



Enfocados en una
acción consistente

creamos
valor sostenible

Índice de contenido

“
Con confianza en el presente,
evolucionamos hacia un
futuro sostenible.”

2	Mensaje del director general
4	Cifras y eventos relevantes
5	Acerca de Terrafina
6	Nuestra presencia y propiedades
7	Terrafina en números
8	Discusión y análisis de resultados 2021
12	Estado de resultados
13	Balance general
16	Distribuciones históricas
17	Valor económico generado y distribuido
18	Terra Sostenible
18	Acontecimientos ASG
19	Nuestra visión de la sostenibilidad
20	Nuestra forma de crear valor sostenible
21	Nuestros KPIs ASG y sus objetivos para la acción e impacto positivo
22	Enfoque a la sostenibilidad
23	Alineado con objetivos globales

26	 Ejes Transversales
28	Anticorrupción, ética y conducta
34	Compromiso y transparencia
37	Resiliencia y gestión de riesgos
45	Sistema de gestión

48	 Pilar Planeta
50	Cambio climático TCFD
62	Emisiones
65	Materiales
66	Eficiencia en el consumo de agua
67	Eficiencia energética

69	 Pilar Portafolio
71	Satisfacción de inquilinos
73	Salud y seguridad ocupacional
74	Infraestructura sostenible

80	 Pilar Economía
82	Gobierno corporativo
85	Comités operativos
86	Comité ASG
89	Presencia y posicionamiento
90	Financiamiento sostenible

91	 Pilar Talento
93	Salud y bienestar de los colaboradores
94	Lesiones laborales, dolencias y enfermedades
96	Prácticas y políticas laborales
98	Evaluación ASG de la cadena de suministro

104	 Pilar Comunidad
106	Inversión social
113	Derechos humanos
115	Sobre este informe
117	Índice de contenidos GRI
124	Reporte SASB
127	Carta de verificación
129	Contacto



Mensaje del director general 2-22, 2-23

Los resultados operativos y financieros de Terrafina del 2021 se mantuvieron en línea con nuestras expectativas. A lo largo del año presenciamos distintos retos macroeconómicos. Sin embargo, tomamos ventaja de un escenario positivo para el sector de bienes raíces industriales. Participamos activamente en nuevos desarrollos así como en la venta de activos que impulsó nuestra estrategia de reciclaje de capital.

Las tendencias de *nearshoring* fueron reforzadas para la industria de manufactura debido a los impactos en la cadena de suministro a nivel global, que se desencadenaron a lo largo de la pandemia. Como resultado, las empresas ajustaron sus modelos de gestión de riesgos y privilegiaron contar con una mayor disponibilidad de materias primas y procesos productivos cercanos a los puntos de venta finales. Esperamos que México, siendo favorecido por estas tendencias, beneficie a Terrafina para captar parte de esta demanda incremental.

Nuestro principal enfoque durante el 2021 fue la elaboración y continua ejecución del plan de crecimiento a tres años, el cual generará la creación de valor enfocado en el desarrollo de nuevas propiedades ubicadas en mercados estratégicos. Este plan, además de posicionarnos en una trayectoria de ma-

yor dinamismo, se encuentra alineada con nuestra estrategia de sostenibilidad a través del programa de certificaciones de propiedades. Nos hemos comprometido a certificar 100% de los nuevos desarrollos bajo criterios sustentables. Continuamos comprometidos con mejores prácticas que beneficien a nuestros grupos de interés y valor al negocio, manteniendo nuestra responsabilidad ante impactos ASG.

Durante el año alcanzamos mejoras significativas en las calificaciones ASG, logrando por primera vez el reconocimiento como *Industry Mover*, así como la inclusión en el *S&P Sustainability Yearbook*.

Asimismo, avanzamos en materia de derechos humanos trabajando en el análisis de riesgos y en el desarrollo de un plan de acción. Con esto, hemos ido definiendo e implementando un proceso de debida diligencia de acuerdo con las recomendaciones internacionales.

En temas operativos, la actividad de arrendamiento continuó sólida a lo largo del año, siendo un claro ejemplo la firma de uno de los contratos más representativos con Amazon para un edificio industrial en Tijuana, al ser un mercado clave para el segmento de comercio electrónico y logística. Considera-



“
Nos hemos comprometido a certificar 100% de los nuevos desarrollos bajo criterios sustentables y mejores prácticas que beneficien a nuestros grupos de interés, asimismo responsabilizándonos con los impactos ambientales y sociales de nuestro negocio.”



“

Nuestro principal enfoque en materia de ASG está en optimizar la sostenibilidad de toda nuestra cadena de valor, mejorando cada día nuestros procesos.”



mos que la adición al portafolio de este tipo de proyectos con inquilinos de clase mundial y en segmentos con alto potencial de crecimiento como el de comercio electrónico y logística, demuestra la fortaleza del modelo de negocio de Terrafina.

