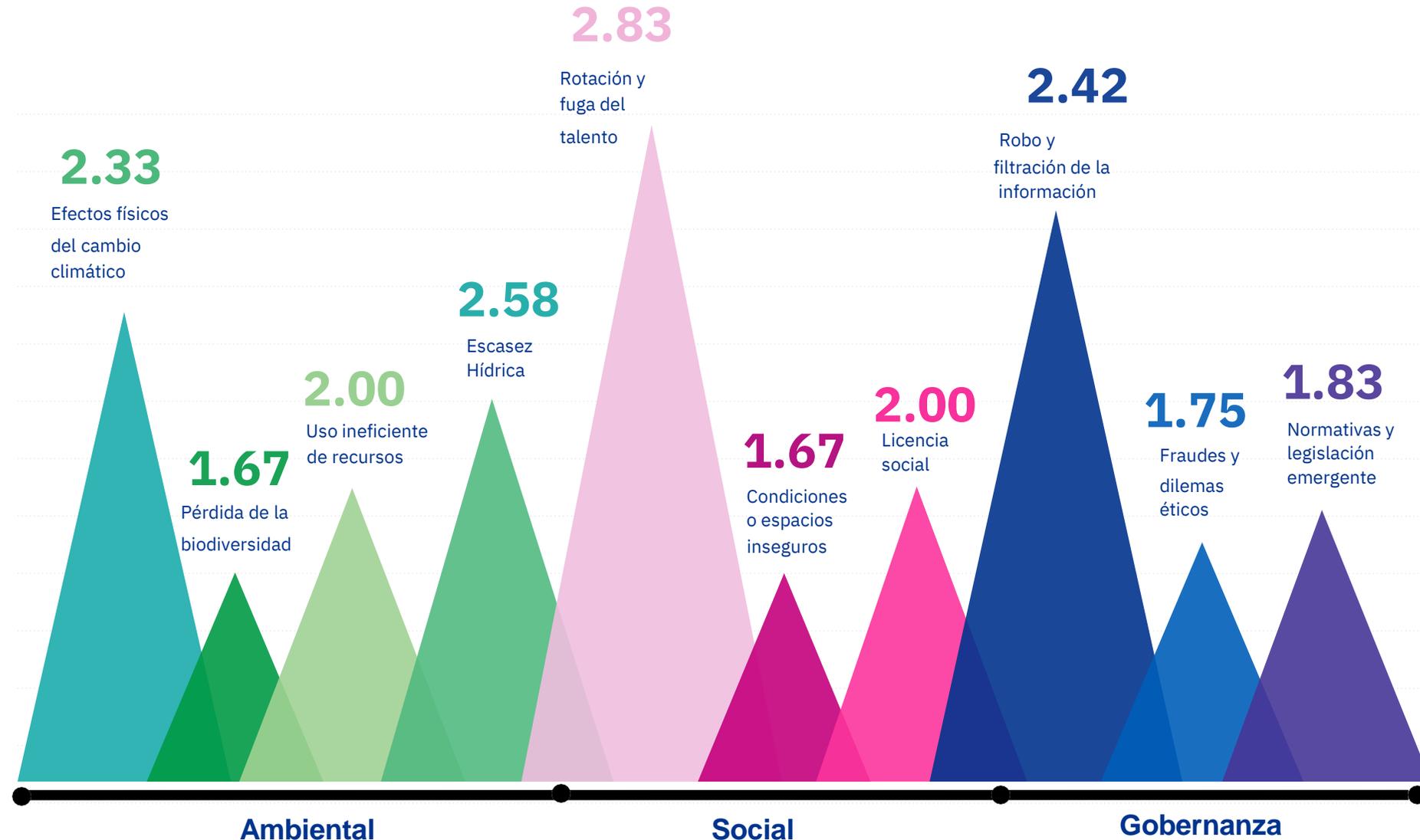
Probabilidad por riesgo

Frecuencia

Se evaluó el nivel de probabilidad de que el riesgo provoque un impacto en la organización.

La evaluación considera valores del 1 al 4, siendo 1 el valor más bajo o un grado de probabilidad *remoto*, y 4 el valor más alto o un grado de probabilidad *casi seguro*.

Se muestra el resultado promedio de cada riesgo.



