

Unidos, hacia una evolución sostenible



Informe de Sostenibilidad 2020



Nadie se queda atrás

Tenemos como propósito la creación de valor con y para nuestros grupos de interés con una visión a largo plazo. Así, avanzamos todos juntos.

Índice de contenido

- 2 MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL
- 3 TERRA SOSTENIBLE
- 3 ¿Quiénes somos?
- 4 ¿Qué nos hace únicos?
- 6 Acontecimientos principales 2019-2020
- 7 Nuestra respuesta ante COVID-19
- 8 Nuestra visión de la sostenibilidad



16 EJES TRANSVERSALES

- 17 Anticorrupción, ética y conducta
- 20 Compromiso y transparencia
- 23 Resiliencia / Gestión de riesgos
- 27 Sistema de gestión



29 PILAR PLANETA

- 30 Cambio climático
- 33 Emisiones
- 42 Materiales
- 42 Eficiencia del agua
- 43 Eficiencia energética



44 PILAR PORTAFOLIO

- 45 Satisfacción
- 46 Salud y seguridad ocupacional
- 47 Infraestructura sostenible
- 48 Certificaciones y acreditaciones



49 PILAR ECONOMÍA

- 50 Gobierno corporativo
- 52 Comités operativos
- 53 Creación del Comité ASG
- 55 Prácticas de gobierno corporativo
- 56 Presencia y Posicionamiento



57 PILAR TALENTO

- 58 Salud y bienestar
- 59 Prácticas y políticas laborales
- 61 Evaluación ASG de la cadena de suministro



64 PILAR COMUNIDAD

- 65 Inversión social
- 67 Derechos humanos

- 68 TERRAFINA EN NÚMEROS
- 72 Distribuciones históricas
- 73 Valor económico generado y distribuido
- 74 SOBRE ESTE INFORME
- 75 ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI
- 84 CARTA DE VERIFICACIÓN
- 85 CONTACTO



Mensaje del Director General

102-14, 102-15

Los resultados operativos y financieros de Terrafina para 2020 estuvieron en línea con nuestras expectativas, considerando la desaceleración económica causada por la pandemia. Las rentas no cobradas del 2020 tan sólo representaron un 1% de los ingresos por rentas del año. Hacia la segunda mitad del año las operaciones de nuestros inquilinos empezaron a estabilizarse gradualmente. Creemos que esto es un indicador positivo para el sector industrial de bienes raíces en el 2021. Basados en ello, para 2021 estimamos una ocupación entre 94%–95% y una distribución por CBFÍ para nuestros tenedores de US\$0.0830 a US\$0.0840.

La crisis derivada de la pandemia de COVID-19 generó también una oportunidad para fortalecer los lazos con nuestros distintos grupos de interés. Reconocemos nuestro impacto en ellos, así como los que ellos tienen en nuestra operación. Es por ello que, a lo largo del año, trabajamos de la mano de nuestros colaboradores, inquilinos, proveedores, inversionistas y acreedores para transitar por este período tan complejo de la mejor manera posible, juntos.

Tenemos la convicción de continuar generando resultados a través de nuestra estrategia ASG, reconociendo hoy la gran oportunidad para desplegar un mayor impacto. Más allá de seguir con las tendencias de mercado, reconocemos las oportunidades y necesidades de Terrafina misma.

En el pilar ambiental, tenemos la estrategia y el compromiso de que todos nuestros desarrollos consideren su impacto en el medio ambiente. Tenemos la oportunidad de contribuir en la disminución de la huella de carbono, la contaminación y el desperdicio de agua.

Nuestra estrategia ahora considera mucho más desarrollo que antes. Estratégicamente queremos captar oportunidades en el segmento de comercio electrónico y aprovechar las tendencias de *near-shoring*, pero eso vendrá alineado con el esfuerzo ambiental.

En el pilar social, reconocemos que las industrias en las que participamos, en particular la de manufactura para la exportación, tiene un impacto material en la calidad de vida de las comunidades en donde tenemos presencia. Es por ello por lo que hemos desarrollado estrategias para enfocar nuestro impacto positivo, partiendo de un Modelo de Impacto Social que define cuatro ejes de intervención en las comunidades generando comunidades responsables, innovadoras, resilientes y con integración financiera.

En el pilar de gobernanza, el Comité Técnico ha designado a un Comité ASG, reforzando el compromiso de Terrafina de gestionar e integrar los riesgos y oportunidades ASG en la estrategia de negocio. Además, el mismo Comité impulsa hacia la mejora continua para llevar a Terrafina a seguir evolucionando en el camino de la sostenibilidad.

Adicionalmente, hemos desarrollado una estrategia enfocada en temas que son materiales para nosotros y los que nos rodean. Esto incluye un compromiso con la transparencia, la ética y la verdad; proveer a nuestros colaboradores con las herramientas para que puedan crecer profesionalmente en la organización; la inclusión y diversidad como una convicción; el respeto a los derechos humanos; así como fomentar la libre expresión. Todo ello siendo primordial para establecer el rumbo de la organización.



Como último punto, quisiera terminar resaltando la importancia del cambio climático. En Terrafina reconocemos la magnitud del problema que enfrentamos hoy como humanidad en este tema y entendemos nuestra posición para impactar positivamente. Para ello, hicimos un análisis siguiendo el marco de TCFD para entender cómo podemos contribuir de manera efectiva a contrarrestar el efecto del cambio climático. Finalmente, continuaremos escuchando las recomendaciones de nuestros grupos de interés sobre cómo podemos mejorar nuestro desempeño.

El año 2021 nos presenta algunos retos. Sin embargo, estamos convencidos que gracias a nuestro enfoque en resultados continuaremos generando valor para todos nuestros grupos de interés en el mediano y largo plazo.

Atentamente,

Ing. Alberto Chretin,
Director General y Presidente del Comité Técnico



Terra Sostenible

¿Quiénes somos?

102-1, 102-2, 102-3, 102-4, 102-5, 102-6, 102-7, 102-16

Somos un Fideicomiso mexicano de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado en la administración, arrendamiento, adquisición y desarrollo de bienes raíces en el segmento industrial.

Al 31 de diciembre de 2020, nuestro portafolio estaba compuesto por 283 propiedades (274 desarrolladas y 9 reservas territoriales) que están ubicadas en 33 ciudades y 15 estados de México. En total, manejamos 39.2 millones de pies cuadrados (pc) de Área Rentable Bruta (ARB). Estamos enfocados principalmente en proveer espacios para la manufactura ligera, logística y distribución en regiones clave que apoyan el crecimiento y desarrollo de la actividad industrial en el país. Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados y asesorados externamente por PGIM Real Estate.

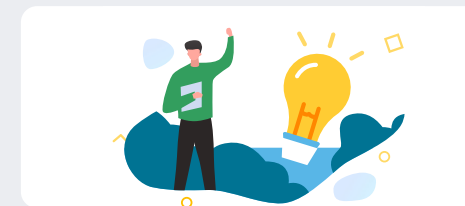


Nuestros Valores



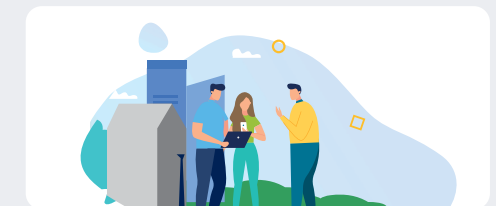
Pasión

Lo que nos mueve día a día es la pasión por la excelencia y el impacto de nuestro trabajo. Entregamos lo mejor de nosotros en todo lo que hacemos.



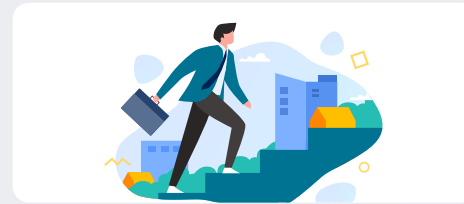
Innovación

Nos mantenemos en constante evolución bajo un pensamiento creativo y determinado a lograr los mejores resultados. Marcamos la diferencia creando soluciones innovadoras y propuestas que aporten mayor valor a la empresa.



Confianza

Somos coherentes con lo que creemos y hacemos. Fomentamos una relación cercana y de largo plazo con nuestros grupos de interés conformada por la integridad, honestidad y transparencia que refleja nuestro trabajo.



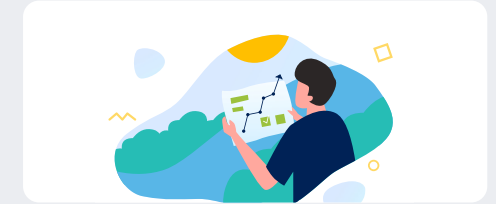
Resiliencia

Enfrentamos retos, aprendemos del pasado y continuamos hacia adelante dedicados a ser más fuertes y competitivos. Somos flexibles y nos adaptamos al cambio.



Trabajo en equipo

Nuestra fortaleza se basa en la unidad. El éxito de nuestro trabajo es el resultado del respeto y la grandeza de trabajar en conjunto hacia un mismo propósito.



Convicción

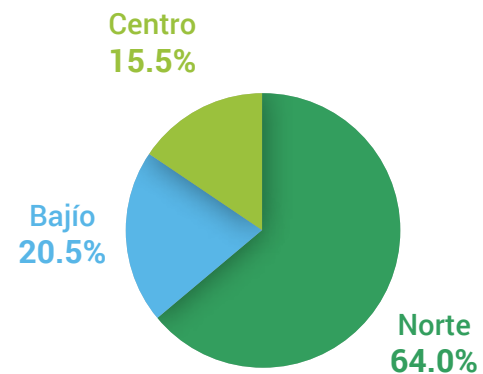
Somos líderes con convicción, confiamos en nuestras capacidades y experiencia. Tomamos decisiones racionales, alineadas a nuestros valores y enfocadas a la creación de impactos positivos.

¿Qué nos hace únicos?

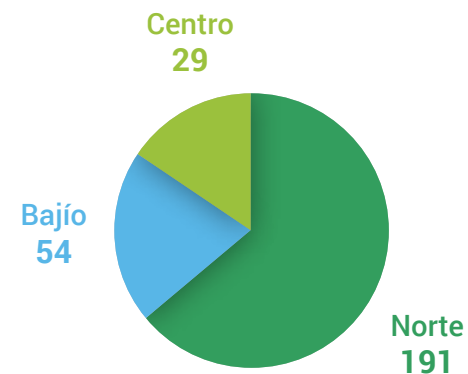
102-2, 102-4, 102-6, 102-10

- **Integración de un portafolio en su mayoría tipo clase-A**, siendo de los más jóvenes del mercado y con ubicaciones clave en los principales mercados y submercados industriales de México.
- **Uso de las propiedades primordialmente por inquilinos multinacionales** enfocados en la manufactura para la exportación, logística y distribución.
- **Estabilidad en los flujos de efectivo** contando con un 96% de las rentas denominadas en dólares y la mayoría de los contratos triple-netos.
- **Experiencia y amplio conocimiento en bienes raíces industriales**, así como en el portafolio y en el mercado financiero por parte del equipo de administración interno.
- **Asesoramiento de PGIM Real Estate**, uno de los administradores inmobiliarios más grandes e importantes del mundo.
- **Sólido gobierno corporativo** que cimienta la base para el éxito del negocio.

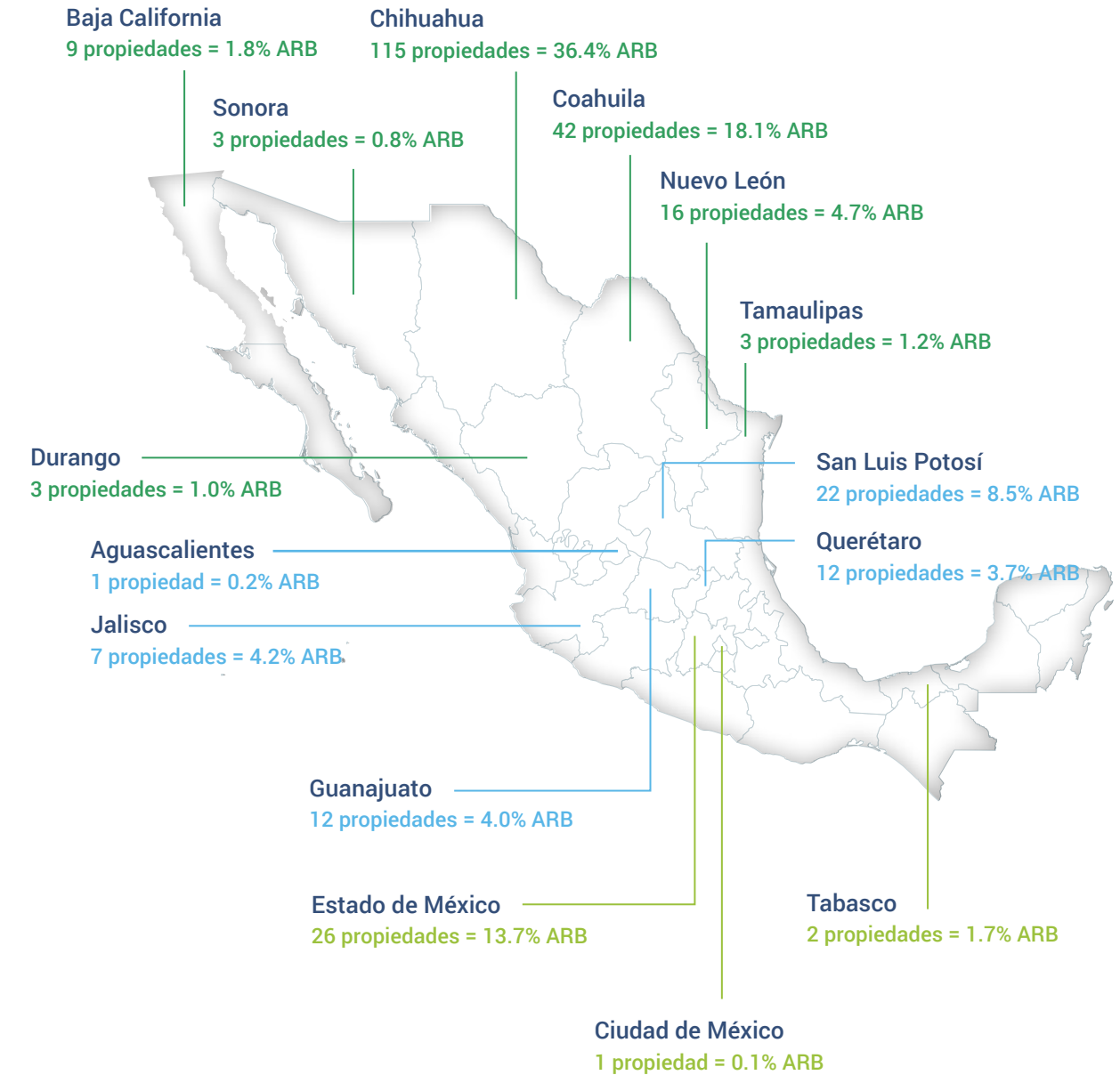
Propiedades por región 2020
(% ARB)



Propiedades por región 2020
(número de propiedades)



Desglose del número de propiedades y % ARB por estado





Portafolio:

274 propiedades desarrolladas (vs. 289 en 2019).

39.2 millones de pies cuadrados de ARB
(vs. 42.9 millones de pies cuadrados en 2019).

95.2% tasa de ocupación (vs. 96.5% en 2019).

13.7 años de edad promedio de los activos
(vs. 13.0 años en 2019).

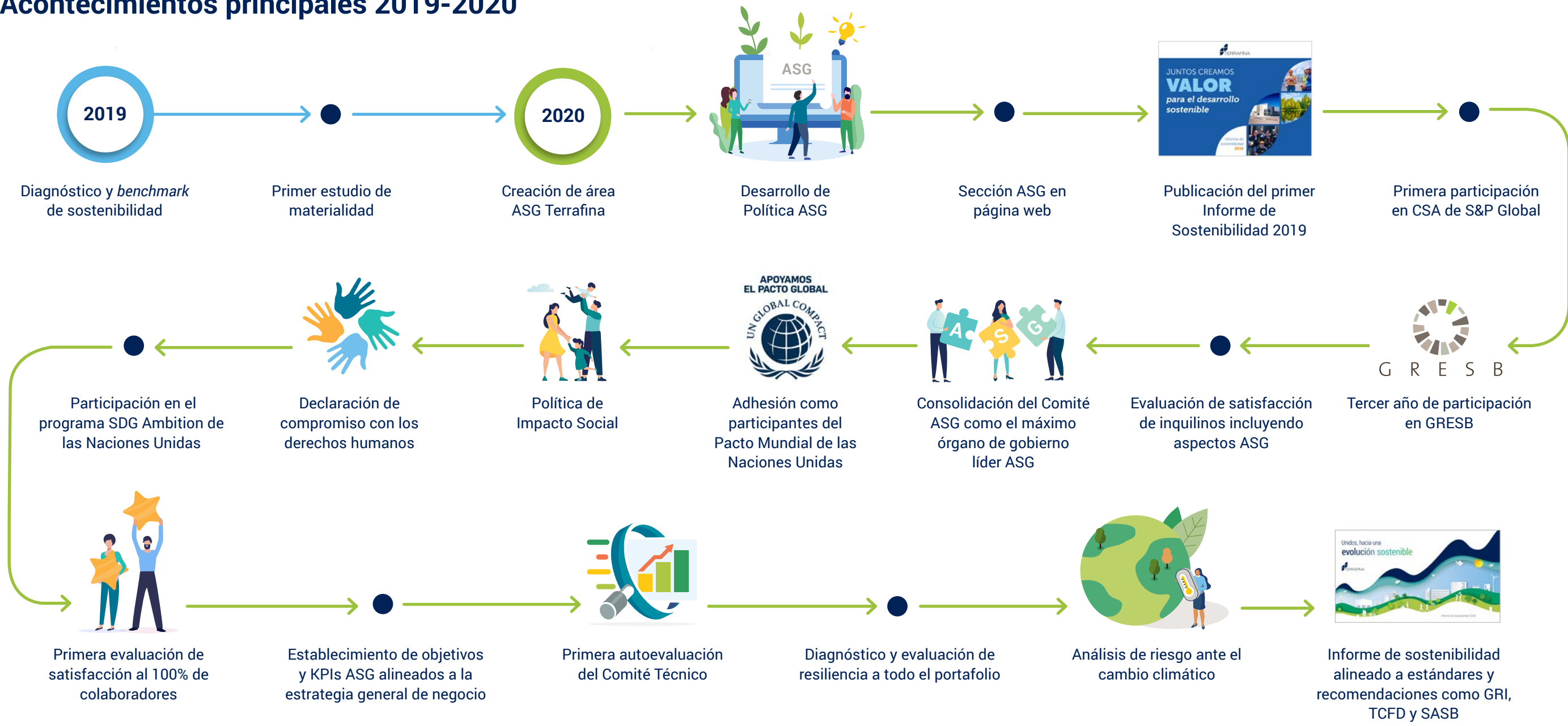
5.5 millones de pies cuadrados de reservas territoriales
(vs. 5.7 millones de pies cuadrados en 2019).

Presencia en más de **15 estados y 33 ciudades** de México
(vs. 16 estados y 35 ciudades en 2019).

En noviembre 2020 Terrafina vendió, como parte de su estrategia de reciclaje de capital, un portafolio de propiedades con un ARB total de 3 millones de pie cuadrados. Para más detalles sobre esta transacción, ver nuestro comunicado [aquí](#)



Acontecimientos principales 2019-2020



Nuestra respuesta ante COVID-19

Enfoque a la sustentabilidad

2020 fue un año enfocado principalmente en el análisis sobre cómo hacemos nuestro trabajo. Replanteamos con una visión innovadora y resiliente el día a día incorporando aspectos ASG de una forma integral en el modelo de negocio. El resultado: somos más conscientes de los impactos que factores sociales y ambientales presentan en la operación.

Nuestros colaboradores

Priorizamos la salud y seguridad de nuestros colaboradores

- Brindamos cobertura médica completa sin costo para los empleados con seguros para casos presentados con COVID-19.
- Promovimos apoyo psicológico con pláticas de salud mental para una mejor adaptación ante la pandemia. También promovimos y mantuvimos disponible la línea de intervención en crisis.
- Implementamos el trabajo desde casa, proporcionando los equipos necesarios.
- Compartimos información referente al COVID-19 para el establecimiento de medidas de distanciamiento y protección de los colaboradores y sus familias.
- Cumplimos con todos los compromisos laborales previamente establecidos, sin afectar ninguna de las prestaciones de los colaboradores.

Pasión y compromiso de nuestro talento

- Confirmamos la dedicación de nuestro talento, tanto de los colaboradores de TerraFINA como de nuestros socios de negocio, demostrando compromiso y experiencia, mediante una rápida adaptación a una situación adversa presentando resultados positivos.

- Mantuvimos la cercanía con los colaboradores aún a la distancia, siendo nuestro principal reto, logrando exitosamente un espacio seguro y la promoción de actividades de integración virtual.
- Nos enfocamos en el fortalecimiento de la inclusión y diversidad, así como en una mayor consolidación de las políticas y programas sociales. Entendiendo, junto con nuestro Asesor PGIM RE, los impactos y modificaciones que se han generado en las dinámicas familiares por la pandemia. Promovimos pláticas y talleres relacionados con la diversidad e inclusión de forma virtual.
- Continuamos nuestros esfuerzos de promover la sensibilización en temas ASG con nuestros grupos de interés, ofrecimos el primer webinar de sostenibilidad para los administradores de propiedades y colaboradores.

Nuestros inquilinos

Excelencia en nuestro servicio

- Enfocamos nuestros esfuerzos en mantener la rentabilidad del negocio y adaptarnos para cumplir con nuestro deber fiduciario a largo plazo con los inversionistas. Por ello, mantuvimos conversaciones con los administradores de propiedades e inquilinos para apoyarlos ante el impacto de la pandemia. Realizamos un análisis diligente caso por caso para el diferimiento de rentas otorgadas, entre otras estrategias de apoyo.

Nuestras comunidades

Cercanos a las necesidades

- Apoyamos proyectos enfocados en las necesidades del personal médico en hospitales COVID-19 como una iniciativa puntual a la necesidad urgente de la pandemia en México.

- Proporcionamos herramientas digitales y plataformas educativas a los más necesitados entendiendo que el acceso a la educación y el trabajo a distancia es limitado para la mayoría de la población.

Nuestras propiedades

Un portafolio resiliente

- Priorizamos la resiliencia de nuestro portafolio, diagnosticando y evaluando los riesgos de nuestras propiedades y estableciendo estrategias en conjunto con nuestros administradores de propiedades y consultores expertos.

Transparencia y fortalecimiento de la gobernanza

Nuestro gobierno corporativo

- Apoyamos nuestro trabajo en la resiliencia que nos brinda un sólido gobierno corporativo, así como el sistema de gestión de riesgos que nos respalda. De esta forma tomamos decisiones rápidas, pero menos reactivas. Con ello, buscamos disminuir el impacto por crisis como fue el caso de esta pandemia al mismo tiempo que garantizamos el cumplimiento de las expectativas de nuestros grupos de interés y los objetivos del negocio.



Nuestra visión de la sostenibilidad

102-21, 102-29, 102-46, 102-47, 103-1, 103-2, 103-3

Terrafina realizó su primer análisis de materialidad en 2019 ([aquí](#) se pueden ver los resultados).

Para definir los temas materiales en este análisis, seguimos un proceso conformado por tres etapas:

Identificación

1

Identificamos una lista de factores potencialmente materiales para la organización a través de un estudio de estándares globales y sectoriales (entre ellos, los estándares GRI), así como documentos internos.

Priorización

2

Priorizamos y medimos el impacto de estos temas en nuestras operaciones con encuestas a nuestros diferentes grupos de interés para entender sus prioridades.

Validación

3

Validamos y revisamos los resultados del paso anterior en una matriz que permitiera visualizar la materialidad de los diferentes temas. Alineado con nuestro compromiso de mantener nuestra estrategia de sostenibilidad actualizada, esperamos posteriormente pasar por una cuarta etapa de revisión y/o actualización.



Basándonos en los resultados de este análisis, nuestro mayor esfuerzo en 2020 fue definir y robustecer la estrategia para los 21 temas materiales que fueron elegidos. Para dirigir este esfuerzo, usamos un análisis de los estándares y recomendaciones de sostenibilidad más significativos (incluidos GRI, SASB, TCFD, entre otros), así como de las mejores prácticas en la industria a nivel global. Como resultado, logramos definir indicadores clave para monitorear y medir nuestro desempeño. A su vez, nos fijamos objetivos ambiciosos alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

También, organizamos los temas materiales dentro de 6 pilares para su mejor gestión, siendo éstos:

1. Ejes Transversales

- Anticorrupción
- Ética y conducta
- Compromiso y transparencia (relación con grupos de interés)
- Resiliencia / Gestión de Riesgos
- Sistema de gestión

2. Pilar Planeta

- Cambio climático (estrategia climática)
- Emisiones
- Materiales
- Eficiencia del agua
- Eficiencia energética

3. Pilar Portafolio

- Satisfacción
- Salud y seguridad ocupacional
- Infraestructura sostenible (diseño y remodelación de activos)
- Certificaciones y acreditaciones sustentables

4. Pilar Economía

- Gobierno corporativo
- Presencia y posicionamiento

5. Pilar Talento

- Salud y bienestar
- Prácticas y políticas laborales
- Evaluación ASG de la cadena de suministro

6. Pilar Comunidades

- Inversión social
- Derechos humanos

Nuestra forma de crear valor sostenible

Tenemos el compromiso de integrar los aspectos ASG más relevantes para nuestros grupos de interés y el negocio en el proceso de creación de valor. Para lograr nuestro propósito, creemos que es necesario tener una integración y relación cercana con nuestros grupos de interés. Con ello, logramos generar sinergias para acelerar el impacto positivo.

La Estrategia ASG se sustenta sobre tres ejes transversales: Anticorrupción y Ética, Compromiso y Transparencia, y Resiliencia. Estos ejes son fundamentales para el funcionamiento de Terrafina y están apoyados por cinco pilares esenciales para nuestra operación y nuestros grupos de interés: Planeta, Portafolio, Economía, Talento y Comunidades. De ese modo, promovemos la sostenibilidad y logramos nuestro propósito de crear valor sostenible en conjunto para un mejor futuro.



PROPÓSITO

Creación de valor sostenible

ALIANZAS

EXPERIENCIAS



PILAR PLANETA



PILAR PORTAFOLIO



PILAR ECONOMÍA



PILAR TALENTO



PILAR COMUNIDAD

Grupos de interés

(Tenedores, Inquilinos, Colaboradores, Proveedores PGIM Real Estate, Comunidades y OSC, Autoridades, Asociaciones industriales, academia, etc.)