Nuestro principal enfoque en materia de ASG está en optimizar la sostenibilidad de toda nuestra cadena de valor, mejorando cada día nuestros procesos. Seguiremos con nuestro compromiso de empatar nuestro trabajo con el logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los 10 principios de Pacto Mundial.

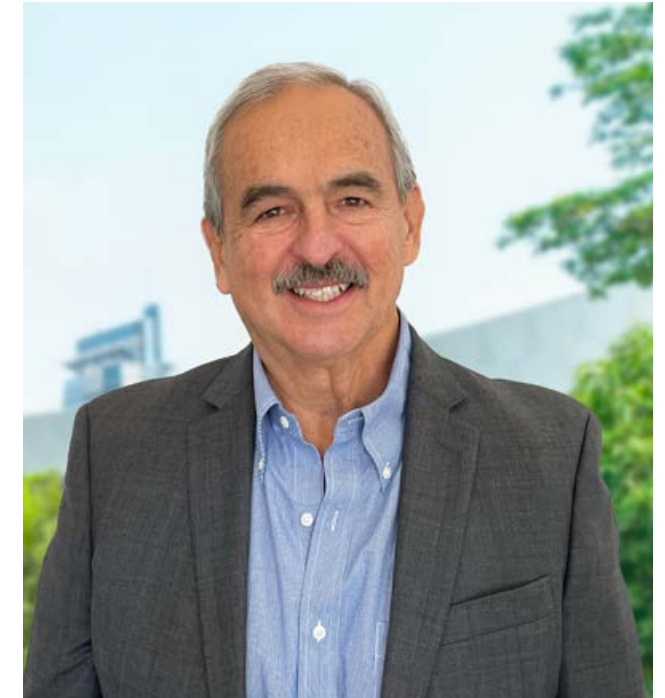
Me complace mucho ver los avances que hemos generado en los mecanismos de gobernanza en Terrafina. El Comité Técnico, y en especial el Comité ASG, reconocen la importancia de mantener una supervisión cercana en la gestión de los temas materiales ASG, por lo que estamos convencidos de que nuestras iniciativas serán ejecutadas conforme a las mejores prácticas. Esto a su vez permitirá que de manera consistente nos acerquemos a nuestras metas y compromisos. Durante 2021, el Comité ASG

se enfocó en la optimización de nuestra estrategia frente al cambio climático, el cual priorizamos como uno de los retos más críticos que se viven en la actualidad. Continuaremos analizando las mejores prácticas en estos temas que pudiesen impactar a nuestro negocio y asegurar que Terrafina genere valor sostenible a lo largo del tiempo.

Iniciamos el 2022 con un panorama alentador, trabajando por el continuo desarrollo de nuestros objetivos. Estamos convencidos que gracias a nuestro plan de crecimiento y la estrategia ASG lograremos alcanzar buenos resultados que beneficiarán el desempeño de Terrafina y nuestros grupos de interés hoy y en el futuro.

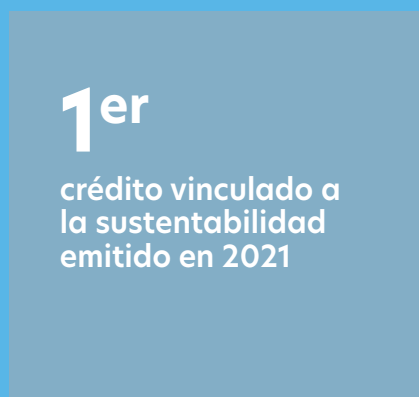
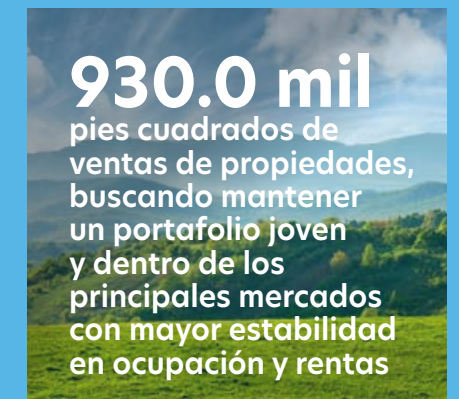
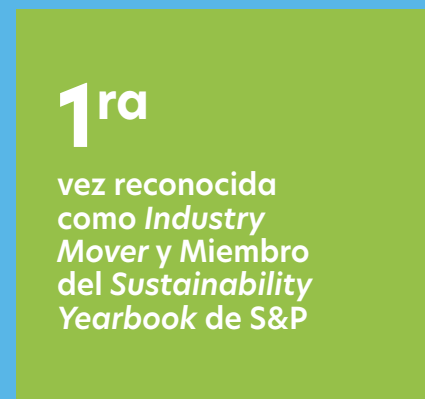
Atentamente,

Ing. Alberto Chretin
Director General y Presidente del Comité Técnico



Cifras y eventos **relevantes**

En Terrafina, estamos implementando las mejores prácticas internacionales en cuestión de análisis de riesgos y estrategias ASG.



Acerca de Terrafina 2-1, 2-6, 2-23

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.