Matriz de riesgos

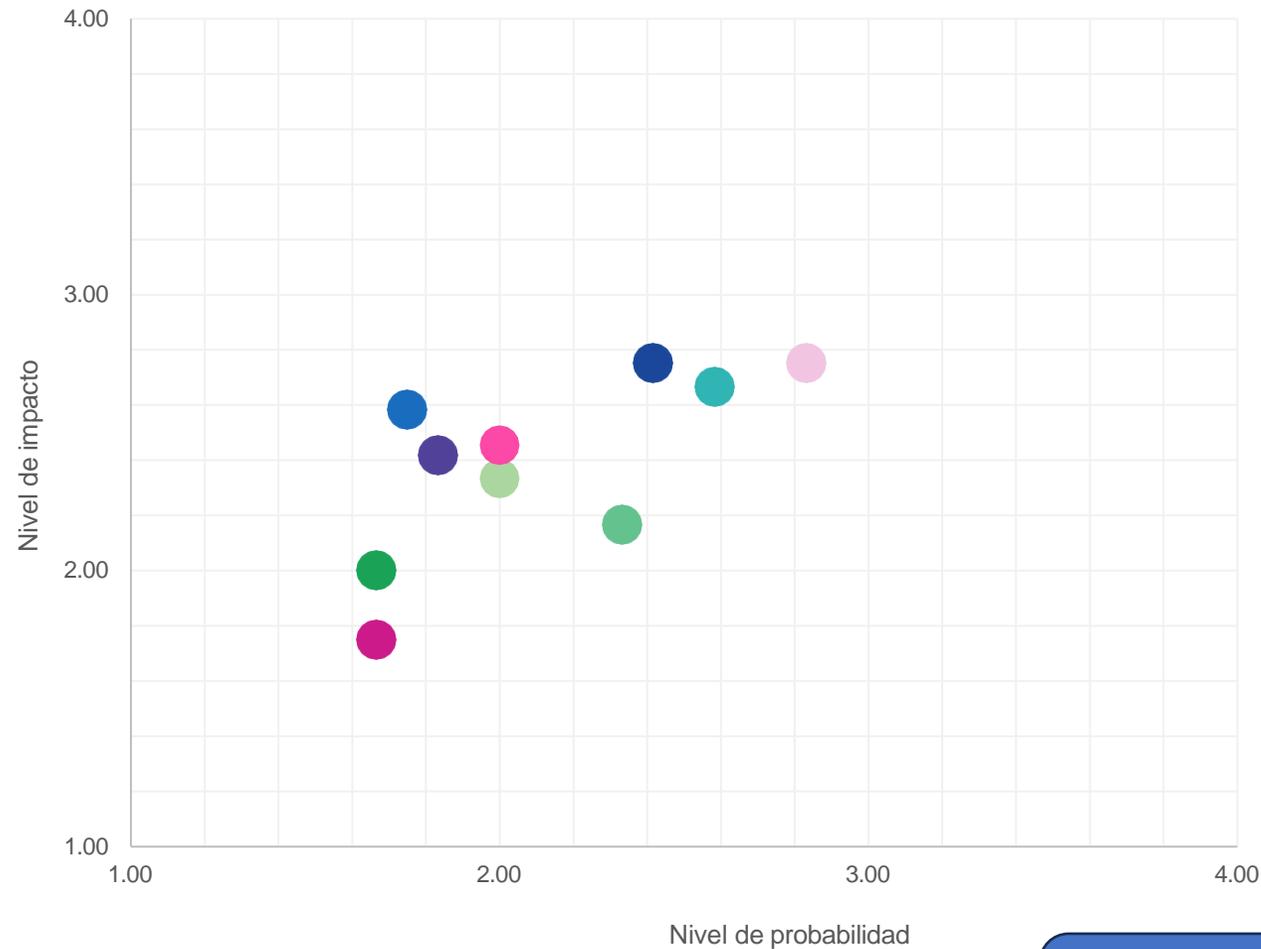
Relevancia por riesgo

Se realizó una evaluación de **probabilidad e impacto** por cada uno de los riesgos asociados a los temas materiales de Vesta.

Se muestra el valor promedio derivado de las **10 entrevistas**. Considerando el 1 como un nivel de impacto *menor* y probabilidad *remota*; contrario al 4 como un nivel de impacto *muy alto* y probabilidad *casi segura*.

Los tres riesgos con mayor probabilidad vs impacto son:

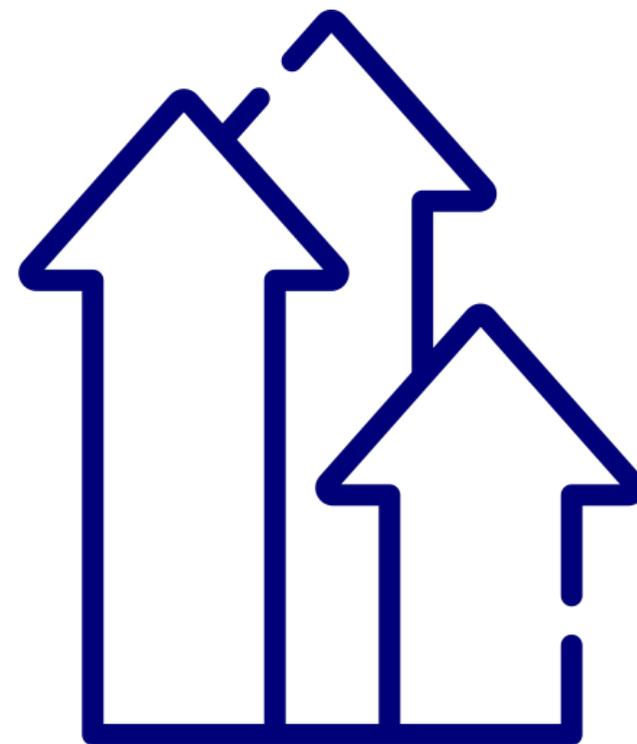
1. **Rotación y fuga de talento**
2. **Escasez hídrica**
3. **Robo y filtración de la información**