EJES TRANSVERSALES

COMPROMISO Y TRANSPARENCIA



RESILIENCIA



ANTICORRUPCIÓN Y ÉTICA





Nuestros KPIs ASG y sus objetivos para la acción e impacto positivo

102-29, 103-1, 103-2, 103-3

Tema Material	Objetivo	Metas	Indicador Terra	ODS
Anticorrupción	Adoptar y mantener las medidas necesarias para promover un entorno justo y equitativo, así como cero-tolerancia a la corrupción.	<ul style="list-style-type: none"> Capacitar al 100% de los proveedores críticos en temas de ética y cumplimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> Número total de casos detectados (confirmados). Número total de casos denunciados por sospecha. <ul style="list-style-type: none"> Costo total de pérdidas financieras asociadas a violaciones al Código de Ética. Horas de capacitación por empleado. Porcentaje total de empleados, proveedores y miembros del Comité Técnico a quienes se haya comunicado y formado sobre políticas y procedimientos de anticorrupción. 	16.5 16.6
Ética y conducta	Promover una cultura de ética con nuestros grupos de interés por medio de mecanismos que fomenten un comportamiento ético basado en los valores de Terrafina y nuestros compromisos con la Red del Pacto Mundial.	<ul style="list-style-type: none"> 100% de los proveedores firman de conocimiento el Código de Ética para el 2024. Código de Ética para proveedores público en 2021. 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de empleados que leyeron, entendieron y aceptaron el Código de Ética. Porcentaje de proveedores que declaran conocer el Código de Ética. Porcentajes de proveedores a los que se les comparte el Código de Ética. Horas de capacitación por empleado. 	16.5 16.6
Compromiso y transparencia	Identificar, comprender y responder a las expectativas y preocupaciones ASG de nuestros grupos de interés y fortalecer las relaciones mediante una comunicación abierta y transparente.	<ul style="list-style-type: none"> Capacitar a nuestra cadena de valor en temas de sostenibilidad bajo un programa integral de largo plazo para el 2023. Participar en grupos de trabajos relacionados con la industria, para promover la innovación, sostenibilidad y transparencia en las FIBRAS y bienes raíces para el 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Resultados <i>benchmark</i>: GRESB, CSA. Grupos de participación del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. 	16.5 16.6
Resiliencia - Gestión de Riesgos	Elaborar e implementar mecanismos para identificar, prevenir y monitorear riesgos ASG en toda la cadena de valor que puedan impactar a la empresa en corto, mediano y largo plazo.	<ul style="list-style-type: none"> Incluir tecnologías que faciliten el análisis de riesgos ASG para el 2023. Análisis de materialidad para el 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Divulgación de riesgos detectados y estrategias de mitigación en el Informe de Sostenibilidad. 	13.1 16.5 16.6 17.17
Sistema de gestión	Gestionar y hacer más eficiente nuestra cadena de suministro de acuerdo con los lineamientos de la ISO 14000.	<ul style="list-style-type: none"> Sistema de gestión ASG aprobado 2022. 	<ul style="list-style-type: none"> Documento aprobado (Sistema de Gestión ASG Terra). 	3 8.5 8.8 9.2 9.4



Tema Material	Objetivo	Metas	Indicador Terra	ODS
Cambio Climático	Analizar y compartir con transparencia a nuestros grupos de interés la gestión de nuestro portafolio de acuerdo con los riesgos y oportunidades del cambio climático. Establecer objetivos ambiciosos alineados con la ciencia para cumplir los objetivos del Acuerdo de París.	<ul style="list-style-type: none"> Aplicar evaluación de resiliencia en el portafolio para el 2021. Analizar y desarrollar mapas de vulnerabilidad ante los efectos del Cambio Climático 2021-2022. Analizar las implicaciones financieras y/u otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo (TCFD) para el 2023. Desarrollar talleres/capacitaciones para colaboradores y principales aliados para el manejo del riesgo del cambio climático 2023. 	<ul style="list-style-type: none"> Riesgos y oportunidades identificados (TCFD). 	11.6 12.2 12.6 13.2
Emisiones	Apoyar la transición a una economía baja en carbono.	<ul style="list-style-type: none"> Reducir el 20% de intensidad en emisiones GEI para el 2030. 	<ul style="list-style-type: none"> Emisiones totales (tCO₂e). Intensidad en emisiones: alcance 2 y 3 (tCO₂e/pies cuadrados). Variación en emisiones: alcance 2 y 3 (tCO₂e) y (tCO₂e/pies cuadrados). 	12.2 12.6 13.1
Eficiencia del agua	Promover e implementar programas con nuestros socios e inquilinos para posibilitar procesos de gestión del agua más efectivos y amigables con el medio ambiente.	<ul style="list-style-type: none"> Reducir el 20% de intensidad de agua para el 2030. 	<ul style="list-style-type: none"> Uso (extracción) de agua (m³). Intensidad de agua: (m³/pies cuadrados). Variación de uso: (m³) y (m³/pies cuadrados). 	6.3 6.4
Eficiencia energética	Promover e implementar programas con nuestros socios e inquilinos para posibilitar procesos de gestión de la energía más efectivos y amigables con el medio ambiente.	<ul style="list-style-type: none"> Reducir el 20% de intensidad en energía para el 2030. 	<ul style="list-style-type: none"> Consumo de energía (kWh). Intensidad en energía (kWh/pies cuadrados). Variación de consumo (kWh) y (kWh/pies cuadrados). 	7.3
Satisfacción de inquilinos	Mejorar la experiencia de nuestros inquilinos al identificar áreas de oportunidad y proponer soluciones innovadoras y sostenibles en conjunto, manteniendo niveles estables de negocio.	<ul style="list-style-type: none"> Incrementar el porcentaje de respuesta respecto al año anterior. Incrementar el resultado de la satisfacción general de inquilinos respecto al año anterior. 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de respuesta anual. Porcentaje de satisfacción general anual. Porcentaje de clientes con prácticas ASG. 	9.2 9.4



Tema Material	Objetivo	Metas	Indicador Terra	ODS
Salud y seguridad ocupacional	Priorizar y promover entornos de trabajo seguros para los grupos de interés.	<ul style="list-style-type: none"> Compartir contenido de mejores prácticas de salud y seguridad para los administradores de propiedades e inquilinos 2021-2022. Incluir plan de certificaciones de bienestar, salud y seguridad en nuestro portafolio 2025. 	<ul style="list-style-type: none"> Información y recomendaciones (correos, folletos, documentos) enviados a los Administradores de Propiedades y/o inquilinos al año. Número de certificados de experiencia humana de ARC Skoru®. 	3.d 8.8 9.2 9.4
Infraestructura Sostenible	Manejar un portafolio verde y resiliente para mejorar la experiencia de nuestros inquilinos y estar preparados para los impactos del cambio climático.	<ul style="list-style-type: none"> Identificar mejoras sustentables del portafolio al 2022. Integración/Inversión en tecnologías y eficiencias sustentables al 2025. Incrementar el porcentaje de propiedades con luminarias LED en el portafolio para el 2025. 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de edificios con inversión en tecnologías y/o eficiencias sustentables – ASG. Porcentaje de edificios que consideran los problemas ambientales y sociales en el diseño, desarrollo y/o remodelación. Porcentaje de edificios con luminarias LED. 	6.3 6.4 7.3 12.2 12.6 13.1
Certificaciones y acreditaciones	Administrar un portafolio líder en mejores prácticas sustentables internacionales y en relación con las expectativas del mercado.	<ul style="list-style-type: none"> 15% de ARB certificado como edificio sustentable para el 2030. Todas las nuevas construcciones con certificación internacional. 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de ARB certificado. Sqft certificados. Número de propiedades certificadas. 	11.6 11.a 12.2 12.6 13.2
Gobierno corporativo	Garantizar los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia.	<ul style="list-style-type: none"> Actualizar el manual de mejores prácticas de Gobierno Corporativo para el 2021. Fortalecer nuestra cultura de diversidad e inclusión por medio de políticas, iniciativas y capacitación para el 2022. Desarrollar plan de capacitación en temas de sostenibilidad a nivel Comité Técnico para el 2022. 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de consejeros independientes. Porcentaje de presencia de mujeres en el Comité Técnico. Número de años de participación por consejero. 	10.2 13.1 16.5 16.6 17.17
Presencia y posicionamiento	Mantener y evaluar oportunidades para incrementar nuestra exposición en mercados clave fortaleciendo la base de inquilinos multinacionales.	<ul style="list-style-type: none"> Mantener el promedio del nivel de ocupación (*se modificará de acuerdo con el número de propiedades). Mantener una alta exposición a inquilinos con contratos denominados en dólares incrementando la generación de ingresos. 	<ul style="list-style-type: none"> Número de propiedades ARB (Área Rentable Bruta) - ARB ocupada. Porcentaje de estados objetivo en los que ya tenemos propiedades operando. Porcentaje del portafolio por regiones del país. Porcentaje de ocupación vs % de ocupación del mercado. 	8.2



Tema Material	Objetivo	Metas	Indicador Terra	ODS
Salud y bienestar	Priorizar, cuidar y fomentar la salud y el bienestar de nuestro talento.	<ul style="list-style-type: none"> Mantener cero casos de lesión por accidente laboral. Mantener cero casos de fallecimientos por lesión/accidente laboral. 	<ul style="list-style-type: none"> El número y la tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral. El número y la tasa de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos). Los tipos más frecuentes de lesiones por accidente laboral. Porcentaje de ausentismo anual por enfermedad y/o accidente. 	<p>3.4</p> <p>8.8</p>
Prácticas y políticas laborales	Promover un ambiente de crecimiento laboral apoyado por la capacitación e innovación como ventaja competitiva, fortaleciendo la productividad.	<ul style="list-style-type: none"> Vinculación de objetivos ASG en la evaluación de desempeño para el 2022. Mantener o incrementar el porcentaje de satisfacción general de los colaboradores. Ofrecer programas de bienestar para los empleados y fomentar su participación 	<ul style="list-style-type: none"> El número total y la tasa de rotación de personal durante el año, por grupo de edad, sexo y región. Horas de capacitación por empleado. Nivel total de satisfacción/compromiso. Porcentaje de respuesta de evaluación de satisfacción. 	<p>4.4</p> <p>5.1</p> <p>5.5</p> <p>8.3</p> <p>8.8</p> <p>10.3</p>
Evaluación ASG cadena de suministro	Identificar e incluir aspectos ASG en la selección e interacción con los grupos de interés, así como su gestión de la cadena de valor.	<ul style="list-style-type: none"> <i>Supply Chain ESG Management Approach</i> en el 2022 Actualización de la debida diligencia ASG en nuevas adquisiciones y desarrollos para el 2021. 	<ul style="list-style-type: none"> Número de proveedores críticos. Número de proveedores no críticos. Documento con criterios ASG en análisis de riesgo proveedores aprobado para el 2022. 	<p>13.1</p> <p>16.5</p> <p>16.6</p> <p>17.17</p>
Inversión social	Generar alianzas e iniciativas que promuevan el desarrollo y contribuyan a la solución de problemas sociales y ambientales que viven las comunidades donde tenemos presencia.	<ul style="list-style-type: none"> Apoyar programas sociales en el 50% de los estados donde tenemos presencia para el 2025. 80% de los colaboradores participan en actividades de voluntariado para el 2025. Desarrollar, promover y/o impulsar proyectos de apoyo durante y post pandemia. 	<ul style="list-style-type: none"> Inversión total en temas sociales. Porcentaje de regiones con programas sociales. Número de estados con programas sociales. Número total de beneficiarios. Horas de voluntariado por empleado. Porcentaje de empleados que participaron en actividades de voluntariado. Número de alianzas estratégicas. 	<p>1.4</p> <p>1.5</p> <p>4.4</p> <p>8.3</p>
Derechos Humanos	Confirmar nuestro compromiso con el respeto y la promoción de derechos humanos.	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar una evaluación de riesgos de derechos humanos en nuestra cadena de valor para el 2022. Reportar anualmente al Pacto Mundial. Promover el respeto de los derechos humanos por la participación en foros relacionados para el 2025. 	<ul style="list-style-type: none"> Signatura anual del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Reporte anual de acuerdo con los criterios de Pacto Mundial. Evaluación de derechos humanos. 	<p>5.1</p> <p>8.8</p> <p>10.2</p> <p>10.3</p> <p>16.2</p> <p>16.5</p>

Nos alineamos con objetivos globales

102-29

Entendemos la gran responsabilidad de Terrafina como una de las organizaciones líderes en el segmento industrial de bienes raíces. Tenemos un compromiso con nuestro entorno y nuestros grupos de interés. Por ello, nuestras principales acciones estratégicas suman al cumplimiento de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas a través de nuestra contribución a 13 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Durante 2020, en el proceso de profundizar nuestra estrategia ASG, pusimos especial énfasis en homologarla en el impacto a los ODS. Nos adherimos al Pacto Mundial como muestra de nuestro ideal de sumar esfuerzos para el logro de estos objetivos, en especial los que están relacionados con nuestro sector. Por ello, junto con un grupo de grandes empresas líderes en sostenibilidad, somos parte de la primera generación de SDG Ambition, una iniciativa que tiene como objetivo acelerar la integración de los ODS. Trabajaremos en esta iniciativa durante 2021 para lograr establecer metas más ambiciosas. Asimismo, participamos en el grupo de trabajo de Ciudades Sostenibles (ODS 11), buscando profundizar nuestro impacto alineado con nuestra filosofía de sumar esfuerzos con diferentes sectores y empresas comprometidas en hacer un cambio.

ODS	Metas	Acción estratégica	Enfoque	Temas materiales
	16.5	Sólido gobierno corporativo	<ul style="list-style-type: none"> Resguardamos la estabilidad de la compañía y velamos por los intereses de los tenedores, fundamentando las decisiones en sólidos argumentos de negocio. Nuestro Comité Técnico tiene mayoría de integrantes independientes, reconocidos empresarios que conocen las necesidades para el ejercicio de la actividad industrial, además de la asesoría de PGIM Real Estate. 	<ul style="list-style-type: none"> Anticorrupción Ética y conducta Gobierno corporativo
	16.6			
	1.4	Compromiso social con nuestro talento y comunidad	<ul style="list-style-type: none"> Apoyamos a la comunidad al ofrecer oportunidades laborales decentes, mejorando su calidad de vida y poder adquisitivo, así como ayudándolos a través de proyectos de inversión social. Procuramos la salud, seguridad y bienestar de nuestros colaboradores al respetar sus derechos laborales y brindar talleres de desarrollo. La participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles decisivos son parte de lo que fortalece nuestra operación. 	<ul style="list-style-type: none"> Inversión social Prácticas laborales
	1.5			
	4.4			
	5.1			
	5.5			
	8.3			
	8.8			
	10.2			
10.3				
	11.6	Criterios sociales y ambientales en la selección y desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> Establecemos criterios ambientales y sociales para la selección de los activos, apoyados en la experiencia de clase mundial de PGIM Real Estate. Asimismo, hemos incorporado altos estándares al respecto en el desarrollo de activos, a través de la certificación interna SmartBlue®. Contamos con una red de administradores de propiedades conformada por especialistas en bienes raíces, que con su experiencia apoyan en la gestión y desarrollo de activos de calidad y velan por el cumplimiento de los estándares sociales y ambientales. Incorporamos medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes operativos y de desarrollo de nuestra compañía. 	<ul style="list-style-type: none"> Cambio climático Infraestructura sostenible/ Certificaciones y acreditaciones Materiales
	11.a			
	12.2			
	12.6			
	13.2			

• Compromiso y transparencia • Derechos humanos



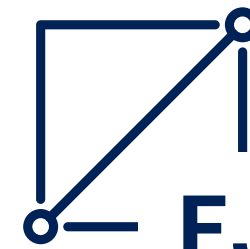
Nos hemos adherido a UN Global Compact, la mayor iniciativa del mundo en sostenibilidad empresarial a través de la Red Mexicana del Pacto Mundial para alinear nuestras operaciones con Los Diez Principios y trabajar a favor de los ODS.



ODS	Metas	Acción estratégica	Enfoque	Temas materiales
	6.3	Eficiencia y sostenibilidad de la infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> Procuramos la eficiencia en la infraestructura de cada uno de nuestros activos con medidas de ahorro en el consumo de agua y de energía eléctrica. Nos esforzamos por garantizar que los materiales y recursos implementados en el desarrollo de nuestras propiedades se obtengan y gestionen de manera sostenible. Buscamos fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en toda la infraestructura que desarrollamos. 	<ul style="list-style-type: none"> Eficiencia agua Eficiencia energética Materiales Emisiones Infraestructura sostenible/ Certificaciones y acreditaciones
	6.4			
	7.3			
	12.2			
	12.6			
	13.1			
	3	Solidez de los inquilinos y nuestro posicionamiento	<ul style="list-style-type: none"> Salvaguardamos la salud y seguridad de nuestros inquilinos al ofrecerles un entorno operativo sin riesgos y en línea con estándares sanitarios. Nos enorgullece la diversificación de nuestro portafolio, la cual nos permite colaborar con industrias innovadoras, enfocadas en su mayoría en el desarrollo tecnológico, que generan importantes oportunidades de empleo con su operación. 	<ul style="list-style-type: none"> Salud y seguridad Presencia y posicionamiento Sistema de gestión Satisfacción inquilinos Infraestructura sostenible/ certificaciones y acreditaciones Materiales
	8.5			
	8.8			
	9.4			
	13.1	Fortaleza y adaptabilidad de nuestro modelo de negocio yendo hacia adelante	<ul style="list-style-type: none"> Tomamos en cuenta los riesgos climáticos que existen cuando analizamos nuestro modelo de negocio, incorporando nuevas tecnologías e iniciativas para la mitigación de sus efectos. Tener un sólido gobierno corporativo protege la integridad de la compañía, acompañado de altos estándares y una cultura de cumplimiento. Comprendemos nuestra responsabilidad por desarrollar infraestructura que promueva una industrialización inclusiva y sostenible. 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluación ASG cadena suministro Resiliencia / Gestión de Riesgos Gobierno corporativo
	16.5			
	16.6			
	17.17			

• Compromiso y transparencia

• Derechos humanos



EJES TRANSVERSALES

Buscamos conformar un sólido gobierno corporativo que salvaguarde la integridad de la compañía, acompañado de altos estándares y una cultura de cumplimiento.

Anticorrupción, Ética y Conducta

Anticorrupción

205-1, 205-2, 205-3, 103-1, 103-2, 103-3

Renovamos nuestra capacitación a una más innovadora para cumplir con nuestras metas anuales de:

- 100% empleados capacitados en temas de anticorrupción.
- 100% administradores de propiedades capacitados en temas de anticorrupción.

Terra fina opera en un mercado con participantes globales. Somos una empresa pública, en un mercado emergente, y con ello entendemos los riesgos potenciales que representa nuestro modelo de negocios en sus diferentes fases de operación. Tener una buena gestión de nuestra política anticorrupción es fundamental para salvaguardar la reputación de Terra fina. En caso contrario, podrían existir consecuencias económicas y de marca materiales. A su vez, comprendemos la importancia de cumplir con los más altos estándares éticos y morales, ya que desde nuestros inicios hemos estado alineados con un continuo mejoramiento en prácticas globales.

Hemos fijado un objetivo de cero tolerancia a la corrupción. Para lograrlo, tenemos el compromiso de fortalecer los controles anticorrupción a lo largo de nuestras operaciones. Una parte clave de ello es nuestro **Manual de Integridad y Cumplimiento**, el cual aborda a detalle temas relacionados con la prevención de conflictos de interés, lavado de dinero y prácticas de anticorrupción. En el mismo, se incluyen los lineamientos, procedimientos y monitoreo que rigen nuestra operación.

Logros 2020

- No se presentaron casos de corrupción relacionados con nuestras actividades, al igual que en años anteriores.
- No se tuvieron despidos a empleados por casos de corrupción, ni se han tenido que tomar medidas disciplinarias relacionadas a ello.
- No hemos rescindido o no renovado contratos con socios de negocio por infracciones relacionadas con la corrupción.
- No existen casos jurídicos relacionado con corrupción interpuestos contra nosotros o nuestros colaboradores.
- No realizamos contribuciones a partidos y/o representantes políticos.

Todos nuestros proveedores y clientes pasan por un proceso de debida diligencia donde se hace, entre otras cosas, una revisión de riesgos en materia de corrupción y lavado de dinero. El expediente de los proveedores se revisa de forma anual y el de los clientes en cada renovación. A partir de ello, consideramos que las operaciones que realizamos con ellos, entre una revisión y otra, cumplen con nuestros criterios de anticorrupción y de prevención de lavado de dinero.

Como parte de nuestro esfuerzo por combatir la corrupción, hemos identificado los principales riesgos relacionados con ésta en nuestra operación, los cuales son:

Con proveedores:

- Desarrollo: permisos y licencias.
- Seguridad: contacto con autoridades en caso de una emergencia.
- Consultores: reportes ante autoridades para su aprobación.

De forma continua en nuestras operaciones

- Conflictos de interés.
- Regalos y entretenimiento.

En adquisiciones / disposiciones de inmuebles:

- Recursos de procedencia ilícita.



Manual de Integridad y Cumplimiento de Terrafina



Conducta laboral

- Código de Ética
- Política de Fraude
- Política de Tráfico de Valores con Información Privilegiada
- Política de Operaciones Bursátiles Personales
- Política de Regalos y Entretenimiento
- Política de Conflictos de Interés
- Política de Disciplina y Sanciones
 - Política de la Compañía
 - Procedimientos de Investigación
- Política de Privacidad



Políticas operacionales

- Plan de Continuidad del Negocio



Requerimientos regulatorios

- Manual de Políticas y Procedimientos de Administración de Libros y Registros de Terrafina
- Política de Prevención de Lavado de Dinero
- Política Anti-corrupción



Comunicaciones con externos

- Política de Consultas Regulatorias y Auditorías
- Política de Quejas de los Clientes
- Política de Anuncios y Manual de Material de Comercialización
- Política en Materia de Sistemas de Correo Electrónico y de Comunicaciones Electrónicas
- Política en Materia de Uso de la Internet



Políticas misceláneas

- Política de Recepción de Información Confidencial Privilegiada

Capacitación continua

Los costos de una capacitación mal impartida en temas de corrupción pueden ser muy altos. Por eso, en Terrafina continuamente innovamos para brindar capacitaciones anuales a nuestros colaboradores y principales grupos de interés. A partir de 2020, adaptando y mejorando nuestro modelo de capacitación a la situación causada por la pandemia, las capacitaciones al equipo se realizaron en línea, aprovechando plataformas inteligentes que facilitan el entendimiento y sensibilización de los colaboradores con casos prácticos aplicativos. Al finalizar los cursos, se entregó un certificado de haber cumplido con éxito las capacitaciones anuales.

- 100% de los miembros del Comité Técnico conocen y han sido capacitados sobre las políticas y procedimientos anticorrupción.
- 100% de los colaboradores conocen y han sido capacitados sobre las políticas y procedimientos anticorrupción.
- 100% de los socios de negocio conocen y han sido capacitados sobre las políticas y procedimientos anticorrupción.
- Proveedores legales, contables y auditores han recibido las políticas y procedimientos anticorrupción.

En Terrafina anualmente continuamos e innovamos para brindar capacitación a nuestros colaboradores y principales grupos de interés.

Ética y Conducta

102-16, 102-17, 103-1, 103-2, 103-3, 404-1

Logros 2020

- 100% empleados conocen y entienden nuestro “Manual de Integridad y Cumplimiento” y el “Código de Ética”.**
- Se compartió el Código de Ética a proveedores de Terrafina y se incluyó cláusula para firmar de conocimiento en renovaciones y nuevos contratos.**
- No tuvimos casos de denuncias por incumplimiento al Código de Ética.**

Además de enfocarnos en la gestión de anticorrupción, en Terrafina nos alineamos con los estándares más altos de ética y conducta. Para ellos, desarrollamos políticas y procedimientos en conjunto con nuestro Asesor, PGIM Real Estate, quien nos comparte mejores prácticas globales para el monitoreo y fortalecimiento de nuestra cultura de cumplimiento. Dentro de estas prácticas tenemos:

- Código de Ética.
- Manual de Integridad y Cumplimiento.
- Programa de capacitación y compromiso de los colaboradores, Comité Técnico, proveedores y otros.
- Proceso y canales de denuncia, trato de incumplimientos.

UN PRI: Principios de Inversión Responsable de Naciones Unidas

También, participaron en cursos sobre el Código de Ética y políticas relacionadas, al igual que en 2019. La capacitación en temas de ética por persona fue de 1.55 horas en el año. Es importante también recordar que todos nuestros colaboradores reciben una capacitación como parte de su inducción cuando se incorporan a la compañía. Asimismo, capacitamos a los administradores de propiedades.

Para siempre estar a la par con las mejores prácticas a nivel global, nuestro Código de Ética y Manual de Integridad y Cumplimiento están en constante revisión y actualización. Para dichos efectos, se hace un seguimiento continuo a los ODS de Naciones Unidas, las recomendaciones de UN PRI, la comunicación y recomendaciones del Pacto Mundial y sugerencias de otros organismos que promueven las mejores prácticas corporativas. Asimismo, nuestro Asesor, PGIM Real Estate, cuenta con un robusto marco ético, siendo considerada como una de las empresas más éticas a nivel mundial. Asimismo, consultamos a despachos legales para la implementación de mejores prácticas o en casos específicos que requieran mayor especialización sobre el tema.

Además, como parte de la estrategia de mejora continua de Terrafina, estamos trabajando en un Código de Ética público para proveedores. Dentro del proceso de actualización de proveedores, se compartirá este Código de Ética y se llevará un proceso de firma para confirmar su conocimiento.

En caso de surgir alguna preocupación relacionada con temas de ética, tenemos a la disposición de todos nuestros grupos de interés diferentes canales de comunicación como reuniones, llamadas, o foros. En particular, para identificar y comunicar cualquier incumplimiento al Código de Ética, nuestras políticas o a la normatividad externa aplicable, ponemos a disposición de nuestros grupos de interés la Línea de Denuncia (integridad@terrafinamx),

donde PGIM Real Estate gestiona, con un trato justo y profesional, los casos que pudieran surgir.

En caso de un incumplimiento confirmado, éste será evaluado por el Comité de Auditoría y el Comité Técnico. Con esto, buscamos garantizar la transparencia en el manejo de los casos, al mismo tiempo que resguardar la cultura de cumplimiento en Terrafina. Los casos detectados por la línea de denuncia se complementan con los hallazgos que puedan obtenerse en auditorías externas.



En el 2020, el 100% de nuestros colaboradores leyeron, entendieron y aceptaron el Código de Ética.

Compromiso y transparencia

(Relación con grupos de interés)

102-13, 102-21, 102-33, 102-34, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 103-1, 103-2, 103-3

Logros 2020

- Incorporación de reactivos ASG en la encuesta de satisfacción anual que se hace a los administradores de propiedades e inquilinos para conocer más sobre intereses e iniciativas relacionadas con la sostenibilidad.
- Inclusión como signatario del Pacto Mundial, esfuerzo y compromiso en el logro de los 10 Principios de las Naciones Unidas y la Agenda 2030.
- Participación en el Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global.
- Desarrollo del programa de compromiso para nuestros grupos de interés: Terra SE (stakeholder engagement).
- Comunicación de los riesgos y oportunidades de acuerdo con las metodologías de GRI, TCFD y SASB en nuestro informe de sostenibilidad.

En Terra fina sabemos que creamos valor por medio del compromiso de nuestras alianzas y de los que participamos en la empresa. Por esto, en el 2020 finalizamos la definición de nuestro programa de compromiso con nuestros grupos de interés, el TERRA SE (Stakeholder Engagement, o Compromiso con Grupos de Interés). Este programa está basado en el AA1000SES y en él establecemos la forma de identificar, seleccionar y relacionarnos con nuestros principales grupos de interés. También definimos el proceso de participación para la identificación, comprensión y respuesta a las preocupaciones y posibles problemas relacionados con la sostenibilidad.

“Terra SE” nos ayuda a gestionar y construir relaciones más sólidas, de beneficio mutuo, con personas y entidades que son relevantes para la gestión eficaz del fideicomiso.

Para Terra fina es clave desarrollar y mantener relaciones de largo plazo con nuestros grupos de interés. Continuamente analizamos si nuestros canales de comunicación son suficientemente robustos para generar la confianza y compromiso entre todos. Además, realizamos estudios con nuestros inversionistas y analistas de forma trimestral. **Creemos que la mejor manera de crecer es de manera conjunta.** Para ello, la comunicación continua de nuestros objetivos compartidos, los retos que encontramos y las oportunidades de mejora, nos permite conocernos mejor. Ello a su vez ayuda a seguir mejorando los resultados del portafolio, asegurando la solidez y estabilidad de la compañía en el largo plazo.

Los procesos de consulta se delegan al área de ASG en conjunto con otras áreas que mantienen un contacto más cercano con los diferentes grupos de interés, bajo la supervisión del máximo órgano de gobierno, quien aprueba las iniciativas ASG en las sesiones de Comité ASG.

En todo momento se busca tener una comunicación abierta y transparente, que además de fomentar el crecimiento de la compañía, proporcione a los diversos participantes la certeza de la forma en que se lleva a cabo el proceso de toma de decisiones de la empresa.



A continuación, señalamos la relación con nuestros **grupos de interés**, enfocada en atender los temas clave y ofrecerles diferentes canales de comunicación con Terrafina:

Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas y preocupaciones clave
Tenedores	<ul style="list-style-type: none"> Maximizar el valor, minimizar los riesgos. Transparencia. Inversión responsable (ASG). Fuerte ética de negocios. 	<ul style="list-style-type: none"> Asambleas de tenedores. Reporte anual a la BMV* y CNBV**. Reportes y llamadas trimestrales. <ul style="list-style-type: none"> Eventos relevantes. Informe de sostenibilidad. Foros de inversionistas. Página web. Correos o llamadas con el equipo directivo. Estudios de percepción. Certificaciones y acreditaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> Situación financiera de la compañía. Composición del Comité Técnico y estructura de gobierno corporativo. Derechos de los tenedores. Plan de sucesión. Resultados económicos. Calidad del portafolio. Articulación y funcionamiento del gobierno corporativo. Incorporación de criterios ASG en la elección del portafolio.
Inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> Incrementar satisfacción y retención. Ubicación combinada con inmuebles de alta calidad, sostenibles y resilientes. Optimizar la eficiencia operativa, decrecer la huella de carbón e hídrica. Alianzas para lograr objetivos en común (regulación, resiliencia, comunidad). 	<ul style="list-style-type: none"> Seguimiento que realizan los administradores de propiedades (visitas, reuniones, llamadas). Seguimiento del equipo de Asset Management y Portfolio Management de PGIM Real Estate. Encuesta de satisfacción. Relación de terceros (proveedores de mantenimiento, evaluación de riesgos, etc.). Informe de sostenibilidad. Participación en eventos sectoriales. Visitas a las propiedades. 	<ul style="list-style-type: none"> Soluciones inmobiliarias eficientes y amigables con el medio ambiente. Recolección de datos ambientales y de huella de carbono (energía, residuos, agua). Programas sociales en común.
Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> Impulsar la motivación de nuestros colaboradores, el trabajo en equipo y el liderazgo. Establecer la equidad, igualdad y diversidad. Balance vida-trabajo, compensación justa, crecimiento personal y profesional. 	<ul style="list-style-type: none"> Espacios de participación (foros y capacitaciones). Presentación resultados de la compañía. Línea de denuncia ética. Capacitación continua. 	<ul style="list-style-type: none"> Resultados de negocio, incluyendo temas ASG. Crecimiento y desarrollo personal y profesional. Salud y seguridad en el trabajo. Relación con otros grupos de interés.
Proveedores, PGIM Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> Fortalecer las alianzas profesionales para mejorar la calidad de los servicios. Implementar soluciones ASG para los clientes. Crecimiento a través de apoyar necesidades de los grupos de interés. Prevenir y mitigar riesgos de bienes raíces. 	<p>Con Proveedores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Procesos de selección y contratación. Reuniones de operación continuas. Evaluaciones de calidad anuales. Capacitación anual. Línea de denuncia ética. <p>Con PGIM Real Estate:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reuniones de coordinación. Visitas a las propiedades. Sesiones trimestrales del Comité Técnico. Documentos internos de resultados. Línea de denuncia ética. 	<p>Con todos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Temas ASG. Ética de negocios. Estándares de adquisición de productos y servicios. <p>Con Proveedores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabilidad financiera. Evolución del negocio. <p>Con PGIM Real Estate:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eficiencia de la operación. Calidad y seguridad del portafolio.