Tenemos un historial de 9 años en operación como un vehículo de inversión listado en el mercado de valores de México. Somos administrados internamente por especialistas calificados de la industria con amplios conocimientos sobre aspectos operativos y financieros del portafolio y el mercado. Al mismo tiempo, nos asesora externamente PGIM Real Estate, uno de los administradores inmobiliarios más grandes en el mundo. Esta combinación se traduce en un amplio conocimiento del sector de bienes raíces industriales así como una fuerte estructura de gobierno corporativo encaminada al éxito del negocio.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestro portafolio estaba compuesto por 278 propiedades

(273 desarrolladas y 5 reservas territoriales) que están ubicadas en 32 ciudades y 15 estados de México. En total, manejamos 38.6 millones de pies cuadrados de Área Rentable Bruta (ARB). Nos dedicamos principalmente a ofrecer espacios industriales para la manufactura ligera, logística y distribución a inquilinos multinacionales, quienes nos buscan por la calidad de nuestro portafolio (mayoría tipo clase-A) y presencia en regiones clave. Como resultado de esto, tenemos gran estabilidad en los flujos de efectivo de nuestra operación, contando con un 97% de las rentas en dólares y contratos triple-netos. Es así como impulsamos el crecimiento de Terrafina y promovemos el crecimiento y desarrollo de la actividad industrial en el país.

Nuestro portafolio



Nuestros valores



Pasión



Innovación



Confianza



Resiliencia



Trabajo
en equipo



Convicción

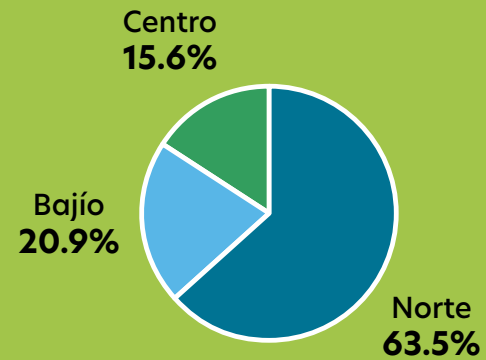
“

Contamos con un amplio conocimiento en bienes raíces industriales y una fuerte estructura de gobierno corporativo.”

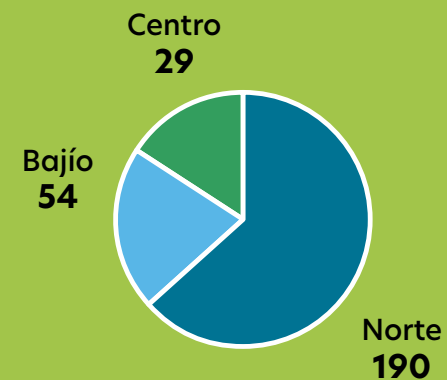
Nuestra presencia y propiedades 2-1, 2-6

Propiedades por región

% de Área Rentable Bruta (ARB)



Número de propiedades



Desglose del número de propiedades y % ARB por estado



Terraфина en números²⁻⁶

A lo largo de 2021, Terraфина mantuvo estabilidad en sus resultados operativos y financieros demostrando solidez en un portafolio de alta calidad conformado por inquilinos de clase mundial.



Discusión y análisis de resultados 2021

Base de comparación

Es importante considerar para la comparación con el año 2021 que los resultados del año 2020 incluyen la contribución de un portafolio industrial conformado por tres millones de pies cuadrados que fue vendido por Terrafina a finales de 2020 por un monto total de US\$127 millones.

Mediante este tipo de transacciones de reciclaje de capital, Terrafina busca mejorar su posición en indicadores operativos y financieros que fomentan una mayor estabilidad del portafolio en el largo plazo.

Sin embargo, como consecuencia de la venta, los ingresos por rentas disminuyeron en US\$11.7 millones en 2021, o 5.9% con respecto a 2020.

Reconocimiento de ingresos con base en cobranzas

Además, con la finalidad de alinear la contabilidad de ingresos con la generación de efectivo, vale la pena mencionar que a partir del año 2020 se incluye el efecto de la cobranza dentro del cálculo de los ingresos de la empresa. De esta forma, los ingresos

facturados no cobrados se restan de los ingresos, y así mismo la recuperación de cobranza de trimestres anteriores se incluye en los ingresos del trimestre.

Esta medida tuvo un efecto negativo en los resultados del año 2020 por US\$700,000 como consecuencia de los diferimientos otorgados resultado del COVID-19, mismos que fueron recuperados en su totalidad a inicios del 2021.

Adicionalmente, esta metodología seguirá siendo utilizada por Terrafina para el cálculo de indicadores que son una referencia en el sector de bienes raíces industriales tales como: el Ingreso Operativo Neto (ION), Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA), Fondos generados en la Operación (FFO) y Fondos generados en la Operación Ajustados (AFFO).

También es relevante mencionar que, a partir del año 2021, Terrafina no presentó diferimientos en su cobranza a lo largo del año.