- Rotación y fuga de talento
- Escasez hídrica
- Robo y filtración de la información
- Efectos físicos del cambio climático
- Licencia social
- Uso ineficiente de recursos
- Fraudes y dilemas éticos
- Incumplimiento a normativas y legislación emergentes
- Pérdida de la biodiversidad
- Condiciones o espacios inseguros

Se muestra el valor promedio derivado de las 10 entrevistas de las que participó el equipo directivo.

Conclusiones



Conclusiones y siguientes pasos



Llevar a cabo un ejercicio de materialidad permite que Vesta identifique los temas más relevantes para su organización, para el sector y para los principales prescriptores, a fin de tomarlos en cuenta en su gestión estratégica y objetivos de negocio. Asimismo, permite obtener una visión integral y actualizada de los riesgos y oportunidades ESG (doble materialidad).

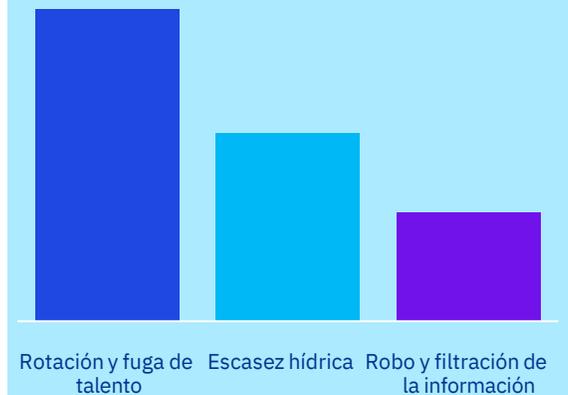
El desempeño ASG de Vesta se encuentra en un estado intermedio-avanzado, teniendo pasos relevantes ante las exigencias de los estándares y las tendencias del sector a la vez que estos se vuelven más exigentes y competitivos. Existen diversas áreas de oportunidad para aumentar la madurez en los principales temas con base en la comparación respecto a la compañía líder y al desempeño del promedio del sector. De igual forma es importante **formalizar y robustecer la gestión ESG de Vesta e involucrar a toda la organización** con el fin de que se consoliden e impulsen las bases para una estrategia de negocio sostenible.

Diseñar una **sólida base de políticas y procedimientos** aplicables a las operaciones de Vesta, con base en los temas materiales, estableciendo una estrategia ESG que permita dar seguimiento y monitoreo integral a las **estrategias, objetivos y métricas** actuales.

La definición de **canales de comunicación sobre el progreso**, sobre la gestión de los temas materiales, es fundamental para aumentar la **transparencia y confianza**, para todos los grupos de interés.



Top riesgos asociados a los temas materiales de Vesta



Resumen ejecutivo

Para el análisis de materialidad de Vesta se revisaron diversas fuentes con el objetivo de evaluar el impacto y desempeño actual de la compañía en materia de sostenibilidad.

Principales actividades:

- Análisis del contexto interno: documentación corporativa e información pública de Vesta, encuestas a grupos de interés.
- Análisis del contexto externo: tendencias ESG de la industria (prescriptores) y competidores relevantes de Vesta (benchmark del sector).
- Selección y priorización de los temas relevantes.