* Bolsa Mexicana de Valores.

** Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

<p>Comunidades y OSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnosticar impactos y necesidades socio-económicas. • Mejorar la calidad de vida y bienestar. • Mejorar e intercambiar conocimiento, habilidades y experiencia. • Alianzas para objetivos en común. 	<ul style="list-style-type: none"> • Participación en foros del sector. • Reuniones con autoridades y/o líderes locales. • Colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC). • Consultas e interacción durante el desarrollo de proyectos sociales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de proyectos sociales para impulsar su desarrollo. • Generación de oportunidades de empleo.
<p>Autoridades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con la regulación. • Acercamiento a una agenda global en común. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reuniones con autoridades (por requerimientos o por proyectos). • Otras consultas. • Participación en foros sectoriales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplimiento legal a nivel federal, estatal y municipal en las operaciones. • Cumplimiento de obligaciones fiscales. • Cambios regulatorios. • Cumplimiento de las obligaciones como empresa pública.
<p>Asociaciones industriales, academia</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participación activa, transparente y creíble para resolver objetivos en común. • Compartir mejores prácticas para la mejora continua en ASG. 	<ul style="list-style-type: none"> • Participación en los comités de asociaciones y del sector de forma continua. • Participación en foros, capacitaciones y eventos de forma continua. • Participación en certificaciones y acreditaciones del sector de forma anual. 	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo de proyectos para fines comunes. • Mejores prácticas compartidas. • Cambios regulatorios.



Somos conscientes que las alianzas generan oportunidades de crecimiento, así como contribuyen al mejoramiento del sector. Por ello, formamos parte activa de varias asociaciones sectoriales. Terrafina es socio fundador de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA), que representa a quince fideicomisos de propiedades en diferentes sectores, como industrial, comercial, hotelero y de oficinas. En 2020 **participamos en el Comité ESG de la AMEFIBRA, en donde trabajamos en conjunto las FIBRAS en la elaboración de un manual de mejores prácticas ASG, teniendo como objetivo unir esfuerzos para desarrollar las prácticas de sostenibilidad en el sector.** Buscamos activamente compartir nuestra experiencia y proponer soluciones para la industria. También formamos parte de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP). Fundada en 1986, representa a más de 250 parques industriales en el país. Está conformada por desarrolladores privados, FIBRAS, fondos de inversión en activos y fideicomisos industriales administrados por gobiernos estatales. En ésta a su vez, participamos activamente en webinars y talleres implementados durante el año, siendo los temas ASG los más relevantes.

También nos sumamos a iniciativas de la asociación para apoyos económicos de insumos de protección ante COVID-19 para el personal de salud en hospitales públicos COVID-19. Asimismo, somos miembros del Urban Land Institute (ULI), participando activamente en las iniciativas enfocadas al sector de Bienes Raíces. [Más información aquí](#)



A partir de noviembre del 2020, somos participantes del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.



Resiliencia / Gestión de Riesgos

102-11, 102-15, 102-30, 102-31, 103-1, 103-2, 103-3, 201-2, 205-1, 403-3, CRE8

El 100% de los activos en operación y nuevos desarrollos de TerraFINA son evaluados por riesgos ASG.

Logros 2020

- Se aprobó el manual de ciberseguridad y capacitación para colaboradores de TerraFINA.
- Diseñamos una evaluación de resiliencia para el portafolio de TerraFINA.
- Analizamos los riesgos climáticos en nuestro portafolio.

Como organización nos interesa conocer y entender nuestros riesgos para desarrollar sistemas de gestión y políticas adecuadas para prevenirlos y contrarrestarlos generando una mayor resiliencia en nuestros resultados. Nuestros procesos de análisis de riesgos incluyen un análisis detallado de todas las propiedades (tanto previo a la adquisición o desarrollo, así como propiedades en operación), nuestros inquilinos y proveedores (potenciales y actuales), y cualquier entidad con la que desarrollemos una relación de trabajo. En nuestros

procesos de debida diligencia consideramos factores financieros, operativos y de sostenibilidad. Con ello, nos aseguramos de que la toma de decisiones sea lo más robusta posible para generar un

portafolio que genere valor a todos nuestros grupos de interés en el largo plazo. A continuación, presentamos un análisis actualizado de los principales riesgos que hemos identificado en la operación:

Categoría	Riesgo	Descripción
Operativo	<ul style="list-style-type: none"> Concentración del portafolio en el sector industrial manufacturero de exportación. Incremento en costos de desarrollo y operación. 	<ul style="list-style-type: none"> Desaceleración económica en el sector manufacturero. Alta dependencia de las condiciones político-económicas de Estados Unidos y México. Alta exposición al sector automotriz y de bienes industriales. Imprevistos en la construcción y en la obtención de permisos y licencias. Costos derivados de pagos de seguros, servicios, impuestos, reparaciones o renovaciones periódicas, entre otros.
	<ul style="list-style-type: none"> Problemas de abastecimiento y costo energético. Incumplimiento de pagos de inquilinos. <ul style="list-style-type: none"> Incumplimiento de leyes y regulaciones por parte de los inquilinos. Calendario de renovaciones de arrendamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de abastecimiento confiable de energía o incremento en costos energéticos para inquilinos, que pueda derivar en un movimiento de capitales fuera del país. Retrasos en el pago de las rentas o rentas incobrables a inquilinos con problemas operativos. <ul style="list-style-type: none"> Problemas legales y reputacionales para TerraFINA en el proceso de esclarecer responsabilidades. Retrasos en el proceso de firmas/renovaciones de arrendamientos, no renovación de contratos.
Financiero	<ul style="list-style-type: none"> Fluctuaciones en el tipo de cambio. Limitaciones en la disponibilidad del fondeo. Incremento en las tasas de interés. Liquidez reducida de activos. Condiciones macroeconómicas. 	<ul style="list-style-type: none"> Pérdidas económicas relacionadas con nuestros contratos de arrendamiento denominados en dólares. Dificultades para acceder al capital necesario o a fuentes de financiamiento. Incrementos en gastos financieros. Dificultad para cerrar transacciones de venta de activos. Desaceleración económica a nivel mundial y local. Tensiones por cambios regulatorios o conflictos en acuerdos comerciales.
Mercado	<ul style="list-style-type: none"> Competencia. Relación con el Asesor, PGIM Real Estate. 	<ul style="list-style-type: none"> Compañías con modelo similar en mismas ubicaciones y con estrategias más riesgosas que generen disrupción en el mercado. Ausencia de exclusividad y potenciales conflictos de interés.
Regulatorios	<ul style="list-style-type: none"> Pérdidas financieras por actos ilícitos. Nuevas disposiciones fiscales. Nuevas regulaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> Extinción del dominio de las propiedades o multas por faltas regulatorias. Reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal. Nuevas regulaciones en materia ambiental y de seguridad.
Emergentes	<ul style="list-style-type: none"> Contexto social. Ciberseguridad. Efectos del cambio climático. Transición a una economía baja en carbono. Evolución de la pandemia de COVID-19. 	<ul style="list-style-type: none"> Movimientos de inestabilidad social. Riesgo de ciberataques. Filtraciones de datos. Impactos en las condiciones para el arrendamiento futuro de los inmuebles. Riesgos de cambio climático identificados en regiones de presencia. Regulaciones sobre el abastecimiento de energía. Solicitudes de los inquilinos de infraestructura más eficiente (energía y agua) y abastecimiento con renovables. Alcance incierto del impacto en la economía, industria y en la operación de la compañía conforme reabren las economías y avanzan los planes de vacunación.

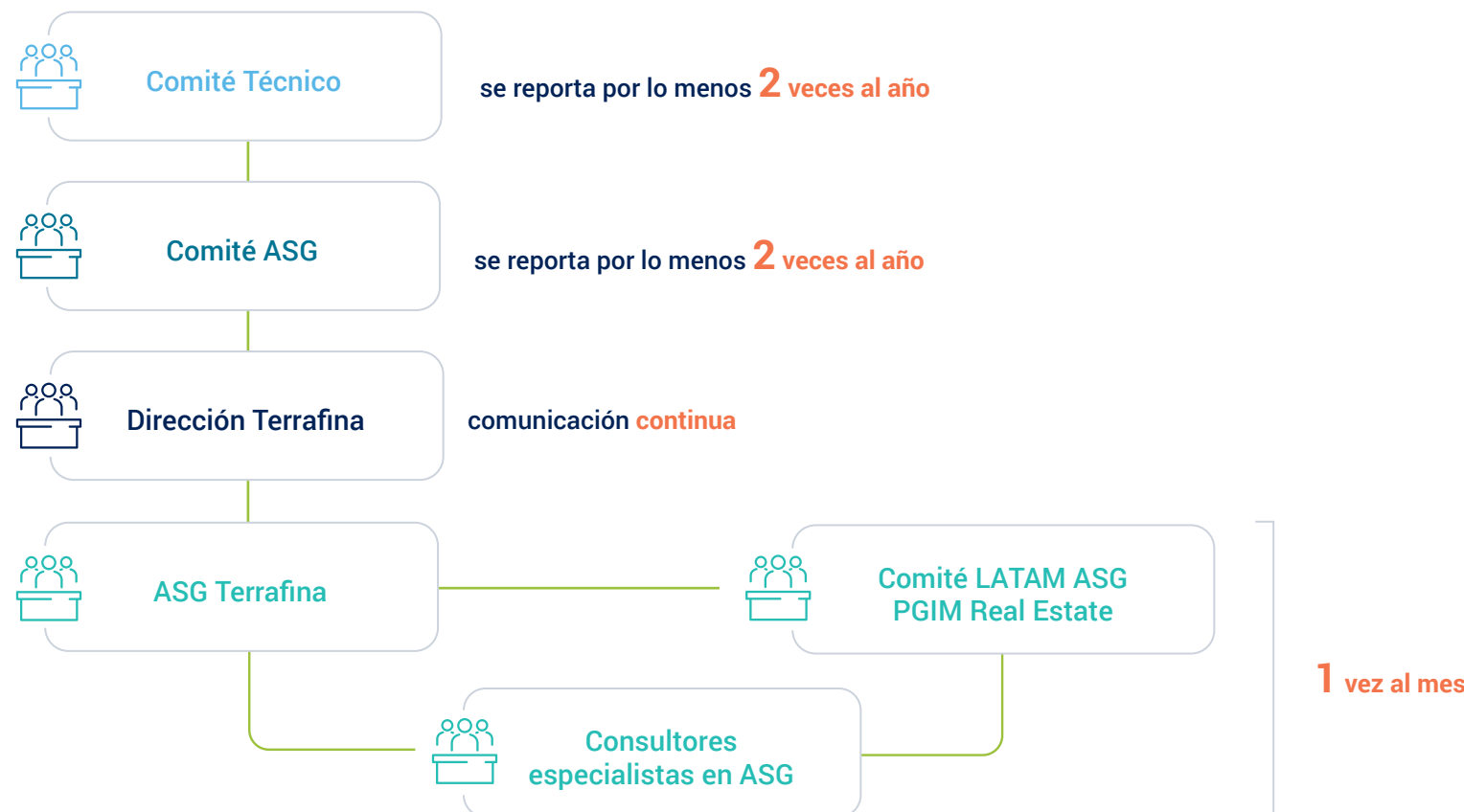
Riesgos de factores ASG

El Comité ASG es el máximo órgano de gobierno que directamente evalúa la eficacia de los procesos de gestión de riesgo de la organización en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Este Comité se reúne semestralmente como mínimo y hace recomendaciones sobre procesos a mejorar o profundizar de acuerdo con los resultados de evaluaciones, procesos de análisis y mejores prácticas nacionales e internacionales. En 2021 este Comité tiene el objetivo de desarrollar un manual de mejores prácticas ASG para compartirlo con nuestros grupos de interés

y alinear iniciativas para el logro de los objetivos con nuestra cadena de valor. El Comité ASG reporta al Comité Técnico de forma semestral, por lo cual indirectamente el Comité Técnico (nuestro máximo órgano de gobierno corporativo) también supervisa la estrategia ASG de la organización.

Ante cualquier crisis y/o riesgo detectado se tiene un protocolo a seguir. De acuerdo con la naturaleza de la crisis a veces es necesario contratar expertos en la problemática. Estamos comprometidos a siempre buscar la mejor solución de largo plazo para nuestros grupos de interés.

En Terrafina, trabajamos en conjunto con nuestro Asesor PGIM Real Estate, quien a su vez tiene una estructura de análisis de riesgos conformado por el equipo de riesgos de inversiones y riesgo operacional, que trabajan de la mano con los equipos de *Asset Management* y *Portfolio Management*. El equipo de riesgo de inversiones está compuesto por un director de riesgo de inversión global y con un equipo de directores regionales que administran y dirigen los procesos del Comité de Inversión, así como el de procesos de asignación. Son responsables de identificar, evaluar y monitorear los riesgos que pueden afectar el desempeño de los fondos. Asimismo, el equipo de riesgo operacional respalda el negocio con asesoramiento sobre gestión de riesgos operacionales que se centra principalmente en áreas de auditoría, controles internos, evaluaciones de riesgos y desarrollos de nuevos productos. Los diversos temas son analizados con base en su complejidad y son comunicados al máximo órgano de gobierno en las reuniones periódicas que se tienen con él. Dicha comunicación es formal y analiza los diversos aspectos de cada situación con el fin de tomar de manera objetiva y transparente cualquier decisión de la compañía. Nuestro Comité Técnico cuenta con gran experiencia en riesgo y auditorías, lo que facilita una buena gestión de riesgos en todos los niveles.



Programa de manejo de crisis

Gestión de Riesgos – Gobernanza

Para todos los proveedores críticos, el equipo de *Risk Management* (Gestión de Riesgos) de nuestro Asesor realiza revisiones anuales para evaluar varios aspectos de la operación. Los aspectos a evaluar incluyen entre otros, temas de Planes de Continuación de Negocios ("*Business Continuity Planning*" o BCP por sus siglas en inglés), manejo de documentación, seguridad cibernética, seguridad de las instalaciones, temas relacionados con recursos humanos, privacidad, etc.

Además, se llevan a cabo revisiones y actualizaciones de proveedores, empleados y miembros de comités que se realizan de forma anual. Mediante este proceso de verificación, analizamos riesgos relacionados con los requisitos legales de todas las leyes vigentes aplicables relacionadas con anticorrupción, anti-soborno, conductas de negocio éticas, prevención de lavado de dinero, contribuciones políticas, regalos y gratificaciones o gastos legítimos para cualquier persona, entre otras.

Gestión de Riesgos – ambiental y social

El análisis de riesgo ambiental está enfocado en:

- Monitorear todos los problemas ambientales, de salud y seguridad a lo largo del ciclo de vida de la propiedad hasta que se haya producido el resultado requerido y se haya documentado adecuadamente.
- Brindar soporte técnico y comercial para resolver todos los problemas e incidentes ambientales.
- Supervisar la debida diligencia de adquisiciones y nuevos desarrollos, y las operaciones de propiedad.
- Evaluar las actividades de los potenciales y existentes inquilinos en relación con los posibles riesgos ambientales.
- Brindar apoyo para las negociaciones regulatorias.
- Desarrollar y brindar apoyo para instituir las mejores prácticas de gestión para mitigar los riesgos ambientales.
- Brindar apoyo en la gestión de siniestros y adquisiciones de seguros ambientales.
- Revisar cualquier problema de intrusiones de agua.

Como parte de la gestión integral de los riesgos, se realizan evaluaciones ambientales y sociales anualmente a todas las propiedades del portafolio por una consultoría externa. De acuerdo

con el análisis se categoriza el grado de riesgo, dependiendo del tipo de empresa y/o industria, el volumen y el manejo de sustancias químicas, desechos peligrosos y actividades operativas realizadas dentro de la propiedad. En caso de detectar cualquier riesgo se emiten recomendaciones encaminadas a mejorar las prácticas actuales de los inquilinos. Cuando estos representen un riesgo significativo, en conjunto con el socio/ administrador de propiedad, se coordina una revisión con apoyo de proveedores especializados. Estas revisiones se basan en estándares internacionales como lo es la Sociedad Americana para Pruebas y Materiales (ASTM por sus siglas en inglés) Designación E 1527, además de otras leyes federales, estatales y/o locales. Durante este proceso también se identifican y abordan otros programas o problemas ambientales significativos que podrían afectar el valor de mercado o la condición ambiental de la propiedad. En caso de considerarse necesario, se gestiona la realización de un estudio Fase II. Para llevar a cabo estas tareas utilizamos herramientas de seguimiento personalizadas para monitorear los cambios a lo largo del tiempo, así como mantener una constante comunicación con las partes involucradas.

El seguimiento ambiental tiene como objetivo tener un mejor conocimiento y comprensión de las condiciones ambientales de los sitios que forman parte del portafolio, reducir los posibles problemas e impactos, documentar las condiciones adecuadas de las propiedades para incrementar su valor de renta o venta, así como ayudar a los arrendatarios y socios en la concientización ambiental. Con ello buscamos fomentar mejores prácticas que permitan a los interesados buscar oportunidades de reconocimiento y de esta manera contribuir a los objetivos en los que se centra la Política ASG de TerraFINA.

Todos los procesos de nuevos desarrollos, ampliaciones y remodelaciones contemplan un análisis de riesgos ASG y son revisados con una lista de verificación de criterios de sostenibilidad



Como parte de la gestión integral de los riesgos, se realizan evaluaciones ambientales y sociales anualmente a todas las propiedades del portafolio por una consultoría externa.

que requiere de evidencias de cumplimiento en todas sus fases: planeación, diseño, pre-construcción y construcción del proyecto. Con esto, las propiedades deben lograr todos los criterios ambientales y sociales de la certificación interna (SmartBlue®) que es utilizada por PGIM Real Estate como una herramienta para garantizar el cumplimiento de procesos y criterios sustentables alineados a certificaciones internacionales. En caso de algún incumplimiento, los administradores de las propiedades y/o los representantes de los inquilinos, junto con el consultor ambiental, determinan si debe proceder algún tipo de penalización.

Además, **incluimos cláusulas de sostenibilidad en los contratos de los inquilinos**, realizamos análisis de riesgos de cambio climático, nos alineamos a las recomendaciones de mejores prácticas, seguimos estándares internacionales en nuestros diferentes procesos, seguimos un proceso de debida diligencia de todas las organizaciones con las que interactuamos y tenemos la línea de denuncias que permite reconocer cualquier irregularidad o violación que ponga en riesgo a la compañía o a sus grupos de interés.

Actualmente los riesgos cibernéticos han incrementado su relevancia debido a la pandemia y el trabajo remoto. Para Terrafina la ciberseguridad es un riesgo emergente de acuerdo con la información que controlamos. **Durante el 2020, se llevó un diagnóstico por un tercero sobre los riesgos de ciberseguridad y las herramientas con las que contamos para poder establecer medidas alineadas a nuestras necesidades.** De acuerdo con estos resultados, se desarrolló un manual de ciberseguridad y se dio una capacitación de 1.5 horas al 100% de los colaboradores de Terrafina. Es importante mencionar que nuestro Asesor, establece fuertes controles y procedimientos de seguridad basadas en políticas, códigos y guías. Asimismo, lleva capacitaciones y entrenamientos obligatorios para sus colaboradores que incluyen escenarios de respuesta a incidentes, previniendo así cualquier tipo de ataque y riesgo de la información sensible de Terrafina.





Sistema de Gestión

102-11, 102-19, 103-1, 103-2, 103-3

Conocer y entender la importancia de la sostenibilidad nos hará tener una mejor gestión de los riesgos y las oportunidades ASG.

Durante el 2020, enfocamos nuestros esfuerzos en la primera fase del plan de acción: la concientización y la homologación de lenguaje. Para ello, trabajamos en mejorar la comunicación con las áreas involucradas, así como en concientizar y capacitar sobre temas de sostenibilidad para que cada persona dentro de la organización pueda fungir como un agente de cambio de acuerdo con su área de experiencia. Con ello queremos fomentar una cultura de prevención de riesgos ASG y detección de oportunidades.

También durante el año formalizamos la estrategia ASG de Terraflina, definiendo indicadores clave (KPIs por sus siglas en inglés) para cada tema material. Para ello, analizamos los estándares de sostenibilidad mejor reconocidos internacionalmente para la industria y las mejores prácticas a nivel global de nuestros competidores. Con ello, logramos afianzar una serie de métricas que nos permitirán asegurar la gestión de todos los temas materiales de la organización. Monitorearemos de manera continua estos indicadores, buscando siempre mejorar nuestros resultados y así optimizar nuestro impacto en todos nuestros grupos de interés.

El compromiso de Terraflina con la gestión de la sostenibilidad se basa en maximizar el impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente, manteniendo la rentabilidad del negocio. Con esta visión, diseñamos nuestra Política ASG, que fortalece la administración de nuestro portafolio y, sobre todo, el trabajo colaborativo con nuestros grupos de interés.

Nuestro enfoque y dirección en la **Política ASG** incluye:

- Reducir impactos ambientales, protegiendo la biodiversidad. En todas nuestras operaciones aplicamos el principio de preservación del medio ambiente, considerando en el proceso de debida diligencia el impacto que podamos tener en el mismo para evitar un daño grave o irreversible.
- Mitigar impactos del cambio climático.
- Contribuir al desarrollo social en el entorno de nuestras propiedades.
- Respetar y defender el cumplimiento de los derechos humanos.
- Resguardar el bienestar de nuestros grupos de interés.
- Impulsar la transparencia.
- Fortalecer la cultura de ética y cumplimiento.

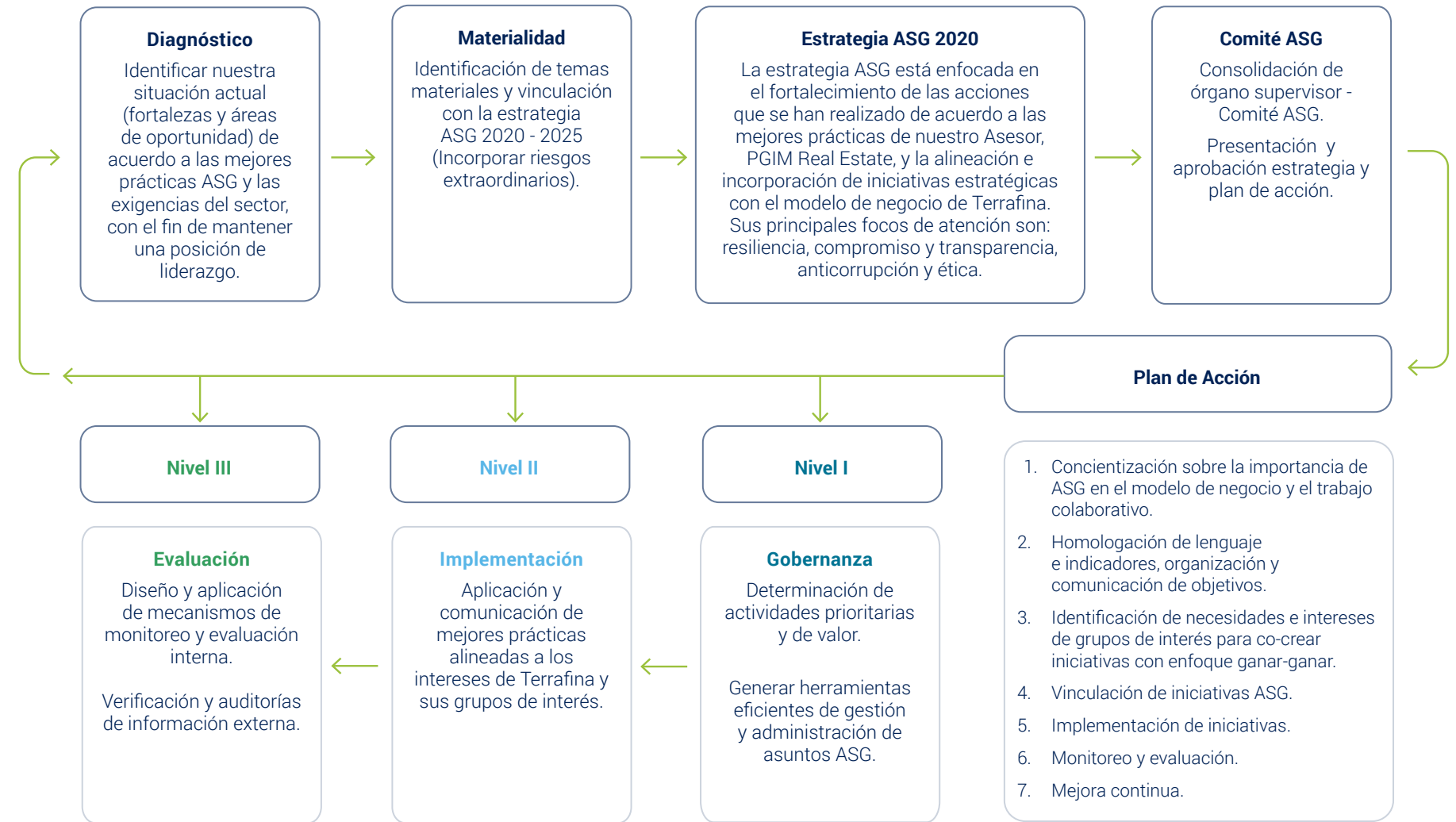
Las medidas ambientales que incluimos en nuestra política buscan una mayor eficiencia en el consumo de energía y agua, así como en la gestión de residuos. Para ello hemos involucrado activamente a los grupos de interés relevantes, siendo los más expuestos al tema nuestros administradores de propiedades e inquilinos. Con cada uno de ellos interactuamos de la siguiente manera:

Administradores de propiedades:

- Estándares de Operación Sustentable (listado de 75 aspectos que se evalúan anualmente en cada una de las propiedades administradas).
- Monitoreo de estado de las propiedades para identificar y mitigar incumplimientos a nuestros lineamientos ambientales.
- Recopilación y seguimiento de datos ambientales.

Inquilinos:

- Estándares de Operación Sustentable (listado de 75 aspectos que se evalúan anualmente en cada una de las propiedades administradas).
- Consejos a Inquilinos o "Tenant Tips", los cuales agrupan mejores prácticas alineadas con el progreso de su desempeño ambiental.
- Encuesta de satisfacción con reactivos ambientales y sociales.





Cuidar a nuestro planeta a través de desarrollos industriales sostenibles y resilientes para reducir nuestra huella ambiental y mitigar el riesgo de cambio climático.

Cambio Climático

(Estrategia Climática, SASB, TCFD)

102-20, 103-1, 103-2, 103-3, 201-2

En TerraFINA, conscientes de la emergencia climática mundial, estamos implementando las mejores prácticas internacionales en cuestión de análisis de riesgos y estrategias ASG.

Riesgos ASG y del cambio climático

Dentro del proceso de evaluación de riesgos, en TerraFINA analizamos los riesgos y oportunidades ASG con la misma jerarquía con la cual se analizan otros factores como los operativos, financieros y de mercado. Actualmente, los principales riesgos climáticos de TerraFINA incluyen eventos derivados de variaciones extremas en el clima que pueden ocasionar incendios, estrés hídrico y las mismas temperaturas extremas. Hemos desarrollado estrategias para minimizar las afectaciones de estos posibles riesgos en nuestros activos mapeando la transición hacia una economía baja en carbono, tomando en cuenta el contexto político y social, la ciberseguridad, así como los impactos de la evolución de la pandemia COVID-19. Estos factores son identificados conforme alineamos nuestras operaciones con estándares y criterios internacionales, como son las certificaciones ARC Skoru® y LEED. Estamos reportando por primera ocasión de acuerdo con las recomendaciones del Grupo de Trabajo “Task Force on Climate Related Financial Disclosures” (TCFD) y utilizando la materialidad de los temas del sector de acuerdo con los indicadores del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), así como nuestro proceso de reporte a GRESB y CSA.