Resultados operativos

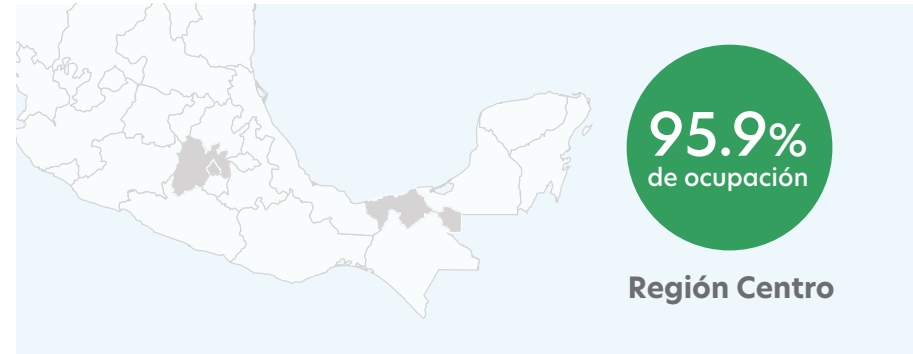
	2018	2019	2020	2021	Variación (2021-2020)
Número de propiedades desarrolladas	287	289	274	273	-1 propiedad
Área Rentable Bruta (ARB) (mpc)*	41.1	42.3	39.2	38.6	-0.7 mpc
Reserva territorial (mpc)*	6.06	5.66	5.51	5.51	0.0 mpc
Tasa de ocupación (al cierre del año) ¹	95.30%	96.50%	95.20%	94.90%	-30 pb
Ingresos por renta (millones de dólares)	191.0	191.1	199.1	187.4	-5.88%
Renta promedio / pie cuadrado (dólares)	5.15	5.19	5.28	5.40	US\$0.12
Plazo promedio remanente de renta (años) (al cierre de año)	3.37	3.85	3.75	3.75	0.0%
Tasa de renovación (promedio anual)	90.80%	91.30%	86.8%	88.1%	-180 pb

*mpc: millones de pies cuadrados

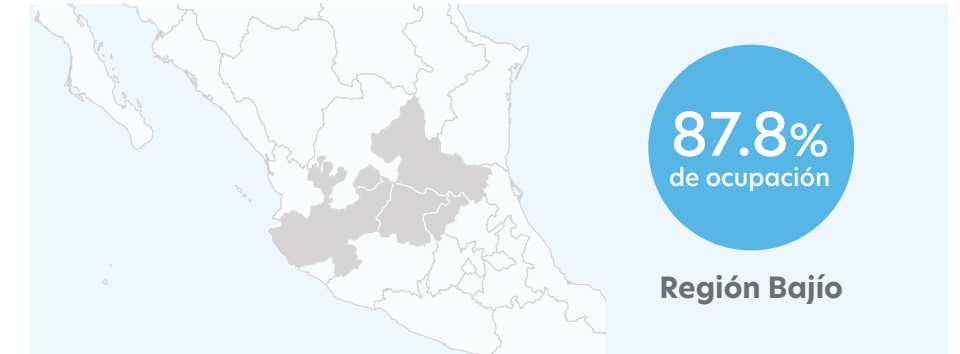
¹. Indica la tasa de renovación del promedio del año de los contratos incluyendo renovaciones anticipadas.



La región norte fue la más dinámica en actividad de arrendamiento, representando el **54% de los contratos** y liderado por **Ciudad Juárez, Chihuahua, Ramos Arizpe y Tijuana**. Estos mercados registraron una **ocupación promedio del 96.9% y una renta promedio anual de \$5.3 dólares por pie cuadrado**. La actividad de manufactura predominó, siendo la región preferida por las empresas multinacionales para establecer sus operaciones. Estimamos que el fuerte desempeño de esta región continúe a lo largo del 2022, contando con una demanda incremental que ha favorecido a los nuevos desarrollos industriales.



La región centro, destacada por los mercados de Cuautitlán Izcalli y Toluca, mantuvo una **ocupación promedio de 95.9%** con una renta promedio anual de **\$5.8 dólares por pie cuadrado**. La actividad de logística y distribución ha desempeñado un papel clave en los buenos resultados, ya que actualmente existe una alta demanda sectorial con limitada disponibilidad de espacio.



La región Bajío representó 20% de la actividad de arrendamiento. **Sobresalieron los mercados de Querétaro, Silao y San Luis Potosí, con una ocupación del 87.8% y una renta promedio anual de \$5.3 dólares por pie cuadrado**. Estas cifras mostraron una recuperación gradual, y continuaremos enfocando nuestros esfuerzos para incrementar la actividad de arrendamiento en dicha región.



273 propiedades

Al cierre del 2021, Terrafina contaba con un total de 273 propiedades, de las cuales el **74% están dedicadas a la manufactura y el 26% para logística y distribución**.



Actividad de arrendamiento

Adicionalmente, Terrafina tuvo actividad de arrendamiento por un total de **10 mpc**, de los cuales el **20.0%** correspondieron a **nuevos contratos** de arrendamiento (incluyendo expansiones), **54.9%** correspondieron a **renovaciones** de contratos y **25.1%** a **renovaciones anticipadas**.