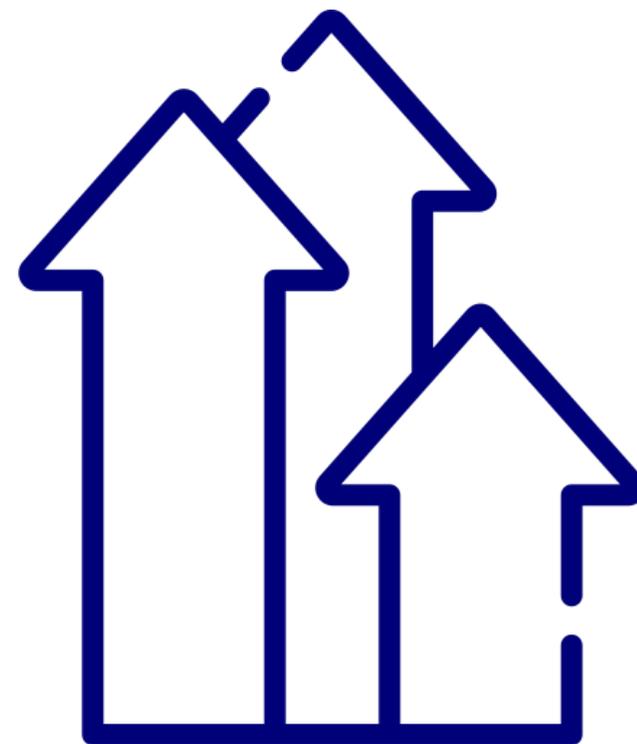
Análisis externo

- Vesta debe continuar sumando esfuerzos para apuntar hacia mejores prácticas e iniciativas relacionadas a los ámbitos sociales, ambientales y de gobernanza.
- Los temas presentados en la materialidad se pueden entender como un área de oportunidad en la que se debe trabajar para encontrarse a la par de los requisitos y ámbitos que consideran los estándares ESG, así como estar a la par o por encima de sus competidores.

Análisis interno

- Se analizaron los temas más importantes para Vesta a través de la revisión de documentación interna sobre los asuntos ESG que son relevantes para los grupos de Interés, temas relevantes del sector y competidores.
- Es importante continuar atendiendo los temas relevantes presentados en la matriz de materialidad con el fin de satisfacer los requerimientos de los grupos de interés, alineando la actual estrategia ESG de Vesta.

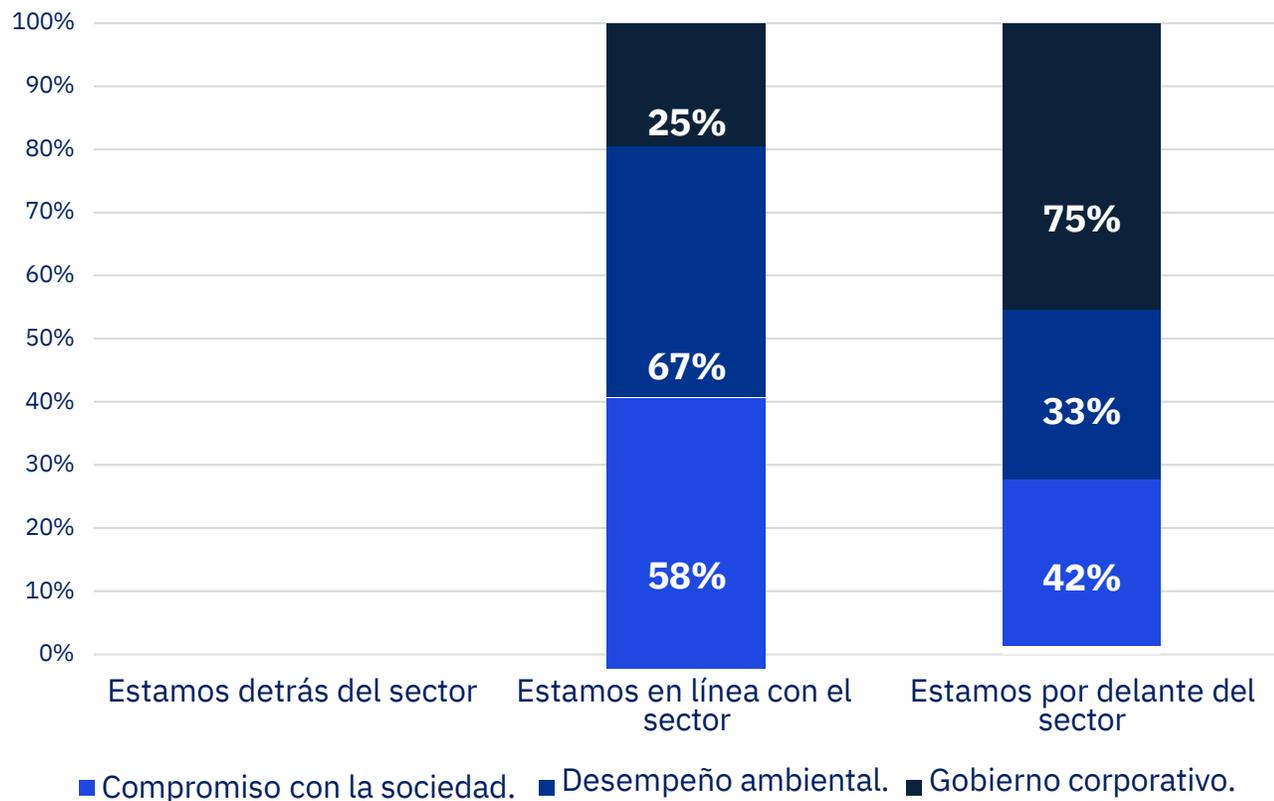
Encuestas



Directores

En una escala del 1 al 10, donde 1 es nada maduro y 10 es muy maduro los directores evaluaron el nivel de madurez de Vesta en torno a la sostenibilidad con un 7, un nivel de madurez medio-alto.