Para determinar los riesgos ASG de nuestro portafolio, la firma internacional 427®, llevó a cabo un análisis de cada propiedad para evaluar sus posibles riesgos físicos. A través de este análisis, se identificaron los siguientes riesgos:



● **70** propiedades se encuentran en zonas con alto riesgo de afectación por incendios forestales.



● **65** propiedades se encuentran en zonas con riesgo medio de estrés hídrico.



● **43** propiedades se encuentran en zonas con riesgo medio de eventos extremos climáticos de ondas de calor.



● **23** propiedades se encuentran en zonas con riesgos bajos de daños por temblor /terremoto.



● **19** propiedades se encuentran en zonas con riesgos bajos por inundaciones.

Exposición total a riesgos climáticos



Los riesgos anteriores se identificaron exclusivamente de acuerdo con la ubicación geográfica de los inmuebles. Sin embargo, para poder contar con un sólido análisis de riesgo climático de cada propiedad, es necesario incluir las particularidades de cada activo que pueden incrementar su resiliencia a estos riesgos. Este análisis se llevará a cabo durante 2021, donde se considerarán las características específicas de cada propiedad para lograr priorizar los riesgos y determinar las estrategias para incrementar la resiliencia del portafolio.

Como un ejemplo de los riesgos climáticos a los que podría estar expuesto nuestro portafolio, en junio de 2020, monitoreamos el impacto potencial de la tormenta tropical “Cristóbal,” ya que por su trayectoria podría haber causado pérdidas en una de nuestras propiedades en Villahermosa, Tabasco. Afortunadamente, el impacto real de la tormenta tropical fue menor al esperado en el estado.

La identificación de riesgos climáticos, la resiliencia y la adaptación son prioridad para Terrafina.

Análisis de riesgos físicos y de transición; posibles escenarios

El cambio climático es sin duda el mayor desafío ambiental que enfrentamos actualmente. Los escenarios que la ciencia nos presenta, según el Panel Intergubernamental de Cambio Climático, son tres:

1 El primero considera que no habrá cambios exitosos en la situación actual y llegaremos a por lo menos 3°C de aumento de la temperatura promedio de la tierra. Bajo este escenario, esperamos

importantes impactos en México, que principalmente generarán incrementos en los riesgos actuales de Terrafina como son los incendios forestales, un mayor estrés hídrico y olas de calor o temperaturas muy extremas.

Las acciones preventivas que estamos llevando a cabo desde ahora son:

- Incremento en la capacidad de enfriamiento.
- Programa para manejar el incremento de los costos.
- Desarrollo del programa de estrés hídrico.
- Análisis de resiliencia en cada uno de los activos.
- Análisis de seguros catastróficos.
- Programa de acción en caso de interrupción de servicios.

2 El segundo escenario que se plantea es un escenario intermedio alineado con las Metas del Acuerdo de París, en donde el incremento de temperatura ronde los 2°C. En este escenario, además de las acciones preventivas del primer escenario, tenemos que prepararnos para los impactos de posibles cambios regulatorios, incluyendo el costo de la energía y el posible desarrollo de un precio del carbono. Para ello, en Terrafina tenemos un sistema de identificación de riesgos y programa de acción que consiste en incrementar al máximo la eficiencia energética de cada uno de los inmuebles en su operación regular.

3 En el tercer escenario se prevé que se realizarán acciones más radicales para limitar a 1.5°C el aumento de la temperatura media de la tierra. Bajo este escenario se prevén importantes cambios regulatorios e impactos de transición, así como un incremento significativo en los precios de la energía. En Terrafina anticipamos que a pesar de ser poco factible este escenario lo más importante es trabajar en la capacidad de autogeneración, probablemente con paneles solares. Ello nos permitiría afrontar sin problemas mayores precios de energía. Con este fin, estamos llevando a cabo análisis de eventos extremos, posibles adaptaciones a las instalaciones, programa de autoabastecimiento, instalación de paneles solares y un amplio análisis de efectos en los cambios regulatorios.

Con el fin de medir adecuadamente nuestros riesgos, fomentamos a que nuestros inquilinos proporcionen su información ASG en el sistema *Measurabl*®. Este sistema está asociado con el sistema de *427*®, lo cual nos permitirá tener un mejor entendimiento del posible impacto en los activos de los riesgos climáticos como son el incremento del nivel del mar, huracanes, incendios forestales y terremotos.





Para poder establecer metas y objetivos para este tema, también cruzamos los resultados del análisis de materialidad con nuestro análisis de riesgos. Esto nos permitió establecer estrategias puntuales en los aspectos de mayor materialidad para la operación. De acuerdo con estos estudios desarrollamos las siguientes metas:

Metas y objetivos al 2030

Tema	Energía	Emisiones	Eficiencia del agua	Certificaciones sustentables	
Objetivo	Implementar programas con nuestros socios e inquilinos para posibilitar procesos de gestión de energía más efectivos y amigables con el medio ambiente.	Apoyar e impulsar la transición a una economía baja en carbono.	Implementar programas con nuestros socios e inquilinos para posibilitar procesos de gestión del agua más efectivos y amigables con el medio ambiente.	Administrar un portafolio líder en mejores prácticas sustentables internacionales y en relación con las expectativas del mercado.	
Estrategia	Impulsar un mayor compromiso y transparencia con nuestros socios de negocio e inquilinos a través de herramientas de capacitación, gestión y mejores prácticas. Mejorar la eficiencia energética en las propiedades: <ul style="list-style-type: none"> Reemplazo y/o instalación de luminarias LED. Aprovechamiento de la iluminación natural. Instalación de sistemas avanzados de medición y control del consumo de electricidad. Disposición de aislante térmico en techos y/o paredes. Instalación de sistemas de aire acondicionado y equipos eficientes. Sinergia para la instalación de paneles fotovoltaicos. 	Impulsar un mayor compromiso y transparencia con nuestros socios de negocio e inquilinos a través de herramientas de capacitación, gestión y mejores prácticas. Logros de eficiencia en consumos eléctricos, agua y reducción de residuos. Estrategias para escalar la eliminación natural de dióxido de carbono.	Impulsar un mayor compromiso y transparencia con nuestros socios de negocio e inquilinos a través de herramientas de capacitación, gestión y mejores prácticas. Mejorar la eficiencia del agua en las propiedades: <ul style="list-style-type: none"> Incorporación de dispositivos ahorradores de agua. Tratamiento y reúso de aguas residuales. Instalación de sistemas de medición avanzada. Uso de sistemas de riego eficiente. Preferencia por plantas nativas y de baja demanda de agua. Captación y reúso de agua de lluvia. 	Impulsar un mayor compromiso con nuestros socios de negocio e inquilinos en temas de sostenibilidad: <ul style="list-style-type: none"> Alianza con certificadoras internacionales. Análisis y selección de activos en desarrollo y en operación a certificar. Incorporación de tecnologías para medir y calificar el desempeño de las propiedades. 	Todas las remodelaciones, expansiones y nuevos desarrollos se gestionan bajo criterios y estándares de sostenibilidad: <ul style="list-style-type: none"> Uso de la plataforma ARC Skoru®. Remodelaciones e incorporación de eficiencias bajo estándares de certificaciones internacionales. Medir uso de materiales durante 2021 para obtener línea base.
Meta	Reducir el 20% de intensidad en energía para el 2030*.	Reducir el 20% de intensidad en emisiones GEI para el 2030*.	Reducir el 20% de intensidad de agua para el 2030*.	15% de ARB certificado como edificio sustentable para el 2030.	Remodelaciones cumplen con criterios de sostenibilidad. Todos los nuevos desarrollos cuentan con certificación sustentable internacional.
Indicador	Consumo de energía (kWh). Intensidad en energía (kWh/pies cuadrados). Variación de consumo (kWh) y (kWh/pies cuadrados).	Emisiones totales (tCO ₂ e). Intensidad en emisiones: alcance 2 y 3 (tCO ₂ e/pies cuadrados). Variación en emisiones: alcance 2 y 3 (tCO ₂ e) y (tCO ₂ e/pies cuadrados).	Uso (extracción) de agua (m ³). Intensidad de agua: (m ³ /pies cuadrados). Variación de uso: (m ³) y (m ³ /pies cuadrados).	Porcentaje de ARB certificado. Sqft certificados. Número de propiedades certificadas.	Porcentaje de ARB certificado. Sqft certificados. Porcentaje de ARB con certificación de desempeño ARC Skoru®. Número de propiedades certificadas.

* 2019 es el año base. La meta establecida es de acuerdo a los datos comparables.



Emisiones

103-1, 103-2, 103-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Nuestra meta de reducción en intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en 20% para el 2030 está en línea con el esfuerzo mundial de mitigación al cambio climático.

Sabemos lo relevante que es el impacto de las emisiones de carbono en el sector de bienes raíces industriales por lo que somos conscientes de nuestra responsabilidad para contribuir a mejorar las condiciones climáticas del mundo, y por ello nos enfocamos en lograr un cambio a través de fijar objetivos de reducción de emisiones ambiciosos. Para lograr estos objetivos requerimos de un trabajo en conjunto con nuestros inquilinos y el equipo de administración de las propiedades. Esto incluye desde la homologación en el entendimiento de la importancia del comportamiento de consumo en las propiedades, hasta la colaboración para implementar objetivos e iniciativas conjuntas. Actualmente, estamos enfocados en iniciativas y eficiencias relacionadas con indicadores sobre los cuales tenemos control, así como en incrementar el alcance y calidad de los datos para monitorear el consumo energético y así poder incorporar mecanismos de automatización y establecer objetivos e iniciativas todavía más ambiciosas en el futuro.

Como parte del monitoreo al impacto ambiental, calculamos las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) asociadas con nuestras propiedades y, de esta manera, implementamos acciones concretas para disminuirlas. A continuación, presentamos las emisiones totales, así como por alcance.

Emisiones totales

	2018* (tCO ₂ e)	2019 (tCO ₂ e)	2020 (tCO ₂ e)	Variación 2018-2020
Emisiones totales	213,016	194,300	192,204	-9.77%

* Los datos reportados para emisiones están ligados al consumo de energía; y estos representan el 34.6% para 2019 y 42.8% para 2020 del ARB (*data coverage*). Datos del sistema *Measurabl*® con corte a abril 2021 (información correspondiente de enero a diciembre de cada año). Total de emisiones 2020: 46,128.96 (24%) corresponden al alcance 2; mientras que 146,075.04 (76%) corresponden al alcance 3.

Emisiones comparables alcance 2 y 3

	2019		2020		Variación
	Emisiones (tCO ₂ e)	Intensidad (tCO ₂ e /pies cuadrados)	Emisiones (tCO ₂ e)	Intensidad (tCO ₂ e/pies cuadrados)	
Emisiones comparables Alcance 2	3,289.86	0.004	3,255.87	0.004	-1.03%
Emisiones comparables Alcance 3 emisiones de los inquilinos	43,670.14	0.016	39,198.91	0.014	-10.23%

Alcance 1 La información sobre el consumo de combustible pagado por TerraFINA no es significativo dado la estructura de la FIBRA, y que otros combustibles son pagados por los inquilinos, por lo que no se presentan emisiones de este alcance.

Alcance 2 (8 propiedades) representa aproximadamente el 1.77 % del ARB (694,595 pies cuadrados / 39, 235,617 pies cuadrados).

Alcance 3 (21 propiedades) representa aproximadamente el 6.94% del ARB (2,723 244 pies cuadrados / 39, 235,617 pies cuadrados).

Nuestras mediciones se hacen de acuerdo con la metodología del IPCC.

Las emisiones de Alcance 2 son indirectas y corresponden a la generación de la electricidad que pagamos desde TerraFINA (áreas comunes y áreas arrendadas en algunos tipos de contrato) estas incluyen los gases CO₂, CH₄ y N₂O.

Las emisiones de Alcance 3 corresponden a la suma de las asociadas a la quema de combustible y las correspondientes a la generación de la electricidad que pagan los inquilinos.

Metodología de comparables

La información del desempeño de las propiedades se administra en *Measurabl*®, plataforma en la cual se cargan los datos de energía, agua y residuos. Todas las propiedades del portafolio tienen la posibilidad de subir sus datos. Actualmente tenemos 34 propiedades que utilizan una función llamada *Utility Sync*, donde los datos se actualizan de manera automática en conexión con CFE (Comisión Federal de Electricidad) y las compañías proveedoras de agua de cada estado. Los datos de las demás propiedades se actualizan conforme los administradores de propiedades suben la información. Al momento de calcular los *datos comparables* contábamos con un 34.6% de datos de energía registrados del 2019 (*electric data coverage*) y un 42.8% del 2020. En agua, teníamos una cobertura de datos cargados de 26.9% para 2019 y de 39.20% para 2020. Todos estos datos están en constante actualización durante el año.

Para poder hacer el análisis de *datos comparables* de alcance 2 y alcance 3¹ y dar consistencia a los reportes, se usaron los siguientes criterios*:

- 1 **Propiedades que tengan reportes completos dentro de los últimos 2 años calendario. Es decir, de enero a diciembre de 2019 y de enero a diciembre de 2020.**
- 2 **Propiedades que sean 100% propiedad de TerraFINA.**
- 3 **Propiedades que no hayan cambiado de ocupación en 2019 o 2020.**
- 4 **Propiedades cuya variación anual de datos agregados sea menor al 25%.**

* Criterios usados para los datos comparables de agua, emisiones y energía.
1. Alineado al reporte de GRESB

La calidad de la información es revisada mediante un tercero independiente y continuaremos trabajando para recopilar más información de agua y residuos de nuestros inquilinos mediante reuniones frecuentes con los administradores de propiedades e invitaciones continuas a los inquilinos.

La medición de GEI totales no es muy común como un indicador relevante del desempeño de la empresa, ya que existen cambios frecuentes tanto en el número y actividad de los inquilinos. Sin embargo, observamos que del año 2018 al 2020 las emisiones totales de GEI en el portafolio de TerraFINA disminuyeron 9.77%. Se estima que esta disminución también se deba a los efectos provocados por la pandemia del COVID-19.

Nuestra estrategia de largo plazo consiste en trabajar con todos nuestros inquilinos para lograr reducir la intensidad en emisiones GEI en 20% para el 2030.

Dentro de las principales estrategias para el logro de esta meta están el esfuerzo de mejorar la eficiencia en nuestras propiedades, así como algunas estrategias para escalar la eliminación natural de dióxido de carbono (por ejemplo, conservación, forestación y reforestación). Estamos también analizando la integración de paneles solares con distintos proveedores y tecnologías de fuentes de energía renovable, así como modelos de inversión y rentabilidad.



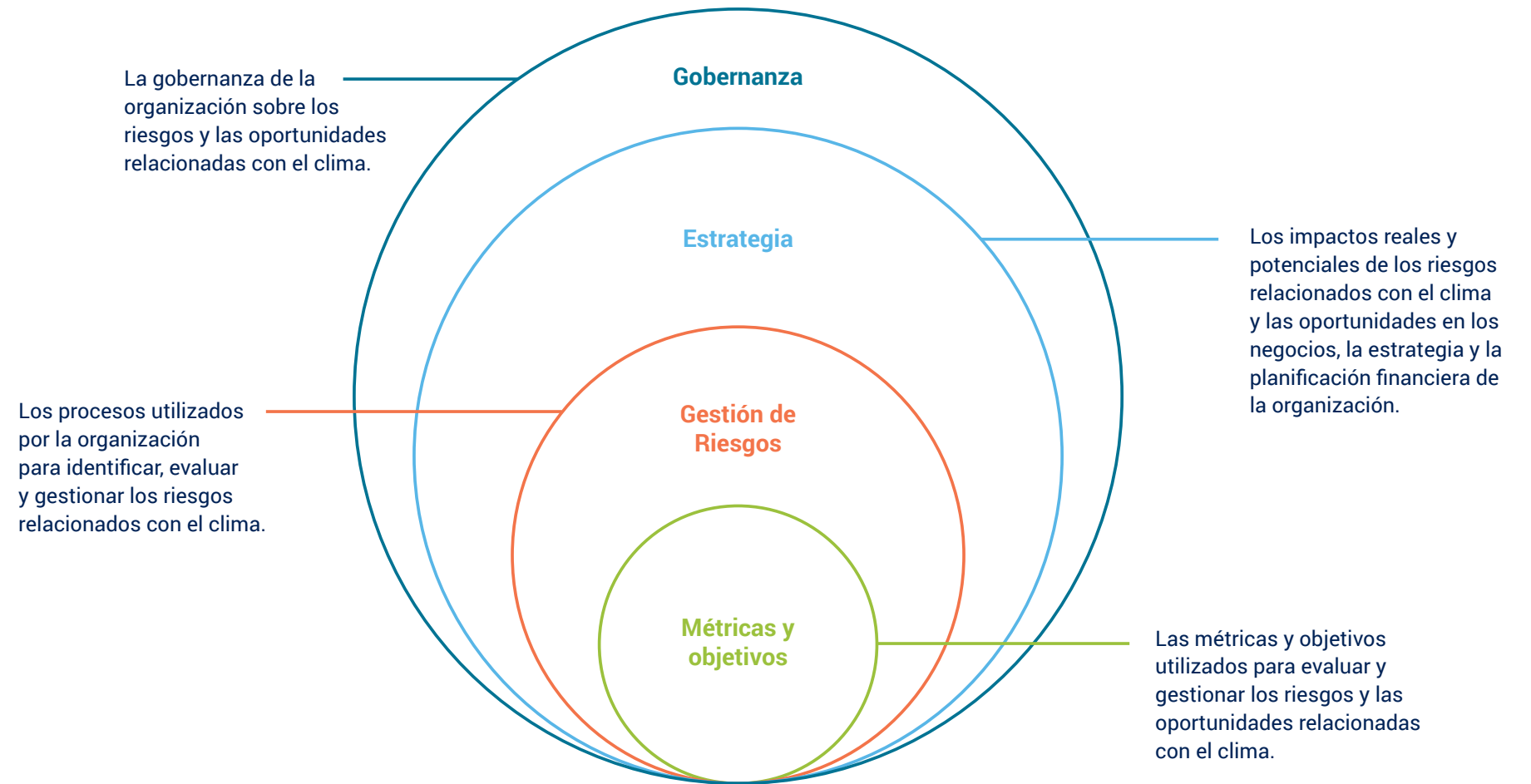
TerraFINA se une a las mejores prácticas para reportar resultados: Reporte TCFD



El TCFD, Task Force on Climate Related Financial Disclosures, es un grupo de trabajo iniciado por Michael Bloomberg que ha convocado a más de 400 inversionistas globales con el fin de conocer los impactos climáticos en sus inversiones. El grupo ha sido muy influyente en comunicar el mensaje de la importancia de analizar los impactos climáticos

Las recomendaciones del TCFD están estructuradas en cuatro áreas temáticas que representan los elementos centrales de cómo funcionan las organizaciones: gobernanza, estrategia, gestión de riesgo, y métricas y objetivos. De esta forma, se identifican y gestionan los impactos reales y potenciales de los riesgos relacionados con el clima y las oportunidades en los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización.

Recomendaciones del TCFD



Gobernanza

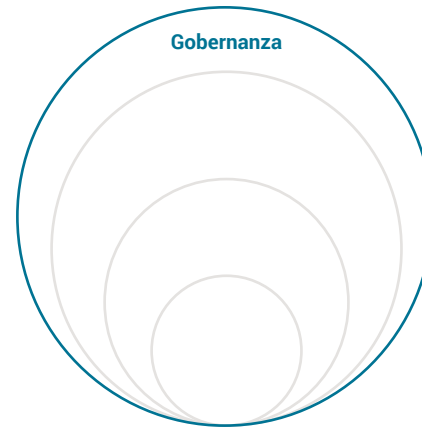
La gobernanza de la organización sobre los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima.

A. Supervisión por parte del Consejo de riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

El Comité Técnico es el más alto órgano de gobierno de la empresa. De éste depende el Comité ASG, quién establece y supervisa la estrategia de sostenibilidad (incluidos los riesgos climáticos), así como aprueba y lidera los planes de acción descritos más adelante. Para ello, cuenta con el apoyo del área ASG, la cual apoya al comité identificando los riesgos, desarrollando planes de acción adecuados.

B. Rol de la dirección en la evaluación y gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

La dirección general apoya al **Comité ASG** alineando las estrategias, los análisis de riesgos y oportunidades y la sostenibilidad de la operación a largo plazo. Además, la dirección del área de ASG es responsable de supervisar continuamente los riesgos relacionados con el clima y la implementación del programa de sostenibilidad de la empresa. También, esta división ha llevado a cabo un análisis de las mejores prácticas del sector con el fin de desarrollar una estrategia climática única. Esta estrategia se implementa en conjunto con las direcciones de áreas operativas vinculados a la implementación de las iniciativas de cambio climático. Estas direcciones a su vez participan en el Comité ASG de PGIM Real Estate, que baja una estrategia global complementando a su vez a la estrategia específica de Terrafina.



A. Supervisión por parte del Consejo de riesgos y oportunidades relacionados con el clima.
(Comité Técnico, Comité ASG y apoyo del Área de Sostenibilidad)



B. Rol de la dirección en la evaluación y gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima.
(Dirección General apoyando al Comité ASG Terrafina y Comité ASG de PGIM Real Estate)



Creemos que el tener una gestión correcta ante el cambio climático nos posiciona mejor para seguir generando valor para todos nuestros grupos de interés en el tiempo.

Estrategia

Los impactos reales y potenciales de los riesgos relacionados con el clima y las oportunidades en los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización.



A. Descripción de riesgos y oportunidades.

(Riesgos físicos, operacionales, de mercado, en la cadena de valor y regulatorios)
(Oportunidades climáticas)



B. Descripción del impacto de dichos riesgos y oportunidades en el modelo de negocio, la estrategia y la planificación financiera.

(Estrategias para disminución de la vulnerabilidad)



C. Descripción de la resiliencia de la estrategia teniendo en cuenta diferentes escenarios climáticos.

A. Descripción riesgos y oportunidades

Hemos detectado y monitoreado tanto riesgos físicos como de transición. Los riesgos físicos son determinados principalmente por las características geológicas y la ubicación de nuestros activos. También evaluamos los riesgos operacionales, de mercado y los riesgos en la cadena de valor. De acuerdo con este análisis, clasificamos las propiedades en 5 niveles de riesgo como se explica en el cuadro de riesgos ubicado en la sección de **Riesgos ASG y del cambio climático**

Adicionalmente, hemos identificado que los riesgos de transición que podrían causar el mayor impacto son los riesgos regulatorios y los cambios en el mercado global, así como las interrupciones en la cadena de valor. Esto nos ha forzado a ser innovadores y aplicar prácticas que nos permitan prevenir los impactos de posibles cambios regulatorios al mismo tiempo que manejamos adecuadamente las expectativas de nuestros grupos de interés.

En cuanto a las oportunidades climáticas, creemos que adelantarnos en la estrategia de cambio de luminarias a LED, equipos de aire acondicionado y energías renovables, nos permitirá disminuir nuestras emisiones, tener ahorros significativos y, en un futuro, poder acceder al mercado de financiamiento verde.

B. Descripción del impacto de dichos riesgos y oportunidades en el modelo de negocio, la estrategia y la planificación financiera.

Habiendo identificado los riesgos climáticos de cada propiedad, se han desarrollado estrategias para disminuir su vulnerabilidad. Se han establecido objetivos de certificación para las propiedades y se han incluido los costos de eficiencia necesarios para su

implementación en los presupuestos. Constantemente TerraFINA otorga asesoría a los inquilinos para que puedan incluir estas estrategias en línea con los estándares operativos de sostenibilidad "Sustainable Standard Operating Guidelines" (SSOGs), que establecen las guías para el manejo eficiente del agua, la energía, la iluminación, los ajustes de temperatura y los sistemas de aire acondicionado.

En TerraFINA recibimos anualmente una evaluación de resiliencia por parte de una consultoría de riesgos externa, quien también constantemente monitorea los riesgos y actividades en cada propiedad, contribuyendo así al compromiso de TerraFINA de medir los impactos de los riesgos relacionados con el clima. Durante 2021, estaremos calculando la huella ambiental de nuestras operaciones de la mano de una firma global especializada. Este análisis se está realizando a partir de información verificada. Con esta información, buscamos evaluar las implicaciones financieras de las condiciones climáticas esperadas y sus riesgos correspondientes, con el propósito de establecer estrategias que nos permitan disminuir la vulnerabilidad y generar resiliencia contra los impactos del cambio climático, así como mitigar nuestra huella ambiental para apoyar las metas globales. Adicionalmente, TerraFINA aplica criterios socio-ambientales en la selección de los activos a desarrollar que incluye preferentemente no desarrollar propiedades en sitios que no estén previamente impactados y no afectar a la población ni biodiversidad próxima.

C. Descripción de la resiliencia de la estrategia teniendo en cuenta diferentes escenarios climáticos.

Los escenarios que hemos analizado se encuentran en el apartado de **Análisis de riesgos físicos y de transición; posibles escenarios** .

Gestión de Riesgos

Los procesos utilizados por la organización para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima.



A. Identificación, evaluación y gestión de riesgos.

(Físicos y ambientales)



B. Descripción de los procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.

(Herramienta de seguimiento y monitoreo propia)



C. Descripción de cómo los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos climáticos están integrados en la gestión de riesgos de la organización.

(Resultados compartidos con el Comité ASG y Comité Técnico)

A. Descripción de los procesos de identificación, evaluación y gestión de riesgos.

Como parte del manejo integral de riesgos, se hacen evaluaciones ambientales periódicas a todas las propiedades del portafolio por lo menos una vez al año. Estas evaluaciones están basadas primeramente en las inspecciones físicas, cuyo principal objetivo es identificar posibles riesgos en cada propiedad. También incluyen riesgos ambientales incluyendo el análisis de los pozos de absorción, capacidad de absorción de agua de lluvia y otros problemas relacionados con la construcción. Categorizamos el grado de riesgo de cada sitio por tipo de inquilino e industria. Al detectarse alguna condición que represente un riesgo significativo, coordinamos con nuestros socios estratégicos y proveedores una respuesta adecuada al riesgo identificado utilizando estándares internacionales como los de la *American Society for Testing Materials* (ASTM) o la designación E 1527, respetando siempre los reglamentos locales, estatales y federales. Durante este proceso también identificamos otras acciones ambientales que podrían afectar positivamente el valor de la propiedad. Estos procesos se caracterizan por la detección y evaluación de riesgos ambientales derivados de una inspección visual, que posteriormente conlleva una revisión documental y un cambio operativo consecuente. Cuando es necesario, continuamos con este proceso en una fase II con estudios que analizan de forma más profunda las condiciones del sitio. De acuerdo con este proceso se continúa trabajando hasta que la propiedad alcanza el nivel óptimo de desempeño ambiental.

B. Describir los procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.

Para dar seguimiento a los riesgos relacionados con el clima, utilizamos herramientas de seguimiento y monitoreo propias para analizar los cambios en el tiempo, así como nos mantenemos en constante comunicación con todos los grupos de interés claves como nuestros administradores de propiedades, proveedores e inquilinos. El seguimiento ambiental de la empresa tiene el objetivo de mejorar el conocimiento y entendimiento de las condiciones ambientales de los sitios en nuestro portafolio, reducir los posibles efectos negativos, documentar las condiciones idóneas de renta y valor de disposición, ayudando a los inquilinos y socios en su conciencia ambiental, y apoyando las mejores prácticas ambientales que contribuyen a lograr los objetivos de la Política ASG de Terrafina.

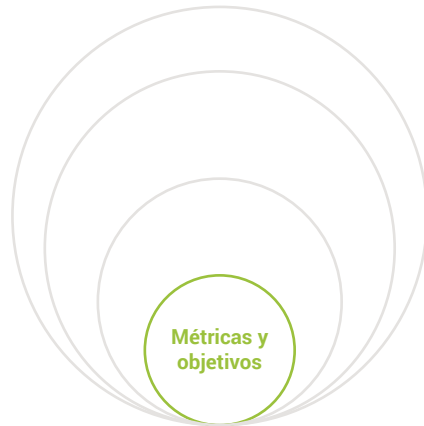
Cada propiedad ha llevado a cabo un análisis para identificar los riesgos climáticos a los que se encuentra expuesta, así como un análisis de vulnerabilidad de la edificación y del sitio. Terrafina ofrece asesoría constante a sus inquilinos y administradores de propiedades para que puedan incluir estas estrategias en su operación.

C. Describir cómo los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos climáticos están integrados en la gestión de riesgos de la organización.