2 ventas

Se concluyó la venta de dos propiedades ubicadas en los mercados de Ramos Arizpe y Ciudad Acuña por **0.9 millones de pies cuadrados**, así como una reserva de tierra en Hermosillo por 0.7 millones de pies cuadrados.



94.9% de ocupación

La ocupación al cierre de 2021 fue de 94.9%, manteniéndose dentro del rango esperado de niveles de ocupación para el año de 94% a 95%.

Resultados financieros

Financieros acumulados	Dic. 2021	Dic. 2020	Variación	Dic. 2021	Dic. 2020	Variación
				fx 20.2773	21.4834	
	(millones de pesos)			(millones de dólares)		
Cobranza neta ¹	3,844.0	4,178.8	-8.0%	189.6	194.7	-2.6%
Ingresos por rentas ²	3,798.9	4,278.2	-11.2%	187.4	199.1	-5.9%
Otros ingresos operativos	144.7	128.8	12.3%	7.1	6.0	17.5%
Ingresos base de efectivo ³	3,936.8	4,293.1	-8.3%	194.1	200.0	-2.9%
Ingresos base de efectivo + reembolsos mejoras inquilinos ⁴	3,952.4	4,331.2	-8.7%	194.9	201.8	-3.4%
Ingresos netos	3,975.1	4,362.8	-8.9%	196.0	202.9	-3.4%
Ingreso Operativo Neto (ION)*	3,692.4	4,037.8	-8.6%	182.1	188.1	-3.2%
Margen ION	93.8%	94.0%	-25 pb	93.8%	94.0%	-25 pb
UAFIDA ^{5*}	3,271.0	3,609.3	-9.4%	161.3	168.5	-4.3%
Margen UAFIDA	83.1%	84.3%	-115 pb	83.1%	84.3%	-115 pb
Flujo de la operación (FFO)*	2,433.5	2,565.0	-5.1%	120.0	120.1	-0.1%
Margen FFO	61.8%	60.1%	177 pb	61.8%	60.1%	177 pb
Fondos de la Operación Ajustados (AFFO)*	2,074.4	2,197.3	-5.6%	102.3	103.0	-0.6%
Margen AFFO	52.5%	51.0%	150 pb	52.5%	51.0%	150 pb
Distribuciones	1,452.1	1,867.7	-22.3%	71.6	87.5	-18.1%
Distribuciones por CBF ⁶	1.9441	2.3624	-17.7%	0.0959	0.1107	-13.4%

1. Cobranza neta equivale a los ingresos por rentas menos ingresos no cobrados del trimestre más ingresos cobrados del trimestre anterior.
2. No incluye ingresos devengados ya que es una cuenta no monetaria.
3. Cobranza neta + gastos reembolsables + ingreso por interés minoritario (JV). El denominador de esta cuenta es utilizado para calcular el margen ION, UAFIDA y FFO.
4. Ingresos base de efectivo (como se define en la nota 3) + reembolsos mejoras de los inquilinos utilizado como denominador para el cálculo del margen AFFO.
5. Utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización.
6. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

* Se realiza un ajuste a nivel ingresos y gastos para el cálculo de dichas métricas. Los datos del Estado de Resultados en dólares fueron convertidos utilizando el tipo de cambio promedio del periodo. Los datos del Balance General en dólares fueron convertidos a pesos utilizando el tipo de cambio del cierre del periodo.

Fuente: PGIM Real Estate – Asset Management and Fund Accounting.

Estado de resultados	2021	2021
	(miles de pesos)	(miles de dólares)
Ingresos por rentas	3,830,394	188,897
Otros ingresos operativos	144,711	7,098
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	-624,299	-30,767
Honorarios y gastos diversos	-122,644	-6,073
Utilidad (pérdida) por venta de bienes raíces	-437,668	-21,574
Ganancia (pérdida) realizada por venta de bienes raíces	23,848	1,205
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	2,900,478	141,176
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de los préstamos	1,334,470	64,575
Ganancia (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	33,148	1,621
Ganancia (pérdida) neta realizada por los instrumentos financieros derivados	-32,539	-1,619
Ganancia (pérdida) cambiaria	4,986	266
Utilidad de operación	7,054,885	344,805
Productos financieros	2,487	123
Gastos financieros	-980,717	-48,415
Gastos financieros (netos)	-978,230	-48,293
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	98,894	4,846
Utilidad neta del periodo	6,175,549	301,359
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	900,199	0
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-817,903	-40,597
Utilidad integral del periodo	6,257,845	260,762



Estado de resultados

Cobranza

La cobranza neta en el 2021 fue por un total de US\$189.6 millones, un decremento del 2.6% comparado con el año anterior, como resultado de la venta de activos antes mencionada. Es importante notar que, aunque los ingresos disminuyeron en 5.9%, el impacto en la cobranza fue menor por el cobro de las rentas diferidas en 2020 y otras cuentas pendientes de pago.