Perspectiva desempeño ESG: Directores



Aspiración de Vesta: Directores



Directores



Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los directores.

Perspectiva directores: Riesgo



Directores

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los directores.



Perspectiva directores: Impacto



Directores

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los directores.



Perspectiva directores: Oportunidad



Directores

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los directores.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Perspectiva directores: Gasto



Directores

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los directores.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

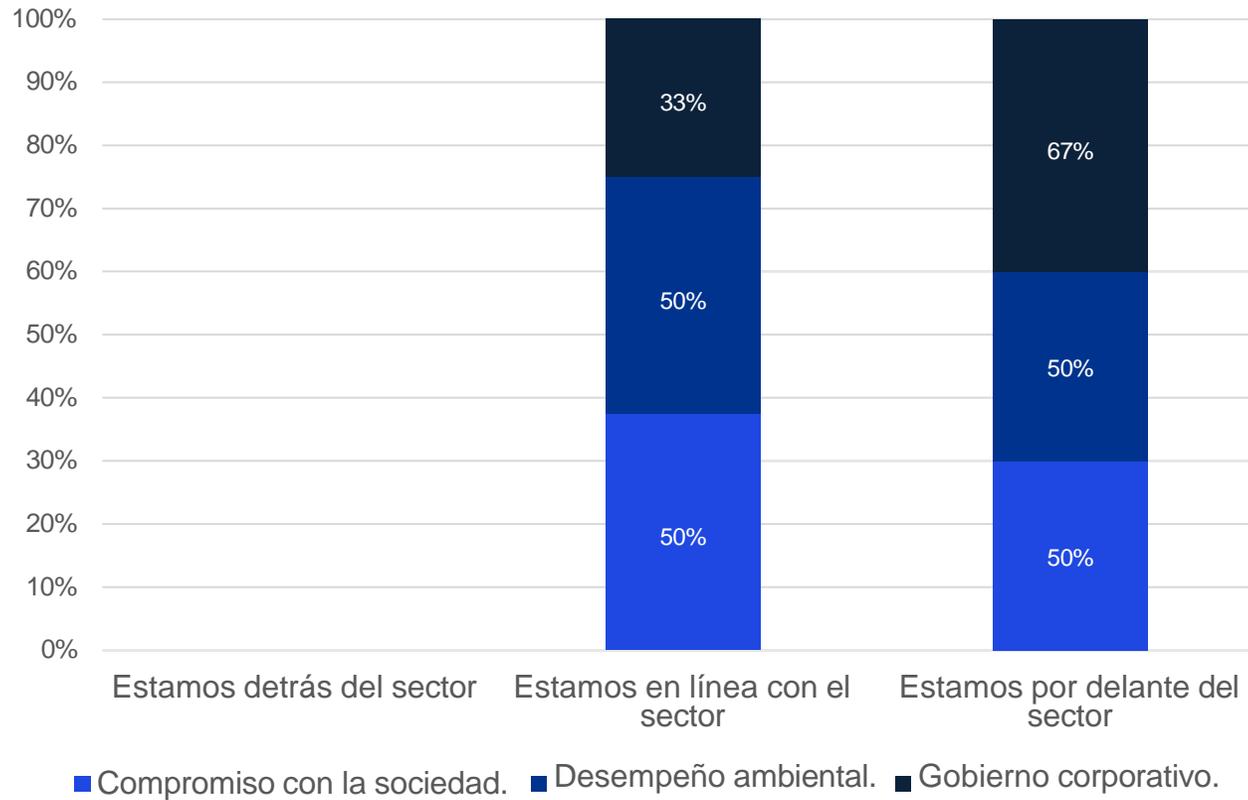
Perspectiva directores: Ahorro o ganancia