Los riesgos ASG son compartidos con el Comité ASG el cual se especializa en los riesgos ASG asociados con la empresa. Consecuentemente son presentados al Comité Técnico. El Comité Técnico y su relación con el Comité ASG está descrito en el apartado de **Gobernanza**

Métricas y objetivos

Reportar las métricas y objetivos utilizados para evaluar y gestionar riesgos y oportunidades relevantes relacionadas con el cambio climático donde esta información es material.



A. Reportar las métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades climáticas en línea con su estrategia y su proceso de gestión de riesgos.



B. Reportar Alcance 2 y, si es adecuado, el Alcance 3 de emisiones de GEI y sus riesgos asociados.



C. Describir los objetivos que utiliza la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades climáticas y su desempeño frente a los objetivos.
(Reducción de GEI de 20% para 2030)

A. Reportar las métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades climáticas en línea con su estrategia y su proceso de gestión de riesgos.

Las métricas y objetivos que tenemos planteados para medir nuestros avances y aportar al Acuerdo de París se encuentran en esta tabla. [📄](#)

B. Reportar Alcance 2 y, si es adecuado, el Alcance 3 de emisiones de GEI y sus riesgos asociados.

Sabemos que la principal fuente del consumo de energía se deriva de la forma en que los inquilinos operan las propiedades del portafolio. Por ello, solamente reportamos las emisiones alcance 2 y 3. Estas corresponden a las emisiones generadas indirectamente de la compra de energía por el dueño del inmueble y las emisiones directas e indirectas de los inquilinos respectivamente. El desglose de estas emisiones se encuentra en la sección de emisiones de este informe [📄](#).

C. Describir los objetivos que utiliza la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades climáticas y su desempeño frente a los objetivos.

Como se puede ver en esta tabla [📄](#) nuestro objetivo de reducción de GEI es de 20% de intensidad al 2030.



Nuestro Asesor externo PGIM Real Estate recientemente anunció su compromiso de llegar al *net zero* para el 2050. Buscaremos la mejor forma de sumarnos ante este compromiso próximamente.

SASB

El *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) es una organización independiente sin fines de lucro que establece estándares para guiar la revelación de información de sostenibilidad que tiene relevancia (materialidad) financiera para los inversionistas. SASB identifica aquellos asuntos ambientales, sociales y de gobierno corporativo más relevantes de 77 sectores e industrias. Para el sector de FIBRAS el conjunto de indicadores ASG más relevantes son los siguientes:

Nuestros Indicadores SASB	Código	Descripción de las acciones	Cobertura	Métrica
Manejo de energía	IF-RE-130a.1	Consumo de energía por pies cuadrados.	42.8%	kWh/pies cuadrados.
	IF-RE-130a.2	Desglose de energía renovable o limpia. CENACE reporta que la red de CFE tiene 25.5% de energía limpia. Dentro de nuestras estrategias 2021 se incluye analizar la instalación de paneles solares.	100%	kWh.
	IF-RE-130a.3	Datos comparables de energía. Este dato se encuentra en la sección de Eficiencia Energética	8.7%	kWh/pies cuadrados.
	IF-RE-130a.4	Porcentaje del portafolio con distinciones energéticas.	3.9% (10 propiedades con certificación ARC Skoru®).	% del portafolio.
	IF-RE-130a.5	Descripción de la forma en que se integra la estrategia de energía en el portafolio de inversión. La estrategia de energía de Terrafina se enmarca dentro de nuestra estrategia de sustentabilidad y consiste en trabajar con cada una de las propiedades en el desarrollo de diversas iniciativas para incrementar la eficiencia energética y disminuir el consumo de energías fósiles.	100%.	% del portafolio.
Eficiencia del uso de agua	IF-RE-140a.1	Consumo de agua por pies cuadrados de área diferenciado por estrés hídrico de la zona.	Tenemos el 39.20% de información de uso (extracción) de agua de las propiedades y las áreas con estrés hídrico.	m³/pies cuadrados.
	IF-RE-140a.3	Datos comparables de agua. Este dato se encuentra en la sección de Eficiencia del agua		m³/pies cuadrados.
	IF-RE-140a.4	Estrategia del riesgo de fugas de agua y descripción de las prácticas para mitigar estos riesgos. Trabajamos constantemente con los administradores de las propiedades para medir el consumo, identificar fugas de agua y desarrollar estrategias de ahorro de agua como grifos ahorradores, plantas de tratamiento y áreas verdes con plantas endémicas que no requieran de riego, entre otras.	Hemos medido aproximadamente el 10% de las propiedades.	% de propiedades medidas.





En Terrafina reconocemos el valor intrínseco de la biodiversidad y de los ecosistemas sanos y diversos que favorecen el bienestar social.

Nuestros Indicadores	Código	Descripción de las acciones	Cobertura	Métrica
SASB				
Manejo de impactos por parte de los inquilino	IF-RE-410a.1	Porcentaje de contratos de nuevos inquilinos que incluyen cláusula relacionada con la eficiencia de recursos por área por propiedad o por subsector.	24% de contratos totales y 100% nuevos contratos desde 2019.	% de propiedades.
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de inquilinos que tienen medidores de energía y agua por área o por subsector.	39% de nuestros inquilinos tienen medidores de agua individualizados.	% de inquilinos.
	IF-RE-410a.3	Descripción de las medidas tomadas para medir, incentivar y mejorar los impactos de sustentabilidad en los inquilinos. Se describen en nuestro cuadro de metas y objetivos ↗		
Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Porcentaje de área que se encuentra localizada en zonas de riesgo. Esta información se encuentra en la sección de Riesgos ASG en el portafolio ↗	74% (220 propiedades).	% de propiedades.
	IF-RE-450a.2	Descripción de los riesgos de exposición de cambio climático del portafolio y las estrategias para mitigar estos riesgos. Realizamos un análisis de los principales riesgos a los que están expuestas nuestras propiedades y de acuerdo a los resultados, hemos desarrollado estrategias de adaptación al cambio climático como son techos fríos, estrategias para evitar inundaciones, incendios y por supuesto respetamos las normas de construcción para sismos (todo ello explicado en la sección Riesgos ASG en el portafolio) ↗	5 indicadores por riesgo: <ul style="list-style-type: none"> • Incendios forestales. • Estrés hídrico. • Eventos extremos climáticos ondas de calor. • Temblor/terremoto. • Inundaciones. 	Número de propiedades.

Biodiversidad

102-31, 103-1, 103-2, 103-3

Adicionalmente a las acciones ante el cambio climático, Terrafina está comprometida a la protección de hábitats y el medio ambiente, así como preservar la biodiversidad (**Declaración de compromiso con la biodiversidad** [↗](#)). Por ello, las acciones derivadas de la Política ASG aprobada en 2020 incluyen, entre otras cosas, el cuidado de la biodiversidad y los ecosistemas donde operamos.

La certificación SmartBlue® considera la calidad de vida y responsabilidad social entre sus áreas de análisis, así como la protección de la biodiversidad. Dentro de nuestras acciones se incluye que cada propiedad tiene que analizar que la flora que se instale en cada activo preferentemente sea vegetación nativa apoyando a la biodiversidad de cada lugar. Con los estándares de las certificaciones y las guías de sostenibilidad desarrolladas, se recomienda y revisa la implementación de vegetación nativa en donde existan áreas libres o vegetadas. La empresa tiene dentro de sus prioridades invertir en desarrollos y propiedades con certificaciones verdes, que incluyen estrictos criterios de selección de sitios y de no realizar desarrollos en zonas verdes, preferentemente.

Materiales

103-1, 103-2, 103-3, 301-1, 301-2

Sabemos que el problema de la basura es prioridad no sólo en México sino a nivel mundial. En Terrafina tenemos una estrategia de largo plazo que nos permitirá gestionar adecuadamente los residuos.

En Terrafina buscamos implementar una mejor gestión de residuos y tenemos criterios de selección de materiales sostenibles para optimizar la extracción de materiales en nuestros procesos de desarrollo. Para ello, promoveremos la investigación y desarrollo sobre la sustitución de materia prima por materiales no tóxicos, biodegradables, la reutilización y el abastecimiento con proveedores locales.

Durante 2021 comenzaremos a medir los residuos del portafolio. Hemos tenido buena respuesta e interés por parte de nuestros inquilinos para empezar por medir y clasificar nuestros residuos y así poder establecer objetivos ambiciosos y desarrollar la mejor estrategia que nos permita reducir, reciclar y/o reusar.

Eficiencia del agua

103-1, 103-2, 103-3, 303-3, 303-4, 303-5, 306-1, 306-5

En Terrafina promovemos un consumo responsable del agua tanto en nuestras operaciones como las de nuestros inquilinos, además incluimos requerimientos en la certificación SmartBlue® para los nuevos desarrollos. Durante 2020 incrementamos del 26% al 39% el número de propiedades que miden y reportan en el sistema

(en términos comparables) su uso (extracción) de agua, reportándose un incremento de 1.19% del 2019 al 2020.

Uso total de agua

	2019		2020		Variación
	Uso (m³)	Intensidad (m³/pies cuadrados)	Uso (m³)	Intensidad (m³/pies cuadrados)	
Agua	1,602,880	0.037	2,091,141	0.053	30%

Datos del sistema Measurabl® con corte a abril 2021. Los datos representan una cobertura del 26.9% para el 2019 y 39.2% para el 2020 del ARB.

Uso de agua comparables

	2019		2020		Variación
	Uso (m³)	Intensidad (m³/pies cuadrados)	Uso (m³)	Intensidad (m³/pies cuadrados)	
Agua	129,920	0.064	131,469	0.065	1.19%

Los datos comparables reportados para agua fueron de 11 propiedades (2,024,995 pies cuadrados).

Establecimiento de metas y objetivos

Uno de los principales riesgos reconocidos para nuestras propiedades es el estrés hídrico, el cual nos deja más vulnerables ante temperaturas extremas e incendios. Por ello, se elaboró una estrategia en torno al consumo del agua con la implementación de plantas de tratamiento y el uso de agua tratada en diferentes procesos, además de otras estrategias.

Las iniciativas de ahorro de agua nos permitirán reducir en 20% la intensidad de agua para 2030.

Con las siguientes iniciativas de eficiencia en el consumo de agua en las propiedades, Terrafina busca reducir la intensidad del uso de agua en 20% para el 2030:

- Incorporación de dispositivos de ahorro de agua.
- Tratamiento y reúso de aguas residuales.
- Instalación de sistemas de medición avanzada.
- Uso de sistemas de riego eficiente.
- Preferencia por plantas nativas y de baja demanda de agua.
- Captación y reúso de agua de lluvia.
- Uso de tecnología eficiente.
- Sistemas de medición avanzados.



Eficiencia Energética

103-1, 103-2, 103-3, 302-1, 302-2, 302-3, 302-4

Para 2021 tenemos planeado invertir casi 3 millones de dólares en las estrategias de eficiencia energética, nuestra principal inversión en medio ambiente. Esto nos permitirá avanzar hacia **nuestro objetivo de reducir la intensidad energética en 20% para 2030**.

El consumo de energía de las propiedades y áreas comunes es dirigido y monitoreado por los administradores de las propiedades. Como parte de la información más relevante en cuanto al consumo e intensidad, presentamos la siguiente tabla:

El consumo de electricidad se redujo en un 2.28% del 2018 al 2020. Esto nos indica que nuestras estrategias de ahorro de energía ya están dando resultados. La herramienta de cálculo y conversión de factores que se utilizó para obtener estas cifras fue *Measurabl*®.

Como con otros temas, en Terrafina damos asesoría constante a nuestros inquilinos y administradores de propiedades para que puedan incluir estrategias de eficiencia energética en su operación.

En Terrafina estamos implementando las siguientes iniciativas de eficiencia en el consumo de energía en las propiedades:

- Reemplazo y/o Instalación de luminarias LED.
- Aprovechamiento de la iluminación natural.
- Instalación de sistemas avanzados de medición y control del consumo de electricidad (ej. sensores de movimiento e iluminación).
- Disposición de aislante térmico en techos.
- Instalación de sistemas de aire acondicionado y equipos eficientes.
- Sinergia para la instalación de paneles fotovoltaicos.

Consumo total de energía

	2018		2019		2020		Variación 2018-2020
	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pies cuadrados)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pies cuadrados)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pies cuadrados)	
Consumo de energía	406,626,263	9.61	376,374,328	8.77	397,350,490	10.12	-2.28%

Los datos reportados para energía representan el 34.6% para 2019 y 42.8% para 2020 del ARB (data coverage).

Datos del sistema Measurabl® con corte a abril 2021.

Total de consumo de energía 2020: 119,205,147 kWh pagado por arrendador y 278,145,343 pagado por inquilinos.

Consumo de energía comparables

	2019		2020		Variación en consumo
	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pies cuadrados)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pies cuadrados)	
Consumo electricidad de Terrafina*	16,911,563.63	24.35	11,336,562.39	16.32	-32.98%
Consumo de electricidad de los inquilinos**	97,398,465.39	35.76	87,225,651.73	32.03	-10.43%

* Consumo de energía pagada por arrendador (áreas comunes y áreas arrendadas en algunos tipos de contrato). Se presentan 8 propiedades comparables 2019-2020 (alcance 2).

** Consumo de energía eléctrica pagada por los inquilinos. Se presentan las 21 propiedades comparables 2019-2020 (Alcance 3).





PORTAFOLIO

Impulsar el progreso industrial del país y de ciudades sostenibles al ofrecer soluciones inmobiliarias integrales y eficientes que contribuyan al crecimiento de nuestra cadena de valor.

Satisfacción

103-1, 103-2, 103-3

Dado que nuestros inquilinos son empresas de clase mundial, comparten con nosotros las preocupaciones actuales por el medio ambiente y principalmente con los efectos del cambio climático. La mayor parte de ellos tiene programas ASG por lo que activamente buscamos desarrollar sinergias. Dentro de los indicadores que medimos año con año, destacan:

Indicadores

- 60.7%** de respuesta del cuestionario anual de satisfacción de inquilinos.
- 72.5%** de satisfacción general anual.
- 84.7%** de satisfacción del servicio del administrador del activo.
- 73%** de los encuestados recomendaría las propiedades de TerraFINA.
- 69%** de los inquilinos tiene intenciones de renovar su contrato de arrendamiento.
- 95.3%**¹ de clientes con algún tipo de estrategia en eficiencia energética.
- 65%**² de clientes con políticas de sostenibilidad.

En TerraFINA estamos comprometidos con la satisfacción de nuestros inquilinos.

Mantenemos un modelo de trabajo colaborativo que nos permite conocer a fondo las inquietudes y necesidades operativas de nuestros inquilinos. Alineado con nuestro programa de compromiso TerraSE (*Stakeholder Engagement*), cada año realizamos una encuesta de satisfacción a nuestros inquilinos que contiene preguntas sobre el nivel de servicio y atención de los administradores de propiedades. Esta encuesta es una herramienta fundamental para identificar las fortalezas y oportunidades de mejora en el portafolio, así como para robustecer los canales de comunicación con los inquilinos. Adicionalmente, en 2020, 117 propiedades obtuvieron el distintivo *Kingsley Excellence Award*, el cual reconoce la alta satisfacción de los clientes.

En el 2020 se incluyeron preguntas relacionadas con la sostenibilidad con el fin de conocer las iniciativas ASG de los inquilinos y sus intereses sobre el tema, algunos ejemplos:

- La existencia de iniciativas ambientales para mejorar la eficiencia en el uso de energía y agua, así como la gestión de residuos.
- Interés en ampliar su participación en iniciativas ASG.
- La existencia de certificaciones de sostenibilidad.
- El involucramiento en iniciativas sociales, su alcance y ubicación.

1. Del 49% del total de los encuestados.
2. Del 29% del total de encuestados.
Se compartió la encuesta al 100% de los inquilinos.

La inclusión de preguntas relacionadas a temas e iniciativas ASG que nos importan en estos cuestionarios nos permitirá conocer el nivel de compromiso de nuestros inquilinos con ellos. Esto nos ayudará a generar estrategias e iniciativas más claras de acuerdo con sus intereses, lo que creemos que hará que las mismas sean más exitosas.

Asimismo, se agregó una sección de COVID-19, con el objetivo de conocer la manera de gestionar la situación de pandemia de nuestros inquilinos y el posible impacto en las operaciones. Además de conocer la eficiencia de manejo de la situación por parte de nuestros administradores de propiedad.



Salud y seguridad ocupacional

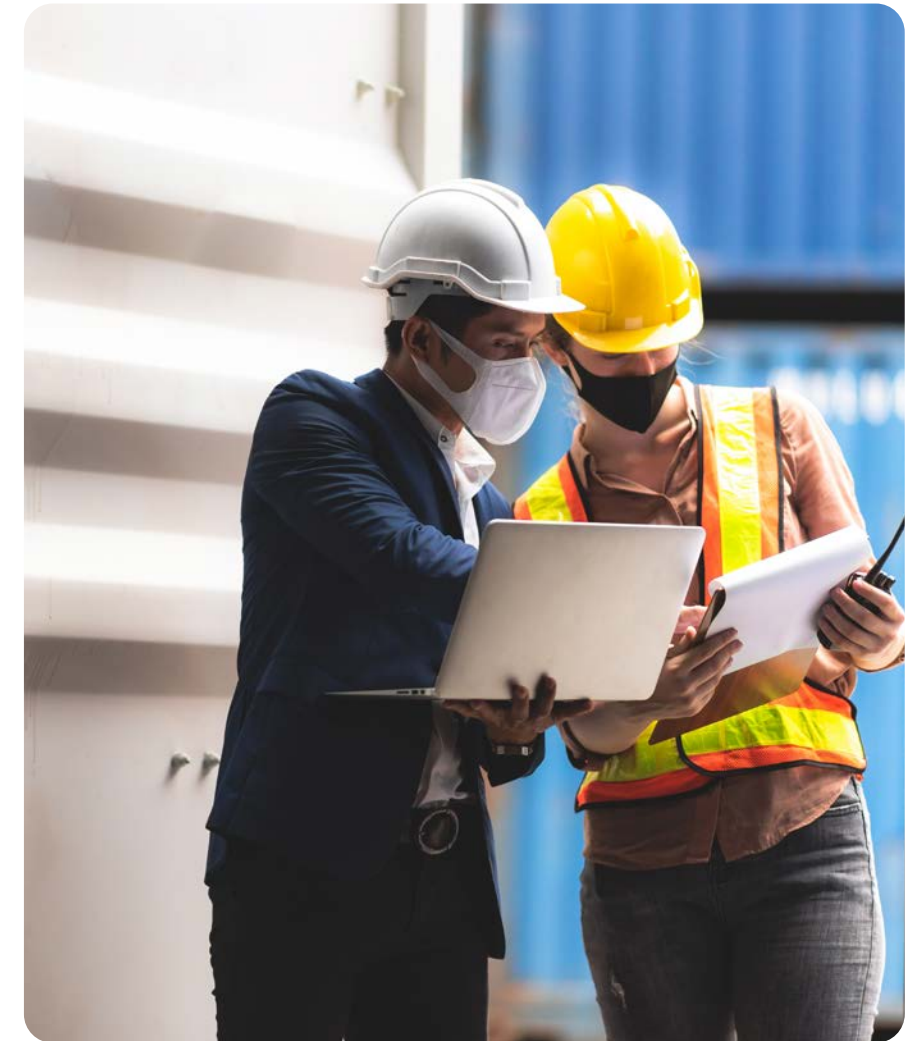
103-1, 103-2, 103-3

2020 fue un año complicado para nuestros inquilinos por las repercusiones de la pandemia de COVID-19 en sus operaciones. Siguiendo con nuestra práctica de encontrar formas de proveer las mejores condiciones para garantizar la salud y seguridad de los colaboradores de nuestros inquilinos, y considerando el contexto de la pandemia, durante 2020 se hizo una campaña de salud más profunda y se compartió información relacionada al COVID-19 para fomentar las mejores prácticas de bioseguridad en nuestras propiedades. Además, pensando en capacitaciones que puedan fomentar la integración de prácticas y políticas ASG en nuestros inquilinos, en 2020 se impartieron tres talleres sobre ASG para los administradores de propiedades e inquilinos:

- Webinar Propietario: “Colección de datos ambientales para reducir costos operativos”.
- Taller Virtual ASG PGIM Real Estate.
- PGIM Real Estate *Sustainability Meeting*.

De manera anual nuestro Asesor externo, PGIM Real Estate, organiza el *ESG Awareness Week* donde se comparte información relevante sobre temas ambientales y sociales con los administradores de propiedades e inquilinos. Es parte de nuestra estrategia de fondo ligar el impacto del Cambio Climático en la salud de nuestros inquilinos en el mediano y largo plazo, es por ello que promovemos la concientización de las implicaciones del cambio climático y cómo todos contribuimos a el mismo. En la edición 2020 del *ESG Awareness Week* se trataron los siguientes temas:

1. Día cero emisiones.
2. Cambio Climático: conclusiones clave.
3. Recopilación de datos: la importancia de datos ambientales.
4. COVID-19: una nueva normalidad.
5. Conciencia ambiental.



Proteger la salud y seguridad de nuestros inquilinos es parte de nuestra oferta de servicios.

Infraestructura sostenible

(Diseño y Remodelación de Activos)

103-1, 103-2, 103-3, CRE8

Seguimos creciendo al sumar activos de calidad en ubicaciones estratégicas con clientes de clase mundial.

En TerraFINA, incluimos lineamientos ASG en el desarrollo y diseño de las propiedades para mejorar su rendimiento y calidad. Desde que comenzamos operaciones, todas nuestras nuevas construcciones cuentan con certificaciones de sostenibilidad. Actualmente contamos con 10 propiedades certificadas para nueva construcción (1 LEED y 9 SmartBlue®), que representan el 3.8% del ARB. Algunos de los requisitos específicos que piden las certificaciones anteriores son:

- Colaboración en la gestión de ASG.
- Diseño de instalaciones para rendimiento.
- Calificación de diseño/desarrollo.
- Estándares de desempeño.
- Gestión de residuos.
- Reducción de contaminación de luz y ruido.
- Protección y rehabilitación de sitios en los que se construye.

Adicionalmente tenemos 10 propiedades con certificados de desempeño ARC Skoru® en energía que representan el 3.9% de ARB.

Resiliencia

Con la finalidad de prevenir posibles riesgos operativos por los efectos del cambio climático, las propiedades del portafolio son monitoreadas en conjunto con nuestros administradores de propiedades y un asesor especializado en el tema de riesgos y resiliencia.

Las siguientes son las principales acciones que llevamos a cabo en nuestro portafolio para incrementar la resiliencia al cambio climático:

Como resultado del esfuerzo y compromiso en resiliencia, hemos sido reconocidos en la evaluación que realiza **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 2020, obteniendo el primer puesto de liderazgo en resiliencia en América.**

Acciones ante el cambio climático



Evaluación de riesgos del portafolio para identificar futuros impactos en las propiedades.



Diseño de planes de respuesta a emergencias por propiedad y capacitación para su futura implementación.



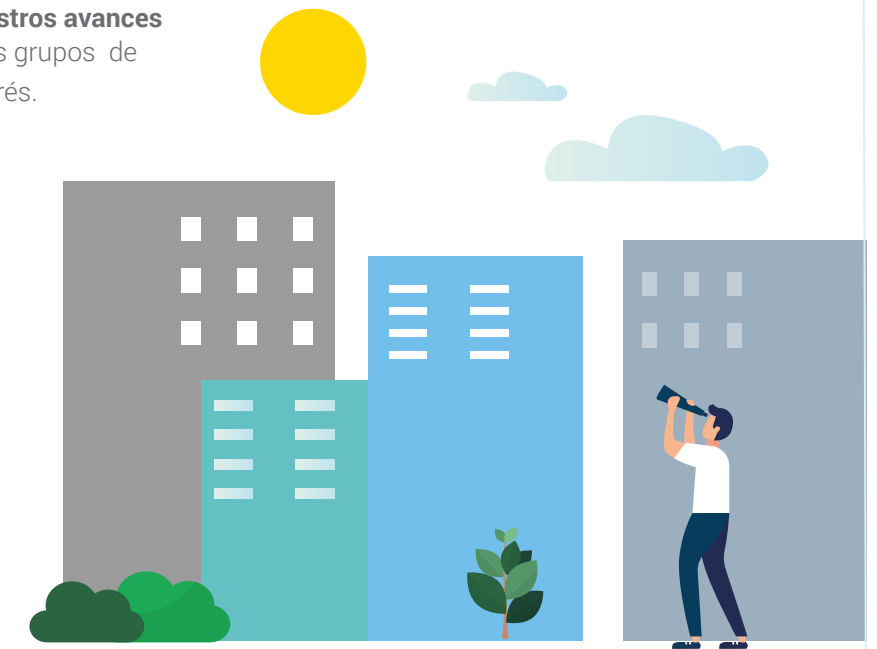
Comunicación de nuestros avances a los grupos de interés.



Desarrollo de recomendaciones de planes para la prevención en el largo plazo por propiedad.



Consideración de los riesgos en los seguros de las propiedades.



Certificaciones y acreditaciones

CRE8

Nuestras propiedades están actualmente reportando sus resultados ASG en la plataforma *Measurabl*® con el fin de contar con la información necesaria para tomar las mejores decisiones sobre los riesgos y oportunidades ASG y lograr certificaciones internacionales. Además, las propiedades también están registradas en la plataforma ARC Skoru® para tener una gestión de datos donde se identifiquen los grandes consumidores y los mejores inquilinos en cuanto a ASG dentro de nuestras propiedades. Con ello queremos poder reconocer a nivel activo cada uno de los avances y logros que vamos teniendo hacia nuestra estrategia ASG.

Históricamente hemos seguido un proceso de certificación para nuevos desarrollos, expansiones y mejoras, conocido como SmartBlue®, desarrollado por PGIM Real Estate. Al cierre de 2020, contamos con 9 propiedades certificadas SmartBlue®, que representan el 3.5% del Área Rentable Bruta del portafolio.

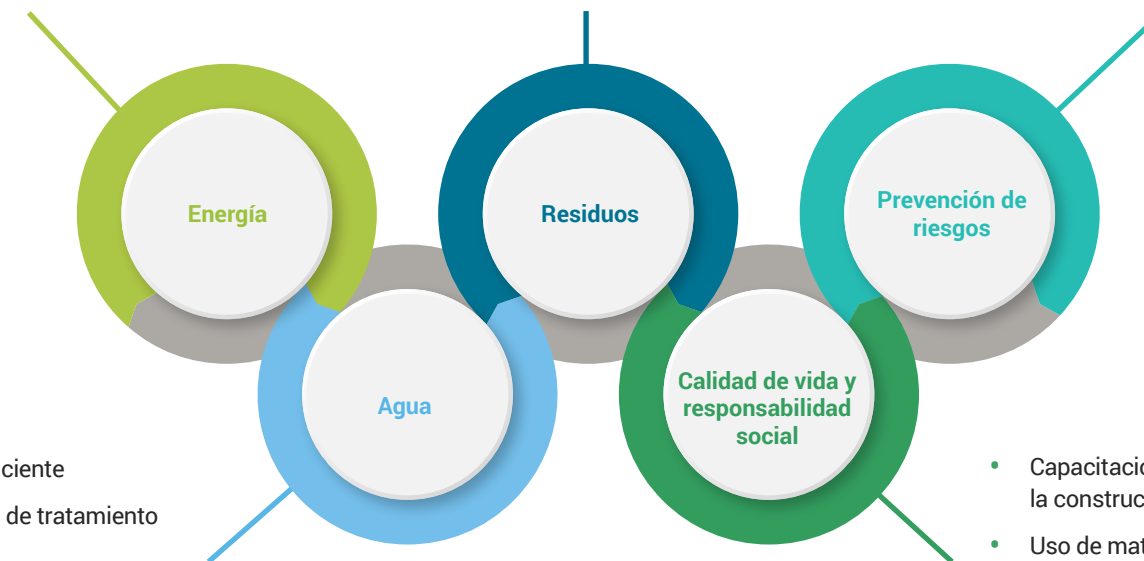
Hacia adelante, es nuestra intención seguir certificando nuevos desarrollos, y seleccionar los activos en operación que puedan lograr los estándares de las certificaciones internacionales (como puede ser LEED). Con base en nuestra meta de certificación, **una de nuestras estrategias es obtener certificados de desempeño donde cada propiedad pueda establecer metas específicas en cada área (agua, energía, residuos, transporte y experiencia humana) y validar su desempeño a través de una validación de terceros.**

Esto nos permitirá proyectar de manera más puntual las inversiones necesarias en mitigación y adaptación al cambio climático.

Además, desde 2018 hemos participado en el proceso de calificación de **Global Real Estate Sustainability Benchmark** (GRESB), el cual evalúa el desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) y es considerado como el mejor estándar para las plataformas de bienes raíces a nivel global.