Ingresos

Los ingresos por rentas en el año fueron de US\$187.4 millones, una disminución de 5.9% comparado con el 2020. Es relevante mencionar que estos ingresos se mantuvieron estables a lo largo de cada trimestre en gran medida por la renta de propiedades industriales ubicadas en mercados con alta demanda de espacio industrial, así como el buen desempeño de la actividad de renovaciones y nuevos contratos firmados durante el 2021.

Los ingresos netos, que incluyen los ingresos por rentas y otros ingresos (ingresos provenientes de reembolsos que realizan los inquilinos por impuestos en las propiedades, mantenimiento y reparaciones, así como seguros derivados de los contratos con cláusulas

las triple neto) fueron de US\$196.0 millones, una disminución del 3.4% comparado con 2020. La cuenta de otros ingresos alcanzó US\$7.1 millones, incrementándose 17.5% comparado con el año pasado.

Ingreso operativo neto (ION)

El ION para el 2021 fue de US\$182.1 millones, una reducción del 2.8% comparado con el año anterior.

Es importante resaltar que los gastos de operación se mantuvieron estables en el 2021 (US\$12.0 millones en 2021 comparado con US\$11.9 millones en 2020), por lo que la variación en el ION se debe a la disminución en la generación de ingresos por rentas por la venta de propiedades registrada en 2020.

Como resultado, el margen ION aumentó 14 puntos a 93.8%.

UAFIDA (EBITDA)

La UAFIDA en 2021 disminuyó 3.8% a US\$161.3 millones como resultado de una menor base de ingresos por rentas, así como un incremento en los gastos de administración de US\$1 millón comparado con el año anterior.

El margen UAFIDA registrado en el año fue de 83.1%, una disminución de 76 puntos base comparado con el margen de 2020.

Costos financieros

Los costos financieros netos alcanzaron un total de US\$41.4 millones en 2021, comparados con los US\$48.3 millones de 2020.

La principal razón para este decremento fue el pago de US\$145 millones de la línea de crédito revolvente. Como recordatorio, este monto se había mantenido en caja como una medida de prevención dado el contexto generado por la pandemia de COVID-19. Debido al buen desempeño en la cobranza de Terrafina, se decidió repagar los recursos a finales de 2020.

Además, con la totalidad de los recursos obtenidos de la venta de activos, se pagó la totalidad del saldo del crédito revolvente. Esto ayudó a disminuir los gastos financieros aún más y a lograr un menor nivel de apalancamiento en la estructura.

Adicionalmente en el segundo trimestre de 2021 se renegociaron dos líneas de crédito. La línea de crédito revolvente de US\$300

millones y una línea de crédito de US\$179 millones fueron sustituidas por una línea de crédito sustentable por la cantidad de US\$485 millones, con una menor tasa de interés. Este cambio, junto con los mencionados anteriormente, generó una menor cantidad de gastos financieros para el 2021.

Fondos generados por la operación (FFO)

El FFO aumentó 0.6% a US\$120.0 millones en el año, ya que los menores gastos financieros parcialmente compensaron la disminución de ingresos generada por la venta de activos antes mencionada. Como resultado, el margen FFO presentó un incremento de 170 puntos base a 61.8%, comparado con 60.1% en 2020.

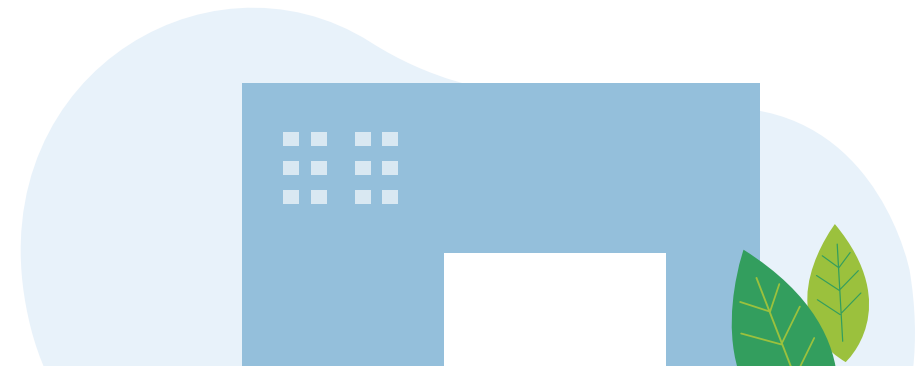
Fondos generados por la operación ajustados (AFFO)

El AFFO en 2021 fue de US\$102.3 millones, aumentando 0.2% contra 2020. Esto es explicado por un menor nivel de gastos en las mejoras de inquilinos durante el año.

El margen AFFO fue de 52.5%, lo que implica un incremento de 191 puntos base, comparado con el margen alcanzado en el año 2020.