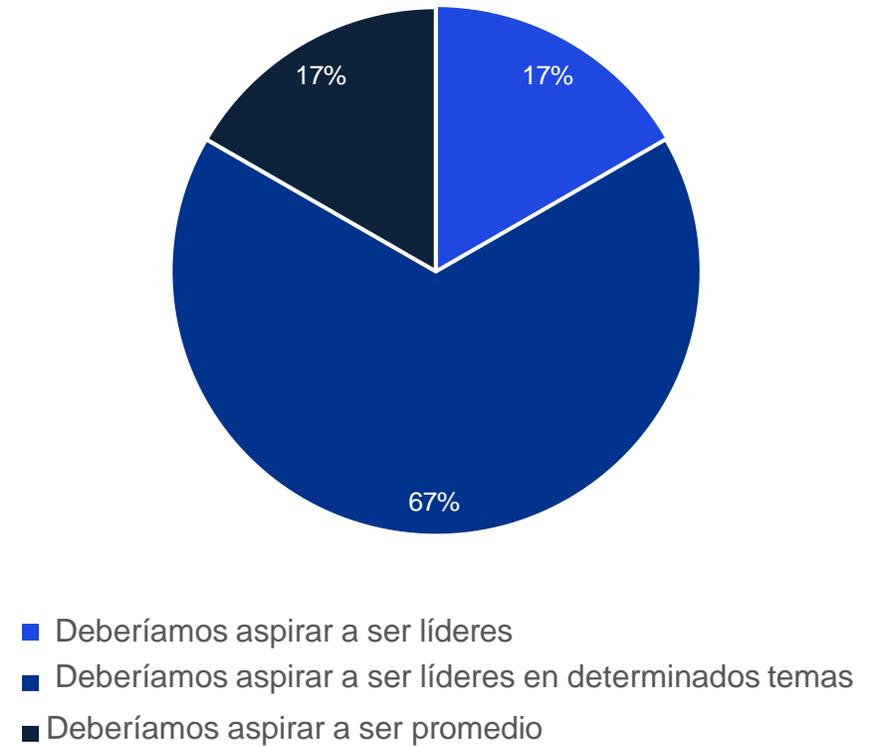
Inversionistas

En una escala del 1 al 10, donde 1 es nada maduro y 10 es muy maduro los inversionistas evaluaron el nivel de madurez de Vesta en torno a la sostenibilidad con un 5.8, un nivel de madurez medio-alto.

Perspectiva desempeño ASG: Inversionistas



Aspiración de Vesta: Inversionistas



Inversionistas

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los inversionistas.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Perspectiva inversionistas: Riesgo

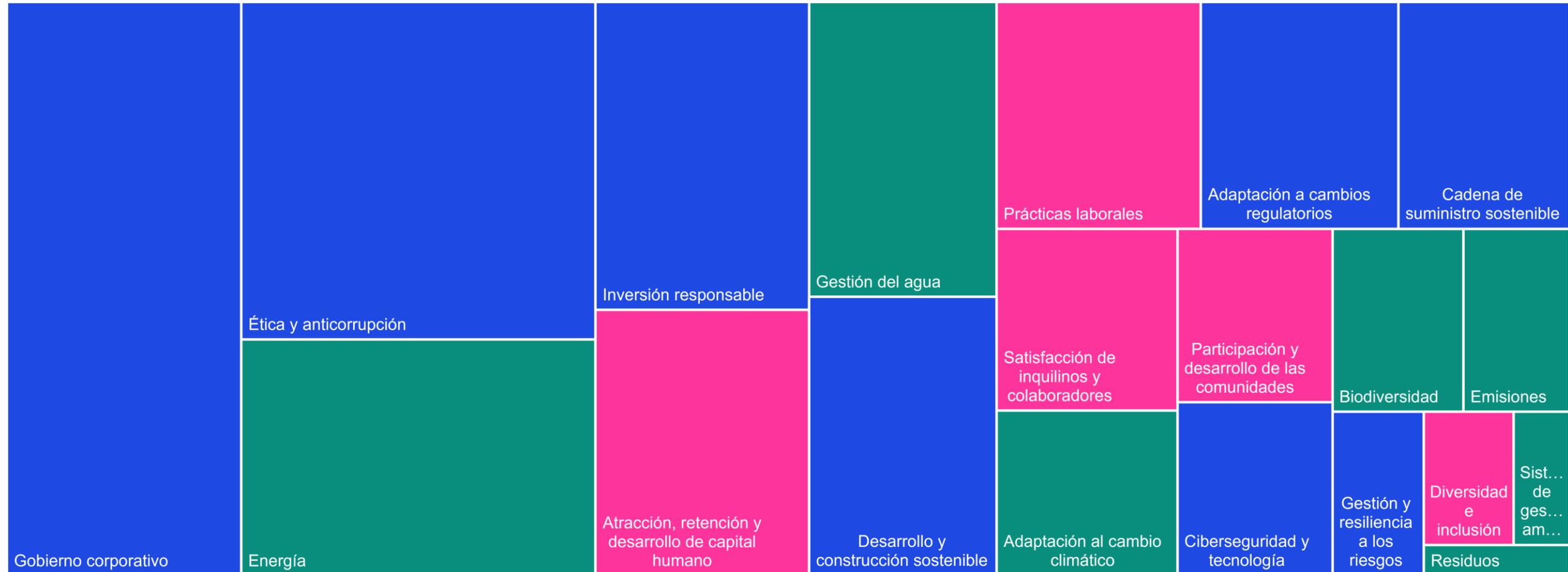


Inversionistas

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los inversionistas.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Perspectiva inversionistas: Impacto