Aspectos y contenidos clave evaluados en la certificación SmartBlue®

- Eficiencia energética: materiales y equipos
- Evaluación del suministro con energías renovables
- Arquitectura bioclimática
- Separación de residuos
- Uso de materiales reciclados en la construcción
- Cumplimiento de estándares en relación a incendios, inundaciones y otros eventos
- Monitoreo de los indicadores de seguridad e higiene de los equipos en fase de construcción



- Uso de tecnología eficiente
- Instalación de planta de tratamiento de aguas residuales
- Uso de agua pluvial
- Reutilización de agua para riego y otros usos
- Uso de vegetación nativa
- Capacitación en sostenibilidad en la construcción
- Uso de materiales locales en la construcción
- Uso de materiales biodegradables, reciclados y/o reusados
- Inclusión de áreas verdes
- Respeto y protección a la biodiversidad
- Desarrollo de programas con las comunidades aledañas

Tenemos el objetivo de certificar como edificios sustentables al 15% del ARB para 2030 y 100% de los nuevos desarrollos con una certificación internacional.



ECONOMÍA

Generar rendimientos de largo plazo para nuestros inversionistas bajo la integración de aspectos ASG en nuestro modelo de negocio y un sólido gobierno corporativo.

Gobierno corporativo

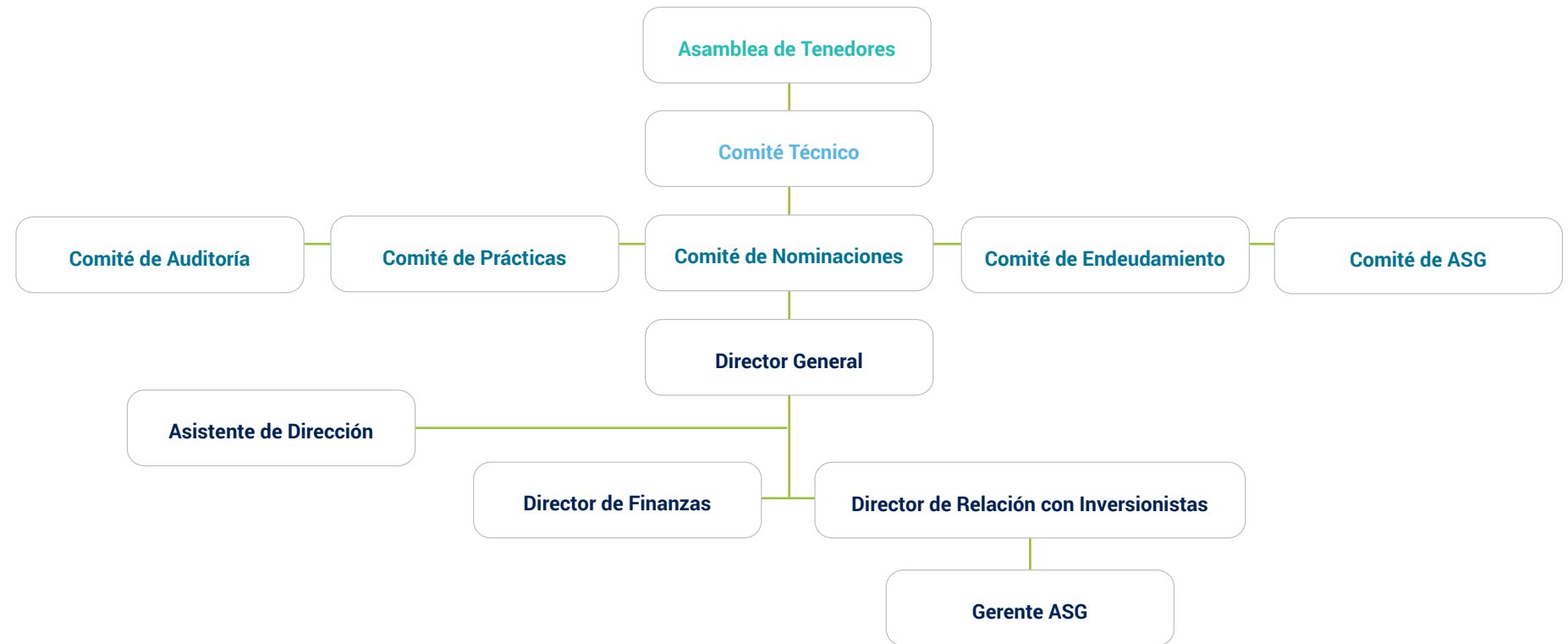
102-18, 102-19, 102-20, 102-22, 102-23, 102-24, 102-25, 102-26, 102-27, 102-28, 102-29, 102-30, 102-31, 103-1, 103-2, 103-3

Nuestro gobierno corporativo está diseñado siguiendo lo que consideramos son las mejores prácticas a nivel global para plataformas como la nuestra. En el proceso de diseño, hemos considerado a fondo mantener nuestros valores de ética, integridad y transparencia conformando órganos de gobierno corporativo por un equipo de personas expertas en diversas industrias, lo cual robustece nuestro proceso de decisión. Los lineamientos para conformarlos están detallados en nuestro Fideicomiso.

Logros 2020

- Comité ASG enfocado en los temas materiales de sostenibilidad.**
- Desarrollo de mecanismo de autoevaluación para los Miembros del Comité Técnico.**
- Primera autoevaluación de eficiencia de gobierno corporativo contestada por el 100% del Comité Técnico.**
- A pesar de las dificultades de la pandemia tuvimos el 100% de asistencia en las sesiones del Comité Técnico, mostrando el compromiso de nuestro gobierno corporativo.**

El siguiente organigrama ilustra todos nuestros órganos de gobierno:



Asamblea de Tenedores

Los tenedores de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) participan regularmente en la Asamblea de Tenedores. Esta Asamblea sesiona de manera ordinaria una vez al año, y en ella eligen o ratifican de manera individual a los miembros del Comité Técnico.

Anualmente se reeligen los consejeros ante la Asamblea de Tenedores y son elecciones individuales.

Comité Técnico

El Comité Técnico es nuestro máximo órgano de gobierno, es responsable de dirigir y monitorear la estrategia de la compañía, buscando maximizar la rentabilidad con un enfoque en el largo plazo. Al cierre de 2020, el Comité Técnico estaba compuesto por siete miembros propietarios, cinco de los cuales son independientes, incluyendo a una mujer. Esto significa que **el 71% de nuestro Comité Técnico es independiente**, un nivel materialmente mayor al definido en la legislación mexicana. Los integrantes del Comité fueron ratificados por la Asamblea de Tenedores en junio de 2020. Es importante mencionar que Alberto Chretin, nuestro Director General, es también presidente del Comité Técnico.

Nombre	Género	Antigüedad en ejercicio	Independiente	Ratificación 2021
Alberto Chretin	Masculino	7 años	No	Sí
Enrique Lavín	Masculino	2 años	No	Sí
Eduardo Solís	Masculino	7 años	Sí	Sí
Arturo D'Acosta	Masculino	7 años	Sí	Sí
Carmina Abad	Femenino	4 años	Sí	Sí
José Luis Barraza	Masculino	7 años	Sí	Sí
Víctor Almeida	Masculino	7 años	Sí	Sí

- Antigüedad promedio de nuestros Consejeros: **5.8** (2020).
- Promedio de asistencia a sesiones: **100%**, durante el 2020 se estableció como requisito una asistencia de por lo menos el 75%.

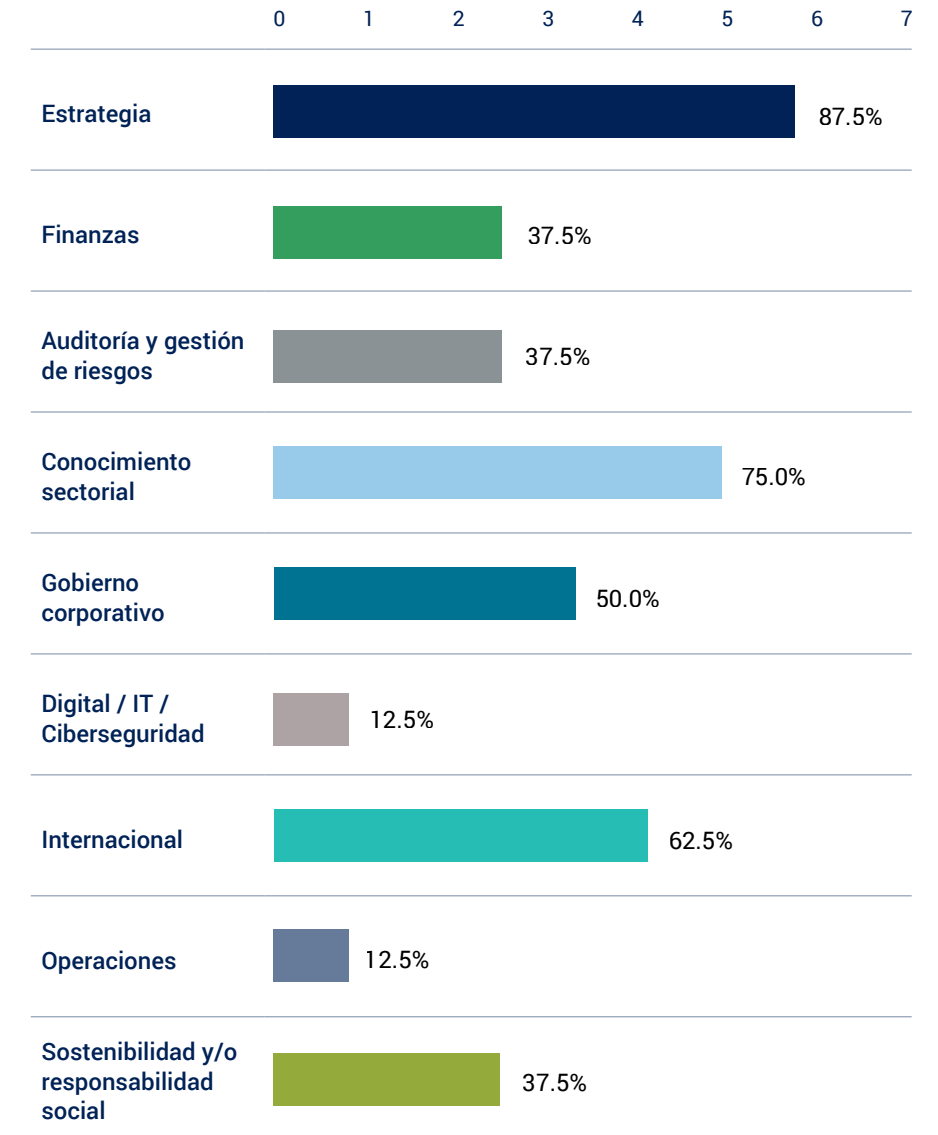
Los miembros de nuestro Comité Técnico son seleccionados por su integridad, reputación y experiencia profesional. Buscamos mantener en el Comité Técnico un balance de conocimientos en temas que puedan ser relevantes para nuestra operación

en la industria de bienes raíces. Creemos que esto promueve la discusión y fortaleza en la toma de decisiones. Para nosotros es importante la diversidad en la composición del Comité, de acuerdo con experiencias, habilidades, conocimientos, capacidades, origen étnico, edad y género. Además, esa experiencia profesional se complementa con la información que los consejeros reciben sobre la actividad de la compañía, tendencias del sector, análisis de riesgos, y otras capacitaciones en las actualizaciones formativas de los Comités.

Para Terrafina es importante considerar la independencia dentro de los criterios de selección de miembros del Comité Técnico. Los miembros independientes reciben una contraprestación económica por su participación en las sesiones de Comité, misma que es establecida por el Comité de Nominaciones y aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Es importante resaltar la alineación de la experiencia de nuestro comité en los temas ASG. Que además de la experiencia en bienes raíces, tienen amplia experiencia en riesgos, estrategias e iniciativas sociales, gobierno corporativo, entre otros temas relacionados con la integración de la sostenibilidad en el negocio.

Número de miembros del Comité con experiencia



Por último, en Terrafina implementamos una autoevaluación de los consejeros que toma en cuenta la calidad y eficiencia de su trabajo. Obtuvimos resultados muy positivos, tomando en cuenta variables como la excelente comprensión de la misión, visión y valores de Terrafina, la comprensión del negocio, la claridad de las responsabilidades y roles, la información y gestión de los riesgos, la comunicación con los grupos de interés, entre otros temas que fueron particularmente calificados con muy alto nivel de eficiencia. En la misma encontramos que los temas donde necesitamos mejorar son:

- La planificación de sucesión adecuada para los miembros del Comité y del Director General.
- El porcentaje de participación de mujeres dentro del Comité.
- El tiempo dedicado para asegurar que las variables ambientales, sociales y de gobierno corporativo formen parte de la estrategia de la empresa.

Estos resultados son tomados en cuenta para nuestra estrategia de mejora continua y serán integrados en la medida de lo posible en el corto plazo. Ejemplo de esto es el tiempo que se dedicará a las variables ASG ahora con el Comité ASG, así como el desarrollo de la planificación de sucesión que está en desarrollo.

En Terrafina implementamos una autoevaluación de los consejeros que toma en cuenta la calidad y eficiencia de su trabajo, obteniendo resultados muy positivos.

Comités Operativos

102-19, 102-20, 102-22, 102-26

El Comité Técnico se apoya en diferentes comités operativos con mandatos mucho más definidos. Tenemos un Comité de Auditoría, un Comité de Prácticas Societarias, un Comité de Nominaciones, un

Comité de Endeudamiento y, a partir de 2020, un Comité ASG. Su composición y funciones se presentan a continuación, destacando que son conformados en su totalidad por miembros independientes:

Comité		Género	Funciones
Comité de Auditoría 100% independiente 25% participación de mujeres	Arturo D'Acosta (Presidente)	M	<ul style="list-style-type: none"> • Salvaguardar que se cumplan las obligaciones de auditoría y de reporte de la compañía, incluyendo la evaluación del desempeño del auditor externo. • Emitir las recomendaciones sobre los estados financieros. • Supervisar se estén aplicando las políticas de la compañía y los controles internos establecidos, incluyendo los temas de ciberseguridad.
	Eduardo Solís	M	
	Carmina Abad	F	
	Victor Almeida	M	
Comité de Prácticas 100% independiente No participan mujeres	Victor Almeida (Presidente)	M	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyar en la toma de decisiones sobre el gobierno corporativo y garantizar la ausencia de conflictos de interés.
	Eduardo Solís	M	
Comité de Nominaciones 100% independiente 33% participación de mujeres	José Luis Barraza (Presidente)	M	<ul style="list-style-type: none"> • Recomendar los candidatos como miembros independientes del Comité Técnico y la contraprestación a los mismos.
	Carmina Abad	F	
Comité de Endeudamiento 100% independiente 25% participación de mujeres	Carmina Abad (Presidente)	F	<ul style="list-style-type: none"> • Vigilar el cumplimiento del nivel máximo de endeudamiento, los lineamientos de apalancamiento y el índice de cobertura de deuda.
	Eduardo Solís	M	
	Arturo D'Acosta	M	
Comité ASG 100% independiente 33% participación de mujeres	Eduardo Solís (Presidente)	M	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisar la vinculación de los aspectos ASG en la estrategia de Terrafina • Recomendar acciones sobre la detección de riesgos y oportunidades estratégicas ASG • Vigilar el cumplimiento de los compromisos y objetivos ASG en relación con las mejores prácticas nacionales e internacionales e informar al Comité Técnico el estatus y los avances en temas ASG.
	Carmina Abad	F	
	José Luis Barraza	M	

* Su función como miembro del Comité Técnico estuvo vigente hasta inicios del año 2020.

Creación del Comité ASG

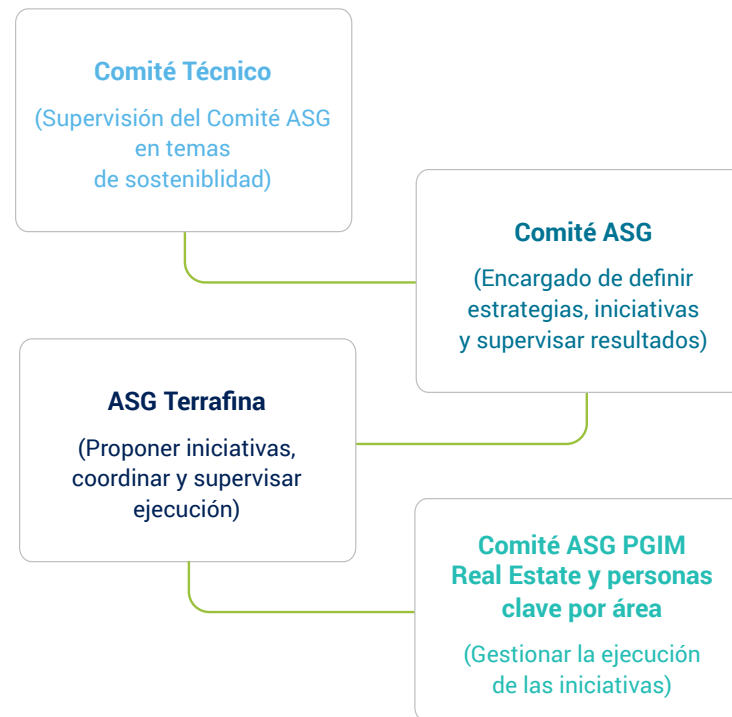
102-20, 102-29

Creemos que constituir un órgano de gobierno interno, permanente, que consulte e informe la estrategia ASG, es fundamental para manejar nuestras iniciativas ASG de manera institucional. La creación del Comité ASG también demuestra la relevancia de los temas ASG en la administración y operación de TerraFINA. Con ello queremos compartir cómo los órganos de gobierno ven por los intereses de nuestros grupos de interés con una visión y postura independiente. Creemos que con ello lograremos integrar a la sostenibilidad como parte del negocio.

El Comité ASG aprobó la estrategia ASG 2020-2030, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades detectados en nuestro análisis de materialidad, así como los intereses y expectativas de nuestros grupos de interés.

El proceso de delegación de autoridad para temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo fluye del máximo órgano de gobierno, apoyado por el Comité ASG, a los ejecutivos del equipo y permeando al resto de la organización. Adicionalmente, TerraFINA tiene un área ASG que es responsable de presentar ante el Comité ASG iniciativas estratégicas para la Compañía, así como dar seguimiento a las iniciativas ya existentes y trabajar en conjunto con los distintos grupos de interés para el logro de los objetivos. Finalmente, dentro de la organización de nuestro asesor, PGIM Real Estate, se designaron personas clave por área para los temas ASG como son el equipo de Asset Management, VP de Portafolio Management, VP de Recursos Humanos, VP de Cumplimiento y VP de Desarrollo, junto con personas clave de sus equipos. Ellos llevan el liderazgo de los temas e iniciativas de la estrategia, comunicando en sus equipos los objetivos y avances. Mensualmente participamos en las reuniones del Comité ASG Regional de PGIM Real Estate,

donde se aterriza a nivel regional la estrategia global. El objetivo es poder hacer sinergia y combinar la visión global con la local de TerraFINA. Creemos que con ello se logra fomentar el trabajo colaborativo entre los diferentes grupos de interés.



Nuestro Asesor, PGIM Real Estate, también tiene una estrategia de ASG propia. Para definirla, tiene un Comité Global que define la estrategia global para implementar por fondo. También existe un Comité ASG regional, compuesto por directivos de áreas clave que gestionan la implementación de la estrategia global. El objetivo de esta estructura es combinar la visión global con la local.



El Comité ASG aprobó la estrategia ASG 2020-2030, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades detectados en nuestro análisis de materialidad, así como los intereses y expectativas de nuestros grupos de interés.

Alta Dirección

102-19, 102-20, 102-22, 102-23, 102-26

Tenemos un equipo directivo conformado por profesionales experimentados en la industria de bienes raíces. Ellos se encargan de ejecutar la estrategia delineada por nuestro Comité Técnico, así como las iniciativas aprobadas en el resto de nuestros Comités. La designación del Director General y del Director de Finanzas la hace el Comité Técnico.

Nuestros directivos tienen un esquema de compensación fija y variable. Ambas partes se definen de acuerdo con el logro de los objetivos de negocio y se entregan de forma anual con incentivos a largo plazo. Esto último se logra a través de Certificados Nominales con un periodo de maduración (vesting) de tres años. También existe una compensación en CBFIs para el CEO y CFO que depende del retorno total compuesto de nuestro certificado con restricciones de venta de 3 años. Es también nuestra intención que, hacia adelante, siguiendo lo delineado en la estrategia ASG aprobada en 2020, los objetivos de nuestros directores incluyan métricas de factores ASG.





Prácticas de gobierno corporativo

102-25, 102-27

Sobre los conflictos de interés

102-25

El Manual de Integridad y Cumplimiento [↗](#) aborda en detalle temas relacionados con la prevención de conflictos de interés, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y prácticas de anticorrupción. En dicho manual, se incluyen los lineamientos, procedimientos y monitoreo que rigen nuestra operación. Además, el Comité de Prácticas Societarias apoya en la toma de decisiones sobre el gobierno corporativo para garantizar la ausencia de conflictos de interés.

En caso de existir un conflicto de interés, este sería revelado a través de nuestros canales normales de comunicación.

Continuamente capacitamos a nuestro equipo para estar alineados con las mejores prácticas a nivel global en temas de gobierno corporativo.

Nuestra capacitación en temas ASG y de gobierno corporativo

102-27

Durante el 2020, el 100% de nuestros colaboradores y los administradores de propiedades completaron tres cursos sobre: ética y conflictos de interés, prevención de lavado de dinero y anticorrupción. Adicionalmente, todos nuestros colaboradores reciben una capacitación como parte de su inducción cuando se incorporan a la compañía.

Es importante recalcar que los colaboradores de nuestro Asesor reciben una capacitación continua a través de *Axonify*, una plataforma diseñada para ofrecer información de forma constante y capacitar al equipo de PGIM Real Estate respecto a temas de Código de Ética, conflictos de intereses, inversiones personales, barreras a la información, anticorrupción, prevención de blanqueo de capitales, privacidad, entre otros.

A partir del 2020, se estableció la iniciativa de crear un programa de capacitación para los miembros del Comité Técnico sobre los temas materiales ASG de Terraflina. Estas capacitaciones tocarán temas como derechos humanos, inversión responsable, cambio climático, entre otros, que potencian el conocimiento de los miembros del Comité y la toma de decisiones conscientes.

Presencia y posicionamiento

103-1, 103-2, 103-3

La estrategia que hemos definido para nuestro portafolio es la de mantener y evaluar oportunidades para incrementar nuestra exposición en mercados clave fortaleciendo la base de inquilinos multinacionales.

Las propiedades que conforman nuestro portafolio fueron adquiridas o desarrolladas en los principales mercados con perspectivas positivas de crecimiento en el largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística y distribución.

Para Terrafina la clave está en tener exposición a los mercados con los sectores industriales más estratégicos para la economía del país. Así como en 2020, en 2021 continuaremos impulsando esto a través de nuestra estrategia de reciclaje de capital.

Nuestro portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2020 cuenta con una gran presencia en los centros industriales más importantes en México como: Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ramos Arizpe, Monterrey, Guadalajara y Tijuana. Dentro de estas áreas metropolitanas, las propiedades se distinguen por su ubicación dentro de parques industriales bien ubicados, con cercanía a los aeropuertos, vías férreas y carreteras. Adicionalmente, la diversificación geográfica de nuestro portafolio dentro de México reduce nuestra dependencia de alguna área o región económica. Dado que el norte de México es sede predominantemente de actividades de manufactura, y la región centro predominantemente de actividades de logística y distribución, la diversificación geográfica también reduce nuestra exposición a un sector industrial específico.

- Número de propiedades industriales: 274.
- ARB (Área Rentable Bruta) - ARB ocupada: Bruta: 39,235,617 pies cuadrados, Ocupada: 37,359,422 pies cuadrados.
- % del portafolio por regiones del país: 64.1% Norte, 20.5% Bajío, 15.5% Centro.
- % de ocupación vs. % de ocupación del mercado: Ocupación nacional 95.6%, ocupación nacional 13 mercados principales 94.5%, ocupación Terrafina 95.2%.
- % de retención de inquilinos año con año: 86.8% en 2020.





TALENTO

Crear valor al cuidar a nuestro talento, propiciando un espacio de trabajo que promueve el bienestar y desarrollo profesional y personal de nuestro equipo y grupos de interés.

Salud y bienestar

103-1, 103-2, 103-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-6, 404-1

Desarrollamos, promovemos e impulsamos mejores prácticas de apoyo durante la pandemia.

Plan exitoso de salud y seguridad por COVID-19

El 2020 nos permitió reconocer el compromiso y profesionalismo en nuestra fuerza laboral, así como demostrar los altos niveles de realización y satisfacción personal, orientados a cumplir la estrategia de Terrafina. Este año, realizamos al 100% de nuestros colaboradores una encuesta de satisfacción contemplando el desempeño de la organización durante 2020. **Estamos orgullosos que el 100% de nuestros empleados está totalmente de acuerdo que la organización fomenta un lugar de trabajo saludable y seguro, así como que se interesa por el bienestar de sus colaboradores.**

Reiteramos la importancia de la salud y seguridad de todos nuestros colaboradores y sus familias. Por ello, desde marzo 2020 hemos adoptado un esquema de trabajo flexible desde casa. Y aunque han existido algunos retos en la adaptación del espacio de trabajo, en Terrafina hemos apoyado a nuestros colaboradores con el equipo y materiales necesarios para lograr cumplir con los planes de trabajo desde el hogar.

Creemos que la salud tanto física como mental de nuestros colaboradores es clave para lograr nuestros objetivos. Para fomentarla, vamos más allá de las normativas, alineándonos con las mejores prácticas de la industria. Creemos que es importante permitir un balance vida-trabajo.

Apegados a este propósito, nuestros colaboradores cuentan con los siguientes beneficios:

- Horario flexible y la posibilidad de realizar teletrabajo.
- Vacunación para ellos y sus dependientes.
- Línea de atención que ofrece apoyo emocional y psicológico.
- Descuentos de servicios médicos.
- Seguros de gastos médicos mayores para ellos y sus dependientes.
- Capacitaciones de salud y seguridad.
- Seguro de vida.
- Un lugar de trabajo alineado con todos los requerimientos de protección civil, protocolos de bioseguridad del IMSS, entre otros códigos de seguridad.
- Seguro dental.
- Seguro de vista.



Como compañía, trabajamos para promover y resguardar la salud, seguridad y bienestar de nuestros colaboradores.

Durante 2020, derivado de las condiciones generadas por la pandemia de COVID-19, generamos una estrategia de respuesta para proteger a nuestro equipo. Además de los beneficios que ya detallamos anteriormente, considerando el contexto de la pandemia, se realizaron las siguientes acciones:

1. Se creó un plan interno con una serie de actividades para fomentar la integridad, mantener la cultura de negocio y reducir la ansiedad de los empleados. Por ejemplo, se han realizado reuniones mensuales voluntarias de socialización.
2. Se organizaron actividades donde se incluyó a la familia y/o amigos de los colaboradores para la integración.
3. Se dieron talleres para el manejo de la ansiedad y el estrés, y para la administración del tiempo.
4. Se mandan boletines mensuales con actividades para hacer en el tiempo libre.
5. Se propiciaron las herramientas para hacer trabajo desde casa, así como aprovechar cualquier equipo de oficina para adecuar su espacio.

En conjunto con nuestro Asesor, durante el año se aplicó la encuesta del NOM 035 referente a factores psicosociales. Con base en las respuestas de esta encuesta se generó un plan de trabajo que atiende a los temas identificados y se constituyó un comité interno de vigilancia para dar seguimiento. Es importante decir que ningún empleado reportó un evento que hiciera necesario canalizarlo a un especialista. Como la NOM 035 marca, esta encuesta se hará de manera bianual.

No se han tenido accidentes laborales en la historia de la compañía. A pesar de ello, en el manual del empleado se incluye el proceso a seguir para cualquier notificación de un peligro o situación de peligro laboral por si surgiera la necesidad. En caso de que existiera un incidente, éste se canalizaría inicialmente con Recursos Humanos, quienes se encargarían de involucrar a las áreas necesarias dependiendo de la naturaleza del incidente. Dado el tamaño de la organización, y el desempeño en temas de seguridad que hemos tenido en la misma, a la fecha no se ha considerado necesario crear un comité formal trabajador-empresa de salud y seguridad.

Lesiones laborales

403-9, 403-10

	Número	Tasa
Fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral.	0	0%
Lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos).	0	0%
Lesiones por accidente laboral registrables.	0	0%
Fallecimientos resultantes de una dolencia o enfermedad laboral.	0	0%
Número de casos de dolencia o enfermedad laboral.	2	.78%

Nuestros colaboradores trabajan 8 horas al día, 5 días a la semana, 52 semanas al año. Para estos números consideramos únicamente a los colaboradores directos de TerraFINA, de los cuales tenemos información.

No se han tenido accidentes laborales en la historia de la compañía.