Balance general	31 dic. 2021 (miles de pesos)	31 dic. 2021 (miles de dólares)
Activos		
Activo no circulante		
Propiedades de inversión (Costo: 31/12/2021 - Ps.41,661,924, US\$2,024,044)	50,812,050	2,468,582
Inversiones a través del método de participación	889,741	43,226
Rentas diferidas por cobrar	287,220	13,954
Préstamo por cobrar	139,350	6,770
Efectivo restringido	32,356	1,572
Activo circulante		
Otras cuentas por cobrar	188,977	9,181
Impuestos por recuperar	97,095	4,717
Pagos anticipados	32,318	1,570
Rentas diferidas por cobrar	3,217	156
Cuentas por cobrar (Reserva para cuentas incobrables: 31/12/2021 - Ps.113,779, US\$5,528)	118,049	5,735
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,834,691	89,134
Total activos	54,435,064	2,644,597
Activos netos atribuible a los inversionistas (patrimonio neto)		
Contribuciones netas	18,650,342	1,553,644
Utilidades acumuladas	4,089,202	62,845
Ajuste de conversión cambiaria	10,319,798	-
Reserva de riesgo de crédito propio	157,219	-2,741
Total activos netos	33,216,561	1,613,747

	31 dic. 2021 (miles de pesos)	31 dic. 2021 (miles de dólares)
Pasivos		
Pasivo no circulante		
Préstamos (Costo: 31/12/2021 - Ps.17,187,222, US\$834,999)	18,052,862	877,055
Instrumentos financieros derivados	0	0
Depósitos de arrendatario	323,797	15,731
Proveedores y otras cuentas por pagar	137,233	6,667
Pasivo circulante		
Proveedores y otras cuentas por pagar	476,868	23,167
Préstamos (Costo: 31/12/2021 - Ps.2,097,769, US\$101,915)	2,151,050	104,504
Depósitos de arrendatarios	76,693	3,726
Total pasivo (excluyendo activo neto atribuible a los Inversionistas)	21,218,503	1,030,850
Total pasivos y activos netos	54,435,064	2,644,597



Balance general

Propiedades de inversión

En el Balance General hubo un incremento del valor de mercado de las propiedades de inversión de US\$132 millones a US\$2,468.6 millones. Esto es un incremento de 5.7% comparado con 2020, lo cual se deriva principalmente del aumento en la valuación de propiedades que fueron terminadas en 2021, así como un incremento en el valor de las propiedades ubicadas en mercados primarios.

La reserva territorial al cierre del 2021 se registró en US\$46.4 millones, impactando de manera positiva en las valuaciones. La revaluación de la reserva se explica por la ubicación en mercados estratégicos cuya demanda se incrementó durante el año.

Finalmente, el total de activos presentó un incremento del 6.4% contra el 2020, alcanzando US\$2,644.6 millones. Esto se explica principalmente por todas las revaluaciones mencionadas anteriormente.

Bancos

La caja se situó en US\$89.1 millones, incrementándose un 23.2% comparado con 2020. Dicho incremento se explicó principalmente por la venta de propiedades registradas en el año.

Activos netos

Dentro de los activos netos, destacamos la reactivación del fondo de recompra por un monto de US\$2.4 millones en 2021. En conjunto, se acumuló un total de contribuciones netas de US\$1,553.6 millones al cierre del 2021.