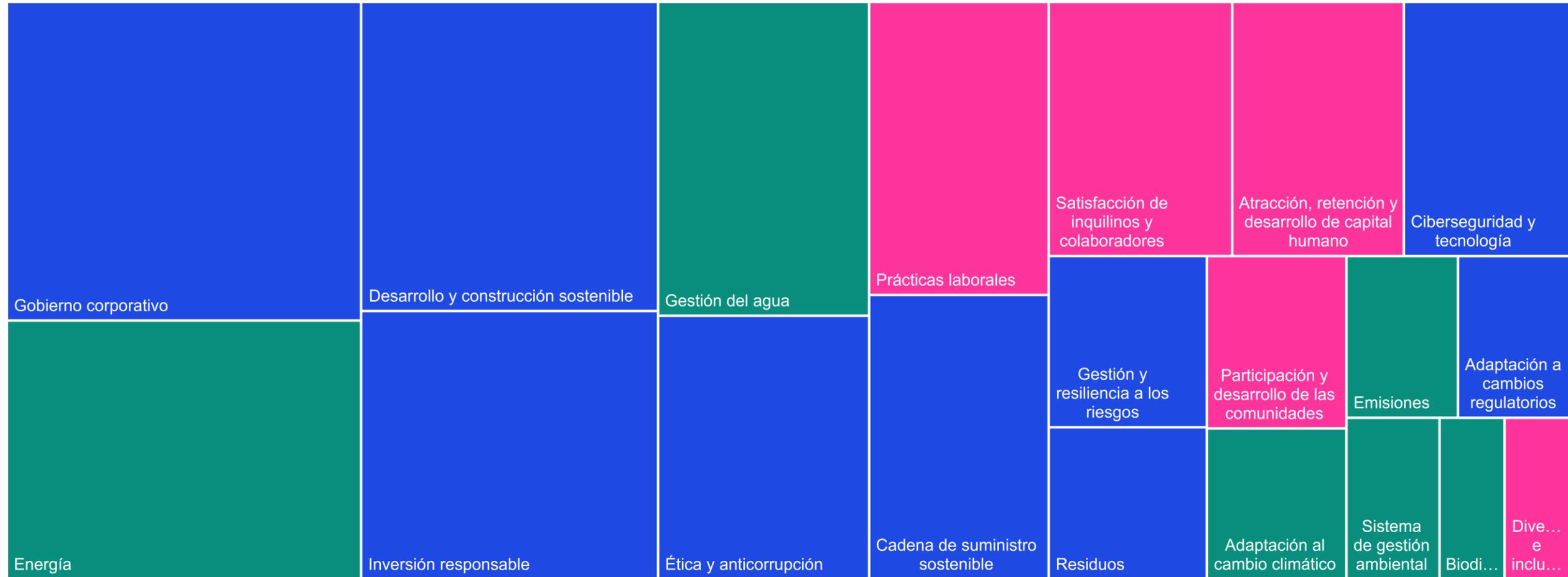


Inversionistas

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los inversionistas.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Perspectiva inversionistas: Oportunidad