Prácticas de salud y seguridad de nuestro Asesor

403-7

Durante los procesos de construcción en los que participa nuestro Asesor, también existen prácticas de salud y seguridad para los colaboradores que participan en nuestras obras, a pesar de que no sean colaboradores directamente contratados por nosotros. Entre ellas se encuentran:

- Promover la salud y bienestar de los colaboradores.
 - Promover la toma de agua regular.
 - Programa de ejercicio de 10 minutos al día para todos.
 - Música ambiental adecuada.
 - Desarrollar ejercicios enfocados en prevenir accidentes en la zona de obra.
- Equipo de seguridad responsable en asegurarse se cumplan todas las condiciones laborales requeridas por las NOMs vigentes.
- Reuniones de seguridad regulares para establecer la estrategia operacional de seguridad.
- Kit de primeros auxilios disponible.



Prácticas y políticas laborales

103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 401-2, 404-1, 404-2, 404-3, 405-1, 406-1

Logros 2020

- ✓ Encuesta de satisfacción al 100% de los colaboradores.
- ✓ Desarrollo de Plan de Innovación y Desarrollo para la capacitación continua y compromiso de los colaboradores.

Durante el año desarrollamos un Plan de Innovación y Desarrollo que tiene el objetivo de impulsar una mejora continua en el desarrollo personal y profesional de nuestro equipo. La finalidad de este plan es incrementar el compromiso y motivación de nuestros colaboradores hacia la compañía, pues entendemos que nuestro éxito está correlacionado con el suyo. Con este propósito, además de la formación en ética y las políticas y procedimientos de la compañía, nuestros colaboradores participan en foros del sector y en cursos relacionados con sus actividades e intereses.

El Plan de Innovación y Desarrollo tiene 4 fases. Parte desde la identificación de necesidades de capacitación y un análisis de asuntos de interés del sector, para generar un plan personalizado y dar seguimiento a las capacitaciones anuales, generando una evaluación de los resultados de acuerdo con los indicadores de desempeño. Con ello se busca contar con un mayor control del impacto de estas iniciativas en el negocio y en nuestros colaboradores. Nuestro compromiso con nuestros colaboradores, a través de todas estas iniciativas, promueve la entrega del equipo y la excelencia en su desempeño.

Capacitaciones

Como lo hemos descrito en secciones anteriores, capacitamos de forma continua a nuestro equipo. Para definir el plan de capacitación del equipo, seguimos un modelo con períodos anuales donde se definen las necesidades individuales dependiendo del desempeño pasado y objetivos futuros. En promedio, nuestros colaboradores tuvieron 10.8 horas de capacitaciones durante 2020 en temas que se reconocieron como importantes para ellos, incluyendo capacitaciones enfocados en temas ASG.

Además de las capacitaciones, durante 2020 compartimos 20 comunicados con todo el equipo tratando temas diversos, entre los cuales estaban: los valores corporativos, resultados de capacitaciones anuales, invitaciones a programas de voluntariado, información relevante relacionada con el tema de la corrupción, resultados de programas de donaciones en los que participaron los colaboradores, entre otros.

Prestaciones, que cubren al 100% de nuestros colaboradores

- Capacitaciones en ética y las políticas y procedimientos de la compañía, lo cual robustece su perfil profesional.
- Participación en foros del sector y cursos relacionados con sus actividades e intereses.
- Actividades de integración que fortalecen la cultura organizacional y se refuerzan habilidades de liderazgo, trabajo en equipo y comunicación.
- Beneficios de Salud y Seguridad antes descritos.
- Aguinaldo superior a la ley.
- Vacaciones superior a las que marca la ley y prima vacacional.

- Plan de bonos por desempeño para todos los colaboradores.
- Vales de despensa.
- Horario flexible, a solicitud del colaborador.
- Opción de realizar teletrabajo.
- Incentivos a largo plazo para los ejecutivos.

Evaluaciones

100% de nuestros colaboradores reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional. Creemos que esto es parte fundamental de su desarrollo y crecimiento.

100% de los empleados contestaron nuestra evaluación de satisfacción.

Algunos de los resultados más importantes fueron que el 100% de los colaboradores se sienten satisfechos de trabajar en Terrafina, así como que sienten confianza en el equipo de dirección y perciben valorada su opinión.

Diversidad

Categoría profesional	Entre 30 y 50		Mayores de 50
	Mujer	Hombres	Hombre
Puestos directivos	-	1	2
Mandos medios y puestos auxiliares	2	-	-

Durante el año, y en la historia de Terrafina, no se ha registrado ninguna instancia de discriminación. Somos una organización que cree en la igualdad de oportunidades, y nuestros colaboradores son un reflejo de ello. Por ser una organización con una estructura muy pequeña, y al estar en un contexto social delicado, no generamos datos desglosados por raza, etnia y/o minorías.

Ausentismo

Durante 2020 tuvimos una tasa de ausentismo de 0.78% en Terrafina. Este ausentismo no se causó en ningún caso por un accidente o lesión laboral.



Evaluación ASG de la cadena de suministro

102-9, 103-1, 103-2, 103-3, 204-1, 308-1, 414-1

Durante el 2020 se compartió el Código de Ética con toda nuestra cadena de suministro. También, se incluyó dentro del proceso de renovación del 2021 la firma de conocimiento del Código de Ética para proveedores cubiertos.

Nuestro Asesor, PGIM Real Estate, incorpora en el procedimiento de selección y evaluación de nuestra cadena de valor procesos que consideran requerimientos Ambientales, Sociales y de gobierno corporativo (ASG).

Cada parte de nuestra cadena de valor tiene un propósito distinto:

- **Proveedores:** Con la finalidad de brindar el nivel de servicio al que aspiramos, buscamos equipos experimentados y con elevados estándares de calidad, importantes en la administración de nuestro portafolio y atención a los inquilinos.
- **Inquilinos:** Seleccionados cuidadosamente buscando la generación de rentabilidad del negocio y un impacto positivo en las comunidades en donde se ubican.
- **Colaboradores:** Buscamos profesionales comprometidos y con las mejores habilidades para así alcanzar nuestros objetivos.



El 100% de los proveedores cumplen con criterios ASG en materia de FCPA y anticorrupción del Código de Ética de TerraFINA.

Proveedores

TerraFINA trabaja con **451 proveedores no críticos** y **seis proveedores críticos**, dentro de los cuales se encuentra nuestro Asesor (PGIM Real Estate). Definimos como proveedores críticos, de alto riesgo, aquellos que tienen acceso a información de carácter confidencial, personal, monetaria (datos de contacto, identificaciones personales, RFCs, entre otros) y representan un nivel de gasto importante para la organización (arriba de US\$2 millones de dólares al año de gasto). Esto se analiza bajo políticas y estándares globales de nuestro Asesor y los proveedores así definidos luego son monitoreados por el área de *Business Management*.

A los proveedores que se les considera como proveedores de alto riesgo en nuestro proceso de debida diligencia, les pedimos firmen de conocimiento nuestro Código de Ética. A los demás les compartimos y comunicamos nuestras políticas del Código de Ética de TerraFINA y de PGIM Real Estate. A la fecha, 214 proveedores (47% del total) han firmado de conocimiento de nuestro Código de Ética.

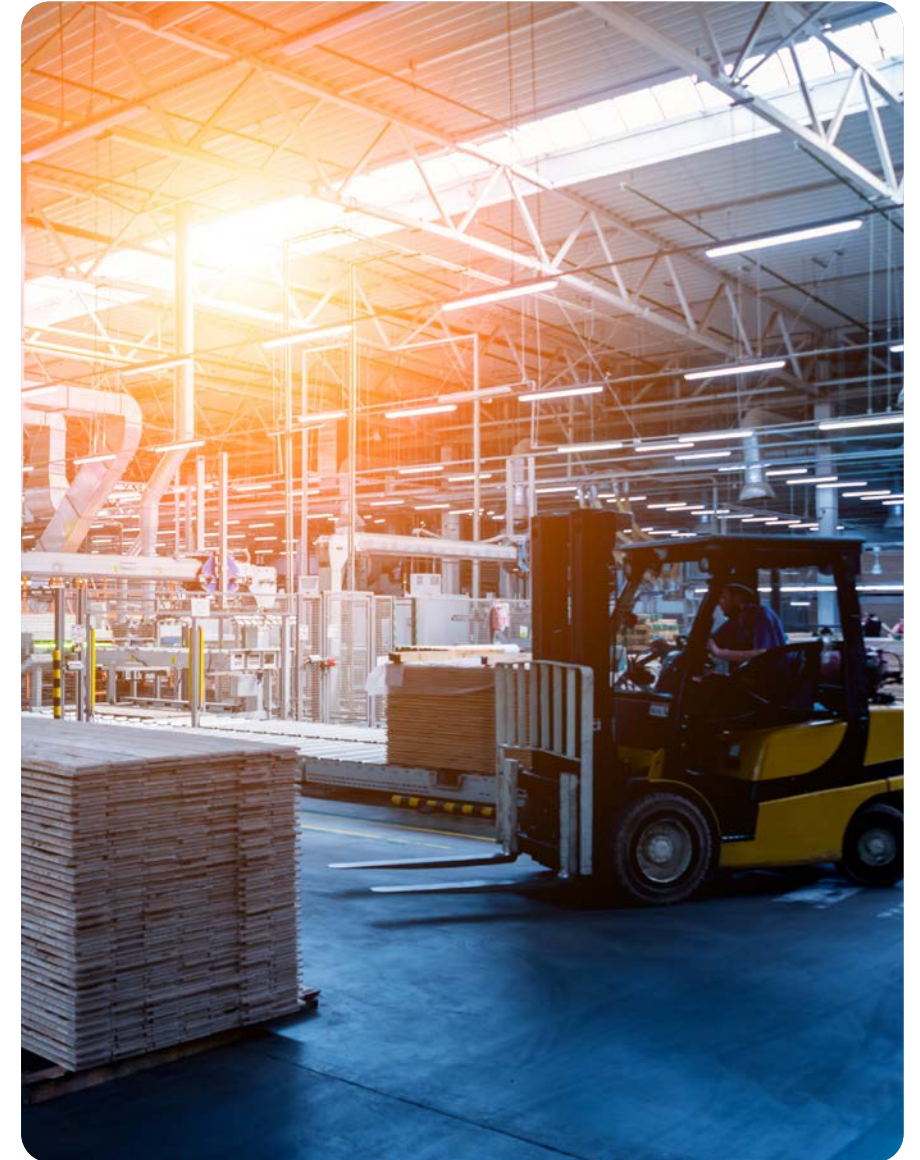
También, de manera anual completamos el cuestionario de Nivel Riesgo Inherente (*Inherent Risk Rating*, o IRR por sus siglas en inglés) para evaluar el riesgo de los proveedores de servicios críticos. Dicho cuestionario evalúa los riesgos que representa el proveedor dentro de 3 categorías:

- Riesgos de Cumplimiento & Litigación
- Riesgos de Dependencia & Fiabilidad
- Riesgos de Seguridad de la Información

Después de contestar las preguntas relacionadas con estos diferentes temas, se obtiene un promedio ponderado del riesgo que representa el proveedor dentro de cada una de estas categorías y de esta forma se determina el nivel de riesgo general. El riesgo que representa un proveedor se mide tomando en cuenta el impacto legal y regulatorio, así como el impacto reputacional.

En adición a este proceso, se lleva a cabo un proceso de certificación anual para todos los proveedores críticos y no críticos en materia de anticorrupción (FCPA), incluyendo a los administradores de propiedades, quienes se consideran proveedores no críticos desde un punto de vista de vendor management. También relacionado con nuestras revisiones anticorrupción, en adición a la información que solicitamos a los proveedores regulares, a los administradores de propiedades también se les solicita la siguiente información:

- Declaración de parentesco con funcionarios.
- Notificación sobre carta relacionada con responsabilidad social.

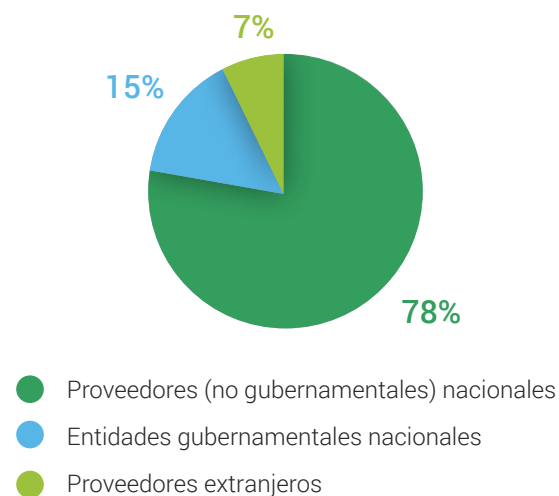


Nuestros proveedores desempeñan diferentes actividades como parte del modelo de cadena de valor descrito previamente. Destinamos US\$62.3 millones en 2020 y US\$73.9 millones en 2019 como gasto en proveedores, los cuales presentamos desglosados a continuación en las siguientes gráficas conforme al tipo de servicio:

En total TerraFINA cuenta con **457 proveedores activos** que se integran de la siguiente manera:

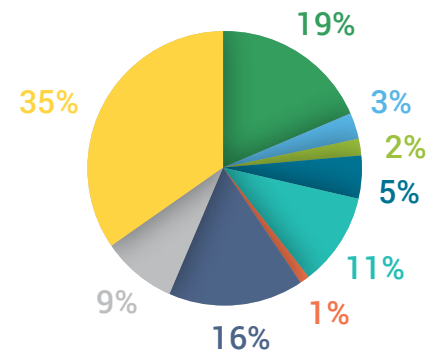
- 355 proveedores nacionales más 70 Entidades de Gobierno. Esto da un total de 425 proveedores nacionales.
- 32 Proveedores extranjeros.

Proveedores activos TerraFINA 2020

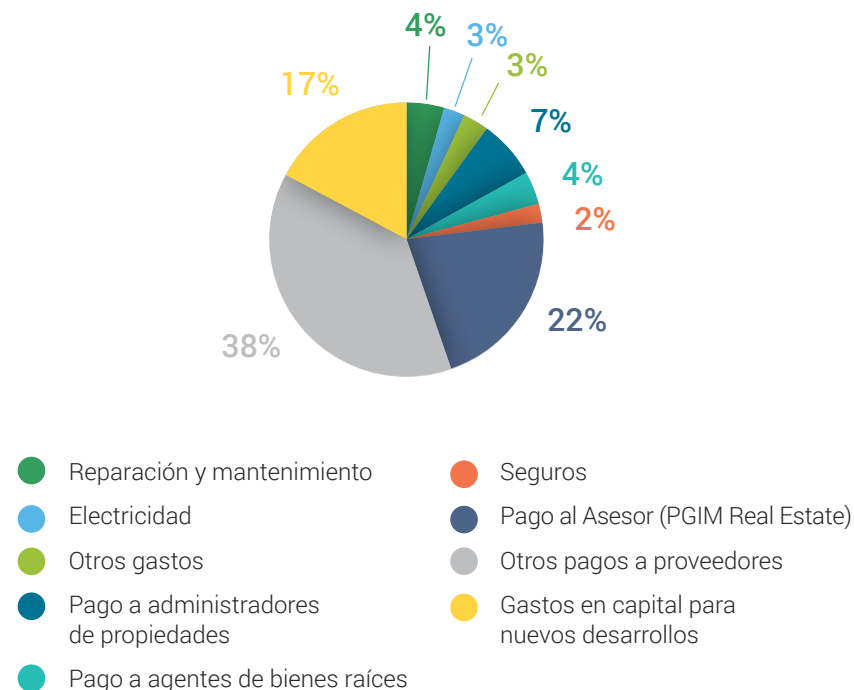


Notas:
 Otros gastos: incluye agua, seguridad y publicidad de las propiedades.
 Otros pagos a proveedores: gastos legales, profesionales, administrativos y comisión al Fiduciario.
 Gasto en capital para nuevos desarrollos: expansiones y propiedades edificadas a la medida.

Gasto en proveedores · TerraFINA 2019 US\$73.9 millones



Gasto en proveedores · TerraFINA 2020 US\$56.6 millones



Adicional a esto, hemos tomado en cuenta en la selección de proveedores de ASG, la preferencia a empresas pequeñas, lideradas por mujeres y/o jóvenes que tienen experiencia y se alinean con nuestros valores, como es el caso de la consultoría ambiental, y la empresa con la que trabajamos en los proyectos de impacto social.

Estrategias de gestión y desarrollo de temas ASG

TerraFINA está en proceso de identificar con mayor detalle el número de proveedores que son evaluados en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Con ello buscamos identificar áreas de oportunidad que existen en nuestra cadena de suministro. Esto nos permitirá identificar dónde se deben de acordar mejoras, o incluso dónde debemos terminar la relación.



Por gasto, 98% de nuestras compras se hacen de forma local y 2% en el extranjero.



COMUNIDAD

Nuestro objetivo es promover y respetar los derechos humanos, así como generar alianzas e iniciativas que favorecen la calidad de vida de las comunidades y grupos de interés.

Inversión Social

102-12, 103-1, 103-2, 103-3, 413-1

Continuamos con nuestro compromiso de trabajar e impulsar iniciativas que fomenten el bienestar y el desarrollo de las comunidades.

Desarrollamos nuestro Modelo de Impacto Social y la Política de Impacto Social.

- Inversión total en temas sociales: \$707,308.00 pesos \$100,000.00 pesos fueron destinados a causas relacionadas con la pandemia del COVID-19, mientras que los otros \$607,308.00 a la instalación de mobiliarios y capacitación tecnológica (mayor detalle en tabla más adelante).
- Porcentaje de regiones con programas sociales: 100% del Centro, Bajío y Norte del país.
- Número de estados con programas sociales: 3, Chihuahua, Estado de México, y Jalisco.
- Número total de beneficiarios: dada la situación de pandemia, tuvimos algunos retrasos en la implementación. Sin embargo, a la fecha hemos calculado un promedio de beneficiarios al día: un hospital COVID-19 en Chihuahua, 480 personas en el Centro Comunitario y 55 personas en los hubs por día. Total: 535 beneficiarios al día.

- Porcentaje de empleados que participaron en actividades de voluntariado: el 60% de los empleados participaron en el voluntariado de YouthBuild, contribuyendo 12 horas por empleado.
- A la fecha tenemos ya alianzas con tres organizaciones: Youthbuild, Centro Comunitario San Martín, PYMO.

Durante 2020 definimos nuestra **Política de Impacto Social** la cual tiene como objetivo fomentar una relación favorable con nuestros grupos de interés y las comunidades en las que se encuentren nuestras propiedades. A través de ella buscamos apoyar y promover proyectos de colaboración de largo plazo para impactar positivamente en las comunidades y mitigar posibles externalidades negativas de nuestra operación. Para el desarrollo de esta política tomamos en cuenta el respeto a los derechos humanos, tanto en nuestra operación como en el proceso de selección de proyectos.

Para lograr acercarnos a las comunidades que nos rodean, creamos un Modelo de Impacto Social. Este modelo está centrado en invertir en el fortalecimiento de las capacidades y habilidades de las personas, así como promover la participación de las personas en el desarrollo de sí mismos y su contexto.



Modelo de Impacto Social:



Proyectos de Inversión Social

Cumplimos nuestro objetivo de apoyar proyectos de impacto social en el 100% de las regiones donde tenemos presencia. Buscamos con ello generar una alianza con organizaciones de la sociedad civil (OSC) a largo plazo en donde se valoren los resultados alcanzados en conjunto. Escogemos los proyectos en los cuales invertimos usando los criterios establecidos dentro de la Política de Impacto Social y una evaluación y consenso del equipo directivo de Terrafina, así como aprobación del Comité ASG.



Los siguientes proyectos se vinculan con las metas de comunidad: responsable, financiera, resiliente e innovadora. Se alinean con nuestra intención de impactar en la educación sostenible, sensibilizar sobre la responsabilidad conjunta con las sociedades y el medio ambiente, el desarrollo de habilidades y/o capacidades hacia una inclusión a la empleabilidad e igualdad de oportunidades, la reactivación económica, y proyectos que promueven la seguridad y cuidado socio-ambiental al fortalecer el tejido social.

En 2020 se aprobaron donativos a:



REGIÓN NORTE

Centro Comunitario San Martín

Locación: Chihuahua.

Proyecto: Contribuir al tejido social - Apoyamos en el equipamiento de mobiliario en el Centro Comunitario San Martín, que reúne familias para promover la reducción de violencia y fortalecer el tejido social de las comunidades. Con esto apoyamos la implementación de talleres enfocados en formación integral y de prevención para combatir la violencia, espacios dignos para actividades deportivas y culturales, y de desarrollo comunitario con la participación de los vecinos.

Población beneficiaria: Familias aledañas al Centro Comunitario, (el 70% de los empleos de la comunidad son de la industria maquiladora).

Inversión: \$207,308.24 pesos

PYMO

Locación: Chihuahua.

Proyecto: Protegiendo a los héroes del momento - Ante la contingencia de COVID-19, donamos material de protección a un hospital COVID dentro de la zona donde más presencia tenemos, con la finalidad de apoyar a los médicos, enfermeras y personal general en la atención a los pacientes que más lo necesitaban de forma segura y evitar posibles contagios.

Población beneficiaria: Hospitales COVID-19

Inversión: \$100,000.00 pesos



REGIÓN CENTRO Y BAJÍO

PYMO

Locación: Jalisco, y Edo. de México.

Proyecto: Alianza por nuestros genios - Instalamos y equipamos Hubs comunitarios con infraestructura tecnológica para que niños, niñas, jóvenes y adultos de comunidades cercanas a nuestras propiedades puedan tener acceso a una educación de calidad a través de herramientas digitales y plataformas educativas, sobre todo en la situación de pandemia y educación a distancia. Mientras que los jóvenes y adultos podrán tomar talleres para ser más competitivos y desarrollar diferentes herramientas tecnológicas que mejoren las oportunidades de empleo.

Población beneficiaria: Estudiantes y profesores de primaria y secundaria de escuelas públicas, y mujeres y hombres mayores de 15 años.

Inversión: \$400,000.00 pesos

Cumplimos nuestro objetivo de apoyar proyectos de impacto social en el 100% de las regiones donde tenemos presencia.

Derechos Humanos

103-1, 103-2, 103-3, 410-1, 412-1, 412-2

Logros 2020

- Incluímos dentro de nuestro Código de Ética nuestro compromiso con los derechos humanos.
- Desarrollamos una declaratoria de compromiso específica con los derechos humanos.
- Durante 2021 trabajaremos en la inclusión de los aspectos de derechos humanos para el proceso de debida diligencia ASG en nuevas adquisiciones y nuevos desarrollos.
- Durante el 2021 trabajaremos en la evaluación de riesgos específicos de derechos humanos en nuestra cadena de valor.



Nuestro objetivo es promover y defender el cumplimiento de los derechos humanos.

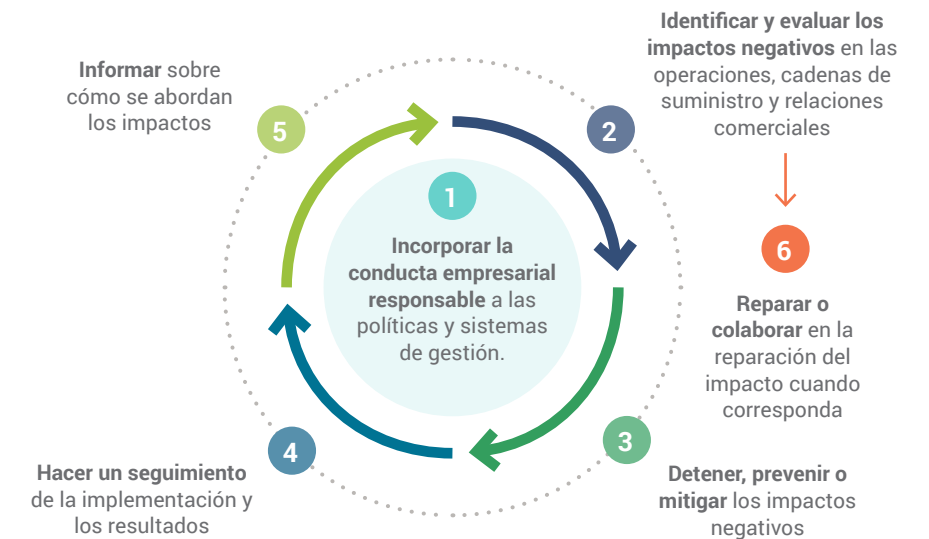
Durante 2020, incluimos en nuestro Código de Ética nuestra visión sobre el respeto y defensa de los derechos humanos. Asimismo, desarrollamos una **declaración de compromiso con los derechos humanos** que está pública [aquí](#) , tomando en cuenta los principales riesgos y acciones en relación a su prevención. A través de la capacitación en el Código de Ética promovemos el respeto a los derechos humanos, en aspectos clave como la no discriminación. En el futuro planeamos incluir dentro de nuestro programa de capacitación temas específicos a derechos humanos.

Igualmente, dicha declaración de compromiso con los derechos humanos se encuentra alineada con la autorregulación de Terraфина a la fecha. Las políticas, códigos y manuales internos alineados:

- Política Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG)
- Código de Ética
- Manual de Integridad y Cumplimiento
- Política de Impacto Social
- Manual del Empleado

Durante el año también creamos una política interna en la que participaron las principales áreas involucradas de nuestro Asesor, para poder establecer el primer paso de compromiso y posteriormente desarrollar una evaluación exhaustiva sobre los posibles riesgos e impactos en nuestras operaciones y con nuestros proveedores, así como los mecanismos para detener, prevenir, y en su caso mitigar los impactos negativos, entre otras iniciativas.

Proceso de debida diligencia y medidas de apoyo



OCDE (2018), Guía de la OCDE de Debida Diligencia para una Conducta Empresarial Responsable.

En Terraфина, enaltecemos la relevancia de temas como la diversidad, inclusión y equidad. Por ello, durante 2020 participamos en webinars impartidos por nuestro Asesor en temas de equidad (de género, racial), no discriminación, tolerancia, entre otros, con el objetivo de fomentar una mayor conciencia y compromiso en estos temas. Además, como se ha mencionado en secciones anteriores, capacitamos al 100% de nuestro equipo y administradores de propiedad, así como a todos los colaboradores de nuestro Asesor, en temas relacionados con anticorrupción, lavado de dinero, conflictos de interés. Creemos que esto es fundamental para el logro del respeto de los derechos humanos. Asimismo, incorporamos dentro del proceso para nuevos desarrollos y expansiones, una capacitación en temas de sostenibilidad con el fin de sensibilizar sobre la importancia de la conservación de la biodiversidad y la incorporación de iniciativas sustentables.



TerraFINA en números

GRI 102-7

Resultados operativos

	2018	2019	2020	Variación 2019-2020
Número de Propiedades Desarrolladas	287	289	274	15 propiedades
Área Rentable Bruta (ARB) (pies cuadrados, m)	41.1	42.3	39.2	-3.1 pies cuadrados, m
Reserva Territorial (pies cuadrados, m)	6.06	5.66	5.51	-0.15 pies cuadrados, m
Tasa de Ocupación (a dic.)	95.30%	96.50%	95.20%	-130 pb
Ingresos por Renta (millones de dólares)	191.0	191.1	199.1	4%
Renta Promedio/Pie Cuadrado (dólares)	5.15	5.19	5.28	US\$0.09
Plazo Promedio Remanente de Renta (años) (a dic.)	3.37	3.85	3.75	-3%
Tasa de Renovación (promedio anual)	90.80%	91.30%	86.8%	-450 pb

Resultados financieros

Nuestro balance financiero en el año fue positivo, de la mano de los resultados operativos que fueron estables, y continuamos generando valor para nuestros grupos de interés, incluyendo la distribución de rendimientos a nuestros tenedores de CBFIs.

- Ingreso operativo neto (ION): **US\$188.1 millones** a diciembre de 2020, un incremento de 3.9% o US\$7.0 millones comparado con el 2019.
- El margen ION fue de **94.0%** en 2020, un incremento de 199 puntos base respecto a 2019.
- Fondos ajustados de la operación (AFFO), que son un reflejo de nuestro flujo de efectivo, alcanzaron **US\$103.0 millones** en diciembre de 2020, un incremento del 12.2% respecto a diciembre de 2019.
- El margen AFFO fue de **51.0%** en 2020, un incremento de 464 puntos base respecto a 2019.
- En 2020, distribuimos de manera acumulada en el año **\$2.3624 pesos** por CBFi (US\$0.1107).

Estado de Resultados

	2020 (miles de pesos)	2020 (miles de dólares)
Ingresos por rentas	4,233,946	196,890
Otros ingresos operativos	121,169	5,699
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-709,888	-33,156
Honorarios y gastos diversos	-454,485	-20,818
Utilidad (pérdida) por venta de bienes raíces	-81,614	-4,007
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	-13,130	-591
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	129,758	12,223
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,119,298	-51,369
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-33,096	-1,469
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-9,760	-446
Ganancia (pérdida) cambiaria	-45,944	-2,156
Utilidad de operación	2,017,659	100,800
Productos financieros	3,026	141
Gastos financieros	-1,081,383	-50,168
Gastos financieros (netos)	-1,078,357	-50,027
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	104,040	4,990
Utilidad Neta del periodo	1,043,342	55,763
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,635,908	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	408,213	5,128
Utilidad integral del periodo	3,087,462	60,891





Balance General

	31-dic-20 (miles de pesos)	31-dic-20 (miles de dólares)
ACTIVOS		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	46,600,309	2,336,007
<small>(Costo: 31/12/2020 - Ps.41,471,141 US\$2,207,451; 30/09/2020 - Ps. 44,261,774, US\$2,344,800)</small>		
Inversiones a través del método de participación	777,773	38,989
Rentas diferidas por cobrar	231,750	11,617
Préstamo por cobrar	16,882	846
Efectivo restringido	31,358	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	197,818	9,916
Impuestos por recuperar	97,993	4,912
Pagos anticipados	30,671	1,538
Rentas diferidas por cobrar	18,919	948
Cuentas por cobrar	122,694	6,151
<small>(Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2020 - Ps. 118,890, US\$5,960; 30/09/2020 - \$128,676, US\$5,730)</small>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,443,720	72,372
Total activos	49,569,887	2,484,868
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,701,218	1,556,093
Utilidades acumuladas	-431,334	-157,032
Ajuste de conversión cambiaria	9,419,599	-
Reserva de riesgo de crédito propio	975,122	37,855
Total activos netos	28,664,605	1,436,916

	31-dic-20 (miles de pesos)	31-dic-20 (miles de dólares)
PASIVOS		
Pasivo no circulante		
Préstamos	19,544,562	979,741
<small>(Costo: 31/12/2020 - Ps. 18,175,643, US\$911,119; 30/09/2020 - Ps. 23,574,301, US\$1,049,739)</small>		
Instrumentos financieros derivados	32,329	1,621
Depósitos de arrendatario	273,057	13,688
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,851	343
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	388,358	19,468
Préstamos	534,861	26,812
<small>(Costo: 12/31/2020 - Ps. 534,861, US\$26,812; 09/30/2020 - Ps. 411,213, US\$18,311)</small>		
Depósitos de arrendatarios	125,264	6,279
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	20,905,282	1,047,952
Total pasivos y activos netos	49,569,887	2,484,867

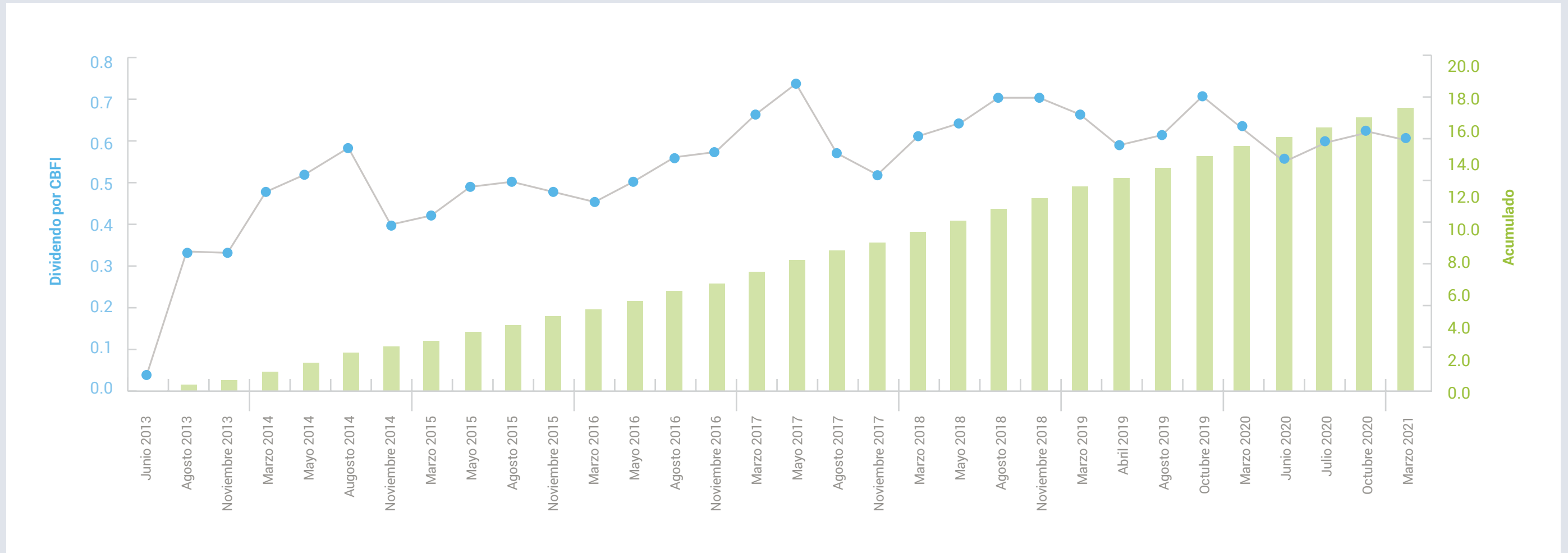


Estado de Flujo de Efectivo

	dic-20 (miles de pesos)	dic-20 (miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del periodo	1,043,342	66,870
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-129,758	-34,425
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,119,298	-5,605
Pérdida (utilidad) neta realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	33,096	-106
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	81,614	0
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	13,130	0
Estimación para cuentas de cobro dudoso	24,321	283
Intereses pagados por préstamos	1,047,308	12,076
Intereses devengados en cuentas bancarias	-3,026	-43
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-104,040	-3,317
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	27,371	78
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	-52,675	1,521
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	61,387	2,570
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	-53,204	-1,655
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-9,645	1,173
Disminución (aumento) en otros activos	25,973	714
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	16,509	-1,591

	dic-20 (miles de pesos)	dic-20 (miles de dólares)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	27,116	1,838
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	3,168,118	40,383
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Mejoras de propiedades de inversión	-472,927	-2,468
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	2,465,307	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	3,026	43
Inversiones a través del método de participación	-32,642	-
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	1,962,764	-2,425
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos	3,928,031	0
Pago de préstamos	-5,670,623	-75,000
Intereses pagados por préstamos	-1,058,978	-17,310
Efectivo restringido	-	-
Distribuciones pagadas a accionistas	-1,888,862	-20,659
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-4,690,432	-112,969
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	440,450	-75,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,266,322	157,134
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	-263,052	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,443,720	82,021

Distribuciones Históricas



Valor económico generado y distribuido

103-1, 103-2, 103-3, 201-1

La generación de valor está enfocada en ofrecer un portafolio de alta calidad a nuestros inquilinos, apoyados para la administración en expertos en manejo de propiedades industriales y salvaguardando la estabilidad de la compañía con una sólida gestión de las finanzas.

	2020		2019		2018	
	Tipo de cambio: 21.4834		Tipo de cambio: 19.2684		Tipo de cambio: 19.2349	
	Millones de pesos	Millones de dolares	Millones de pesos	Millones de dolares	Millones de pesos	Millones de dolares
Valor Económico Generado (VEG)	4,355.12	202.72	3,927.63	203.84	3,996.87	207.79
Ingresos de arrendamiento	4,233.95	197.08	3,829.56	198.75	3,701.23	192.42
Otros ingresos	121.17	5.64	98.07	5.09	295.64	15.37
Valor Económico Distribuido (VED)	-3,387.84	-157.70	-3,516.40	-182.50	-3,125.65	-162.50
Reparación y mantenimiento	-278.61	-12.97	-263.42	-13.67	-179.20	-9.32
Electricidad	-8.26	-0.38	-46.29	-2.40	-58.88	-3.06
Otros gastos (ej. agua)	-13.04	-0.61	-20.42	-1.06	-19.65	-1.02
Pago a Property Managers	-82.55	-3.84	-73.85	-3.83	-74.18	-3.86
Pago a los brokers (comisiones)	-105.72	-4.92	-152.29	-7.90	-77.14	-4.01
Seguros	-29.42	-1.37	-14.70	-0.76	-27.36	-1.42
Impuestos	-94.67	-4.41	-77.74	-4.03	-78.28	-4.07
Pago al Asesor (PGIM)	-268.57	-12.50	-232.81	-12.08	-228.40	-11.87
Otros pagos a proveedores (administración, pago al fiduciario, legales, consultoría, etc.)	-136.02	-6.33	-111.09	-5.77	-104.97	-5.46
Remuneraciones empleados (fijo y variable)	-41.51	-1.93	-32.89	-1.71	-26.34	-1.37
Distribuciones	-1,867.66	-86.94	-1,996.11	-103.59	-2,132.55	-110.87
Gastos en desarrollo	-461.80	-21.50	-494.80	-25.68	-118.70	-6.17
Adquisiciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Valor Económico Retenido (VER)	7,742.95	360.42	7,444.03	386.33	7,122.52	370.29

Nota - se toma en cuenta el tipo de cambio de acuerdo al documento de estados financieros consolidados [↗](#)



Sobre este informe

102-32, 102-48, 102-49, 102-50, 102-51, 102-52, 102-53, 102-54

Con este informe, establecemos un medio de comunicación clave para nuestros grupos de interés en donde presentamos nuestras principales acciones y resultados de sostenibilidad. El mismo muestra los principales logros y retos que hemos tenido en temas sociales, ambientales y de gobierno corporativo durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2020. Las entidades cubiertas en los estados financieros presentados en el informe son CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y sus subsidiarias. Es nuestra intención seguir produciendo informes de manera anual.

Este informe se ha elaborado de conformidad con la opción Escencial de los Estándares GRI.

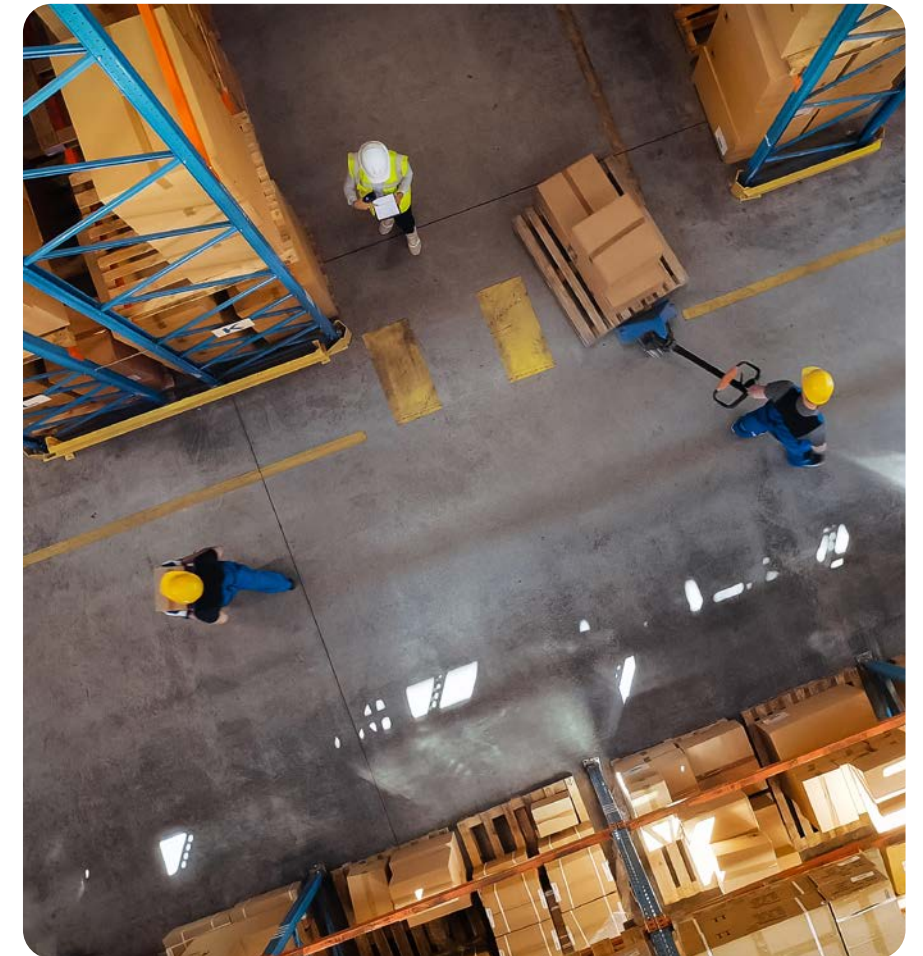
Nos apegamos a los estándares GRI pues creemos que sigue siendo la metodología de referencia internacional para la comunicación de temas ASG. Para definir los contenidos hemos considerado los principios de inclusión de los grupos de interés (al usar los resultados de nuestro análisis de materialidad como guía y directriz de los contenidos publicados), contexto de sostenibilidad (presentando el desempeño de TerraFINA considerando el contexto más amplio de la sostenibilidad), materialidad (enfocándonos en nuestros temas materiales) y exhaustividad (explicando el alcance de nuestros temas materiales y sus coberturas).

No ha existido ninguna re-expresión de la información que presentamos en nuestro informe 2019 (publicado en agosto de 2020), ni cambios en nuestra lista de temas materiales. La cobertura de los temas materiales si ha sido ampliada para incorporar nuestros indicadores de desempeño que ahora conforman una estrategia más robusta. Este reporte cubre el periodo de febrero 2020 a febrero 2021, tomando en cuenta que la fecha del último informe fue exactamente un año antes.

Es importante mencionar que este año también agregamos contenidos de SASB y TCFD respondiendo a necesidades de nuestros inversionistas.

Este informe ha sido revisado por las áreas responsables de los contenidos de diferentes temas, y finalmente aprobado por nuestro Comité ASG.

Para cualquier duda o aclaración con respecto a este informe, favor de contactar a nuestra responsable de ASG en el correo: esg@terrafinamx





Índice de Contenidos GRI

102-55

GRI 102: Contenidos Generales

Sección	Contenido	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Perfil de la organización	102-1	3		
	102-2	3, 4		
	102-3	3		
	102-4	3, 4		
	102-5	3		Ninguna institución gubernamental posee más del 5% del total de los derechos de voto.
	102-6	3, 4		
	102-7	68-72		
	102-8	Ver respuesta en esta tabla	8.5, 10.3	Nuestro equipo está compuesto por 5 empleados, tres hombres y dos mujeres, todos con contrato indefinido y jornada completa; esta composición es similar para 2018, 2019 y 2020.
	102-9	61		
	102-10	4		
	102-11	23, 27, 64		
	102-12	65		
	102-13	20		Gasto total en asociaciones como AMPIP, AMEFIBRA y ULI: \$477,400.00 de pesos.
Estrategia	102-14	2		
	102-15	2, 23		
Ética e integridad	102-16	3, 19	16.3	
	102-17	19	16.3	



GRI 102: Contenidos Generales

Sección	Contenido	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Gobernanza	102-18	50		
	102-19	50, 52, 54, 64		
	102-20	30, 50, 52-54		
	102-21	8, 20	16.7	
	102-22	50, 52, 54	5.5, 16.7	
	102-23	50,54	16.6	
	102-24	50	5.5, 16.7	
	102-25	50, 55	16.6	
	102-26	50, 52, 54		La misión y visión son aprobadas por el Director General de Terrafina. Asimismo, la Política y Estrategia ASG.
	102-27	50, 55		
	102-28	50		
	102-29	8, 10, 14, 50, 53	16.7	
	102-30	23, 50		
	102-31	23, 41, 50		
	102-32	74		
	102-33	20		
	102-34	20		
	102-38	Ver respuesta en esta tabla		Dado que nuestra estructura interna está compuesta únicamente por 5 personas que tienen trabajos muy diferenciados, creemos que este ratio no es significativo. El resto de las funciones están cubiertas por el contrato de asesoría con PGIM Real Estate.
	102-39	Ver respuesta en esta tabla		Dado que nuestra estructura interna está compuesta únicamente por 5 personas que tienen trabajos muy diferenciados, creemos que este ratio no es significativo. El resto de las funciones están cubiertas por el contrato de asesoría con PGIM Real Estate .



GRI 102: Contenidos Generales

Sección	Contenido	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Participación de los grupos de interés	102-40	20		
	102-41	Ver respuesta en esta tabla	8.8	No tenemos ningún empleado sindicalizado por el momento, pero estamos abiertos a implementar esta estructura cuando sea adecuado.
	102-42	20		
	102-43	20		
	102-44	20		
Prácticas para la elaboración de informes	102-45	Ver respuesta en esta tabla		Entidades incluidas en los estados financieros consolidados: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y filiales. El informe presenta la actividad del Fideicomiso.
	102-46	8		
	102-47	8		
	102-48	74		
	102-49	74		
	102-50	74		
	102-51	74		
	102-52	74		
	102-53	74		
	102-54	74		
	102-55	75-83		
	102-56	84		



Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenidos GRI	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Anticorrupción	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	17, 18		
		103-2	17, 18		
		103-3	17, 18		
	GRI 205: Anticorrupción	205-1	17, 18	16.5	
		205-2	17, 18	16.5	
		205-3	17, 18	16.5	
Ética y conducta	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	19		
		103-2	19		
		103-3	19		
Compromiso y transparencia (Relación con grupos de interés)	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	20-22		
		103-2	20-22		
		103-3	20-22		
Resiliencia – Gestión de Riesgos	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	23-26		
		103-2	23-26		
		103-3	23-26		
	GRI 201: Desempeño Económico	201-1	73	8.1, 8.2, 9.1, 9.4, 9.5	
		201-2	23-26		
	GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo	403-3	23-26		
	GRI 205: Anticorrupción	205-1	23-26		
Sección del sector de la construcción e inmobiliario	CRE8	23-26			
Sistema de Gestión	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	27, 28		
		103-2	27, 28		
		103-3	27, 28		



Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenidos GRI	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Cambio Climático (Estrategia Climática)	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	30-32, 35-39		
		103-2	30-32		
		103-3	30-32		
	GRI 201: Desempeño Económico	201-2	30-32		
Emisiones	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	33, 34		
		103-2	33, 34		
		103-3	33, 34		
	GRI 305: Emisiones	305-1	33, 34	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	N/A: La información sobre el consumo de combustible pagado por Terraflina (áreas comunes) en propiedades comparables no está disponible, por lo que no se presentan emisiones de Alcance 1.
		305-2	33, 34	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	
		305-3	33, 34	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	
		305-4	33, 34	13.1, 14.3, 15.2	
305-5	33, 34	13.1, 14.3, 15.2			
Materiales	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	42		
		103-2	42		
		103-3	42		
	GRI 301: Materiales	301-1	Ver respuesta en esta tabla		Durante 2021 comenzaremos a medir los residuos de todo el portafolio
		301-2	Ver respuesta en esta tabla		Durante 2021 comenzaremos a medir los residuos de todo el portafolio
Eficiencia en el consumo de agua	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	40, 42		
		103-2	40, 42		
		103-3	40, 42		
	GRI 303: Agua y Efluentes	303-3	40, 42	6.3, 6.4, 8.4, 12.2	
		303-4	40, 42		
		303-5	40, 42		



Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenidos GRI	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Eficiencia energética	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	43		
		103-2	43		
		103-3	43		
	GRI 302: Energía	302-1	40, 43	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	N/A: La información sobre el consumo energético pagado por Terrafina (áreas comunes) en propiedades comparables no está disponible, por lo que no se presentan cifras internas.
		302-2	40, 43	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	
		302-3	40, 43	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	
		302-4	40, 43	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	
Satisfacción del cliente	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	45		
		103-2	45		
		103-3	45		
Biodiversidad	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	41		
		103-2	41		
		103-3	41		
Salud y Seguridad Ocupacional (Inquilinos)	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	46		
		103-2	46		
		103-3	46		
Infraestructura Sostenible (Diseño y remodelación de activos)	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	47		
		103-2	47		
		103-3	47		
	Sección del sector de la construcción e inmobiliario	CRE8	47, 48		
Gobierno corporativo	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	50-55		
		103-2	50-55		
		103-3	50-55		



Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenidos GRI	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Presencia y Posicionamiento	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	56		
		103-2	56		
		103-3	56		
Salud y Bienestar Colaboradores	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	58-60		
		103-2	58-60		
		103-3	58-60		
	GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo	403-1	58, 59		
		403-2	58, 59		
		403-3	58, 59		
		403-4	58, 59		N/A: Actualmente nuestros colaboradores no participan en consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo?
		403-5	58, 59		
		403-6	58, 59		
		403-7	59		
		403-8	Respuesta en esta tabla		El 100% de nuestros colaboradores está cubierto por el sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo de TerraFINA
			59		
		403-9	59	3.3, 3.9, 8.8	
	403-10	58, 59	3.3, 3.9, 8.8		
	GRI 404: Formación y Enseñanza	404-1	Respuesta en esta tabla		En total, gastamos 41,400 pesos en las conferencias, talleres y capacitaciones en las que participaron los colaboradores.
GRI 410: Prácticas en materia de seguridad	410-1	Respuesta en esta tabla		No se lleva a cabo	



Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenidos GRI	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla	
Prácticas y Políticas Laborales	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	59, 60			
		103-2	59, 60			
		103-3	59, 60			
	GRI 401: Empleo	401-1	59, 60			Durante 2020 se hizo 1 contratación (mujer) y tuvimos 1 baja (mujer). No creemos que una tasa de contrataciones ni tasa de rotación es significativa pues por el tamaño de nuestra organización creemos que es poco representativa.
		401-2	59, 60	3.2, 5.4, 8.5		No se hace una distinción ya que todos los empleados son de tiempo completo. Las prestaciones se detallan en la página 60.
		401-3	59, 60			No existieron casos de permiso parental durante el año
	GRI 402: Relaciones Trabajador-Empresa	402-1	59, 60			Consideramos a nuestros empleados cuando hacemos cambios operacionales significativos que podrían afectarles de forma considerable. Dependiendo de la naturaleza del cambio, daríamos un aviso antes de la aplicación del mismo. El tiempo con el que se da este aviso varía de acuerdo con la naturaleza del cambio.
	GRI 404: Formación y Enseñanza	404-1	59, 60			
		404-2	59, 60	8.2, 8.5		A la fecha, no contamos con programas de ayuda a la transición proporcionados para facilitar la empleabilidad continuada y la gestión del final de las carreras profesionales por jubilación o despido, dado que no hemos encontrado instancias que los requieran.
		404-3	59, 60			
	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades	405-1	59, 60	5.1, 5.5, 8.5		
		405-2	59, 60			Dado que nuestra estructura interna está compuesta únicamente por 5 personas que tienen trabajos muy diferenciados, creemos que este ratio no es significativo. El resto de las funciones están cubiertas por el contrato de asesoría con PGIM.
	GRI 406: No Discriminación	406-1	59, 60			



Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenidos GRI	Página(s)	ODS y metas	Respuesta en tabla
Evaluación ASG Cadena de Suministro	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	61-63		
		103-2	61-63		
		103-3	61-63		
	GRI 204: Prácticas de Adquisición	204-1	61-63		
	GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores	308-1	61-63		
	GRI 314: Evaluación social de proveedores	414-1	61-63		
Inversión Social/programas con la comunidad	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	65, 66		
		103-2	65, 66		
		103-3	65, 66		
	GRI 413: Comunidades Locales	413-1	65, 66		
		413-2	Ver respuesta en esta tabla	1.4, 2.3	No tenemos evidencia ni hemos sido notificados sobre impactos negativos significativos en las comunidades locales
Derechos Humanos	GRI 103: Enfoque de gestión	103-1	67		
		103-2	67		
		103-3	67		
	GRI 410: Prácticas en materia de seguridad	410-1	Respuesta en esta tabla		No se lleva a cabo
	GRI 411: Derechos de los pueblos indígenas	411-1	Ver respuesta en esta tabla	2.3	No se ha denunciado ni detectado ningún caso de violación a los derechos de los pueblos indígenas
	GRI 412: Evaluación de Derechos Humanos	412-1	67		
		412-2	67		



Carta de verificación



MADRID - A CORUÑA
AMSTERDAM – LONDRES – PARIS
ISTANBUL – CIUDAD DE MÉXICO - QUITO

Informe de Revisión Independiente para la Dirección del Fideicomiso Irrevocable número F/00939

A la Dirección del Fideicomiso Irrevocable número F/00939 (en adelante “Terrafina”),

Conforme a su solicitud, hemos sido requeridos para proporcionar un nivel de aseguramiento limitado sobre la información correspondiente contenida en el “Informe de Sostenibilidad 2020” (en adelante el “Informe de Sostenibilidad”) de Terrafina, para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020.

El “Informe de Sostenibilidad” ha sido preparado de conformidad con los contenidos propuestos en los *Estándares de Global Reporting Initiative (GRI)*, el Suplemento Sectorial de Construcción y Bienes Raíces de la Guía GRI versión G4 y los parámetros de contabilidad del *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* del estándar para la industria de Bienes inmuebles.

Responsabilidades de Terrafina

Terrafina ha sido responsable de la preparación, del contenido y presentación del “Informe de Sostenibilidad”, incluyendo el cumplimiento de los requerimientos de la opción de conformidad “Esencial” en la aplicación de los Estándares GRI.

Esta responsabilidad considera el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que la información contenida en el “Informe de Sostenibilidad” esté libre de incorrección material, debido a fraude o error.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad consistió en llevar a cabo una revisión independiente limitada sobre el contenido del “Informe de Sostenibilidad” en cuanto a los contenidos verificados enlistados en el Anexo 1, de los Estándares GRI, el Suplemento Sectorial de Construcción y Bienes Raíces de la Guía GRI versión G4 y los parámetros de contabilidad SASB para la industria de Bienes inmuebles.

Con el fin de asegurar que el proceso de revisión independiente cumple con los requerimientos éticos necesarios para asegurar la independencia de nuestro trabajo como auditores de información no financiera, nuestro trabajo se desarrolló de acuerdo a la Norma ISAE3000, *Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, emitida por la *International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB)* de la *International Federation of Accountants (IFAC)*.

Alcance

El alcance de nuestra revisión independiente, así como de los procedimientos de recopilación de evidencias realizados fue de seguridad limitada, el cual es menor al de un trabajo de seguridad razonable y por ello también el nivel de seguridad que se proporciona. El presente Informe de Revisión Independiente en ningún caso debe entenderse como un informe de auditoría.

Los procedimientos que realizamos, se describen a continuación:

- Selección de información a verificar con base en la materialidad y conocimiento previo de la compañía.
- Entrevistas con el personal responsable de generar y proporcionar la información contenida en el Informe para conocer los principios, sistemas y enfoques de gestión aplicados.
- Revisión de los procesos de recopilación, control interno y consolidación de los datos.
- Revisión de la cobertura, relevancia e integridad de la información incluida en el Informe en función de las operaciones y los aspectos materiales previamente identificados.
- Revisión de evidencias con base en un muestreo de la información de acuerdo a un análisis de riesgo.
- Revisión de la aplicación de lo requerido de conformidad con los Estándares GRI, los contenidos del Suplemento Sectorial de la Guía GRI versión G4 y los parámetros de contabilidad SASB.

Conclusión

Basados en nuestra revisión y la evidencia presentada por Terrafina no tuvimos conocimiento de situación alguna que nos haga creer que la información contenida en el Informe de Sostenibilidad 2020 de Terrafina no haya sido obtenida de manera fiable, no esté presentada de manera adecuada, tenga desviaciones u omisiones significativas, o que no haya sido preparada de acuerdo con los requerimientos establecidos en los Estándares GRI, de Suplemento Sectorial GRI y los parámetros de contabilidad SASB.

Luis Miguel Vilatela Riba
Director General. Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 06 de julio de 2021





MADRID - A CORUÑA
AMSTERDAM – LONDRES – PARIS
ISTANBUL – CIUDAD DE MÉXICO - QUITO

Anexo 1.

Detalle de los Estándares GRI, los contenidos del Suplemento Sectorial de la Guía GRI versión G4 y los parámetros de contabilidad SASB revisados:

Estándares GRI	
Contenidos Generales	
Contenido	Descripción
102-8	Información sobre colaboradores
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas
102-18	Estructura de gobernanza
Contenidos Económicos	
201-1	Valor económico directo generado y distribuido
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción
Contenidos Ambientales	
302-1	Consumo energético dentro de la organización
302-2	Consumo energético fuera de la organización
302-4	Reducción del consumo energético
303-3	Extracción de agua
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).
Contenidos Sociales	
403-9	Lesiones por accidente laboral
403-10	Dolencias y enfermedades laborales
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.
413-2	Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales

Suplemento Sectorial Construcción y Bienes Raíces de la Guía GRI versión G4	
Contenido	Descripción
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.

Estándares SASB Industria Bienes Inmuebles	
Código	Parámetro de contabilidad
IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad
IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos

Fin del documento





Contacto

GRI 102-1, 102-3

Francisco Martínez, Investor Relations Officer
Carolina Campos, ESG Manager
esg@terrafina.mx



Paseo de la Reforma 412, Piso 18, Col. Juárez.
C.P. 06600, CDMX, México.
Teléfono: +52 (55) 5279-8106