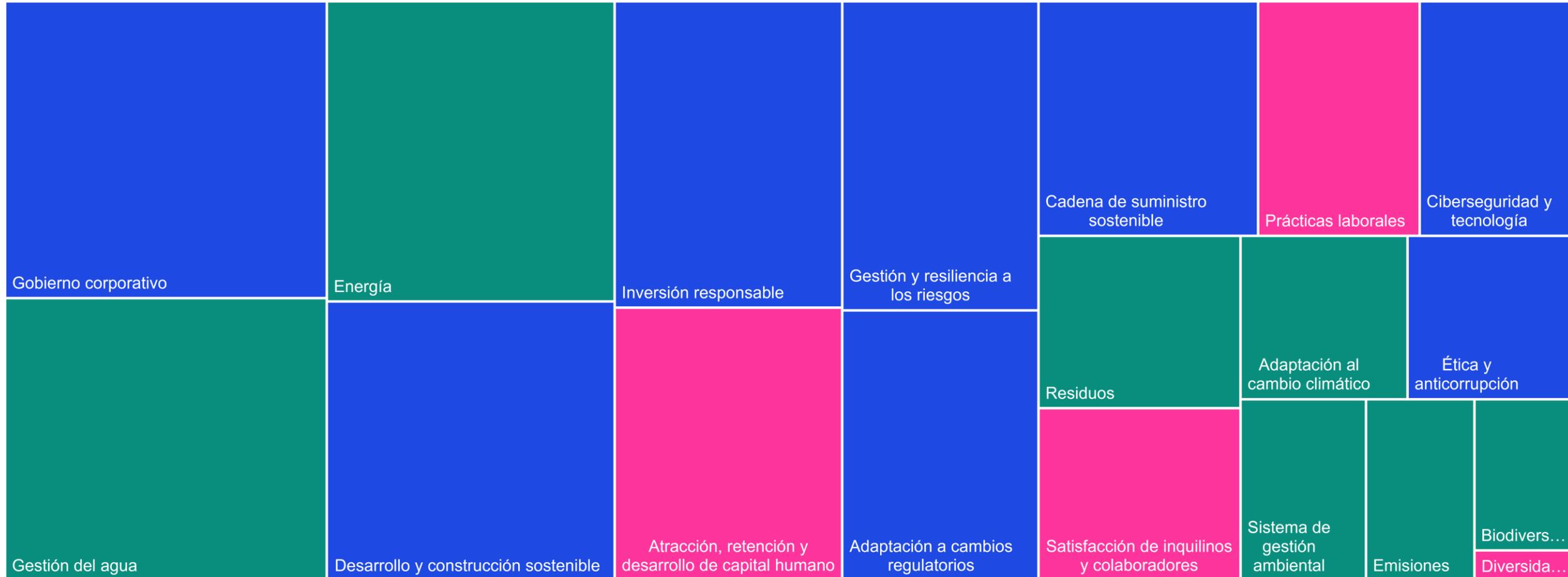


Inversionistas

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los inversionistas.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Perspectiva inversionistas: Gasto

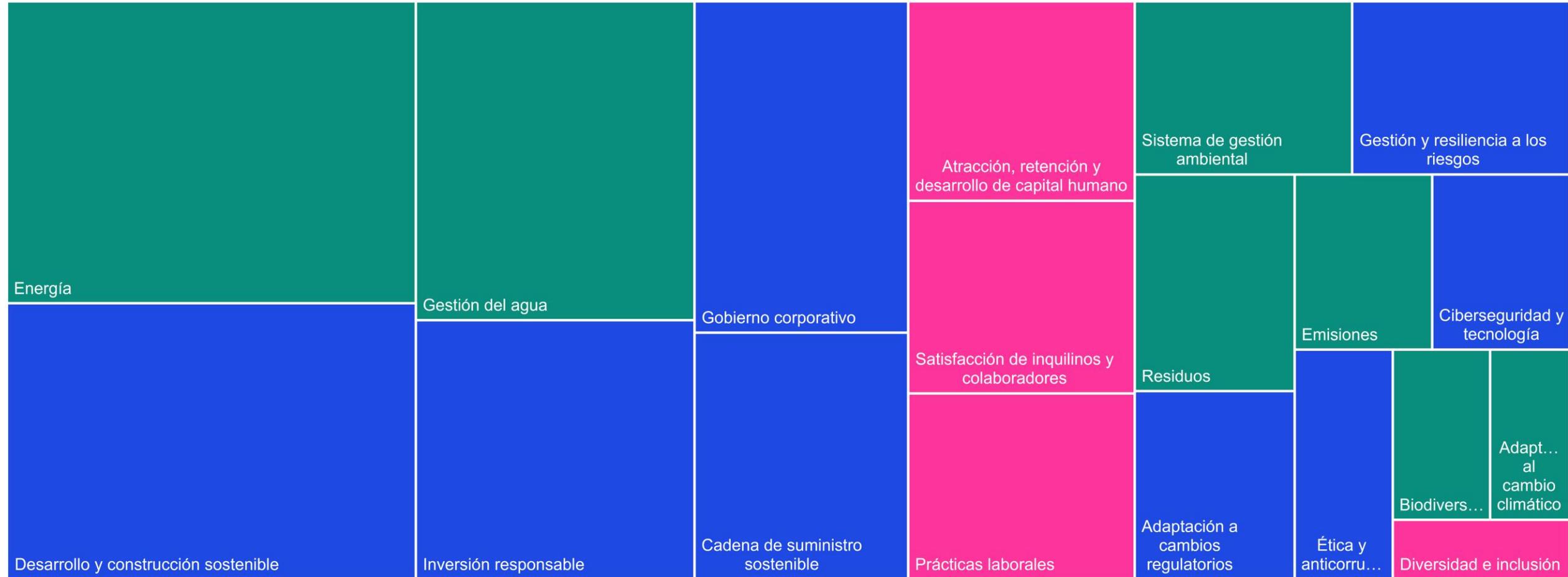


Inversionistas

Mapa de árbol que incluye los temas con mayor número de menciones y de mayor relevancia para los inversionistas.

- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Perspectiva inversionistas: Ahorro o ganancia



vesta