Pasivo

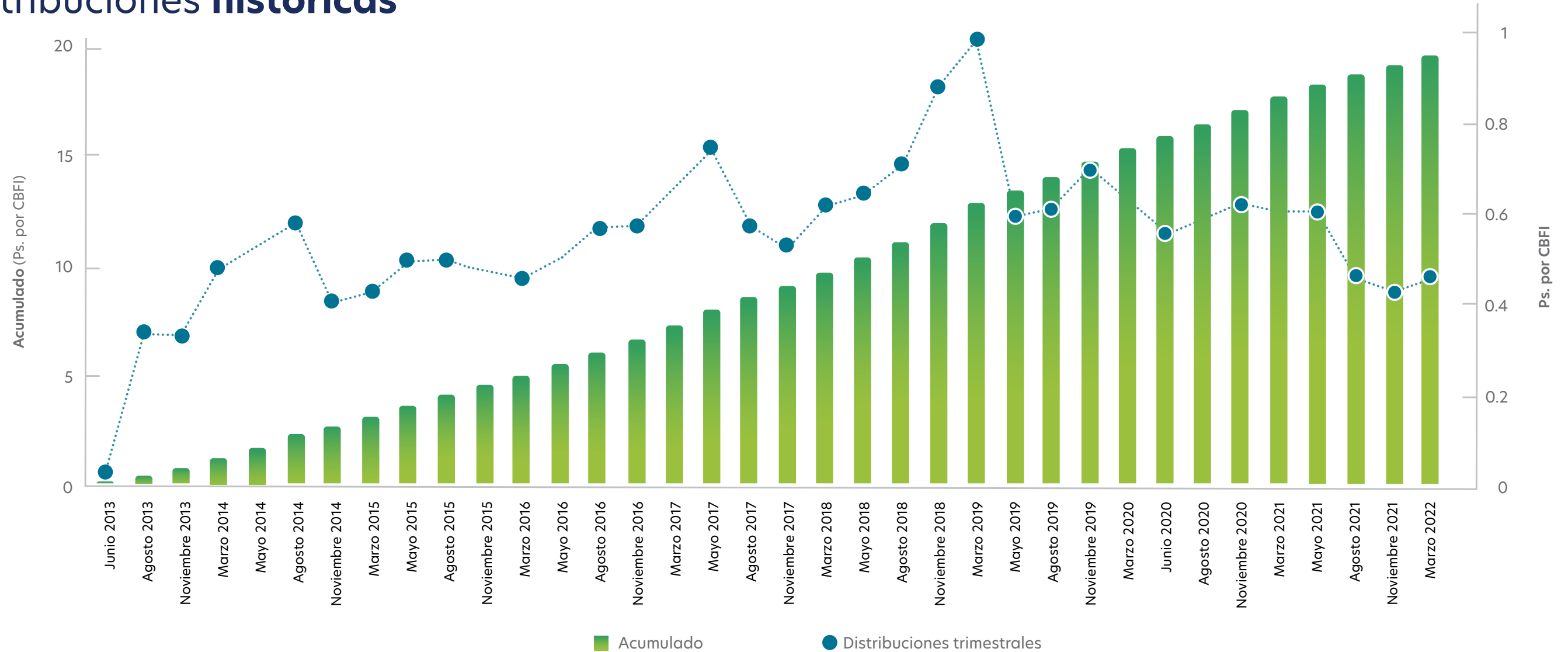
El total de pasivos disminuyó 1.6% a US\$1,030.9 millones comparado con el 2020. Esta variación se explica por un nivel de deuda 2.5% menor, que cerró el año en US\$981.6 millones. La deuda neta al cierre del año fue US\$892.4 millones, disminuyendo 4.5% año contra año debido a la reducción en la deuda total mencionada anteriormente.



Estado de Flujo de Efectivo	31-dic-21 (miles de pesos)	31-dic-21 (miles de dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	6,175,549	111,577
Ajustes:		
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-2,900,478	-72,537
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	-1,334,470	-13,362
Pérdida (utilidad) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-33,148	-388
Pérdida (utilidad) neta realizada por venta de propiedades de inversión	-23,848	309
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,047	-680
Intereses pagados por préstamos	872,073	10,476
Intereses devengados en cuentas bancarias	-2,487	-17
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	-98,894	-2,181
Disminución (aumento) rentas diferidas por cobrar	-39,768	-904
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	3,598	-1,190
Disminución (aumento) en impuestos por recuperar	-90,238	-1,017
Disminución (aumento) en impuestos al valor agregado reembolsado	91,136	949
Disminución (aumento) en pagos anticipados	-1,647	18
Disminución (aumento) en otros activos	-113,627	821
(Disminución) aumento en depósitos de arrendatarios	2,169	-597
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	218,892	3,144

	31-dic-21 (miles de pesos)	31-dic-21 (miles de dólares)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de operación	2,725,859	34,422
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-254,748	-8,095
Mejoras de propiedades de inversión	-528,446	44,764
Ingreso por disposición de propiedades de inversión	986,495	-
Intereses devengados en cuentas bancarias	2,487	17
Inversiones a través del método de participación	37,426	346
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	243,214	37,031
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos por pagar recibidos	3,735,280	-
Pago de préstamos	-3,774,393	-
Intereses pagados por préstamos	-864,319	-5,421
Distribuciones pagadas a inversionistas	-1,655,013	-16,479
Recompra de certificados	-50,876	-2,449
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	-2,609,321	-24,349
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	359,752	47,105
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,443,720	42,029
Efectos cambiarios sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	31,219	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,834,691	89,134

Distribuciones históricas



Distribuciones 2021

Terrafina pagó un total de US\$75.8 millones en distribuciones durante el año. Esto es una disminución del 13.4% año contra año, derivado del cambio en la Política de Distribución anunciada a partir del segundo trimestre del 2021 con la que se disminuyó la razón de pago de distribuciones sobre el total de generación de AFFO de 85% a 70%.

Las distribuciones por CBFi para 2021, alcanzaron US\$0.0959 sobre una base promedio de 790.1 millones de CBFIs en circulación.

Valor económico generado y distribuido 3-3, 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.

		2021		2020		2019		Variación
		Tipo de cambio: 20.5835		Tipo de cambio: 21.4834		Tipo de cambio: 19.2684		2021 vs 2020
Categoría	Desglose	Millones de pesos	Millones de dólares	Millones de pesos	Millones de dólares	Millones de pesos	Millones de dólares	
Valor Económico Generado (VEG)		3,975.11	196.04	4,355.12	214.78	3,927.63	182.82	-8.7%
Ingresos de arrendamiento		3,830.39	188.90	4,233.95	208.80	3,829.56	178.26	-9.5%
Otros ingresos		144.71	7.14	121.17	5.98	98.07	4.57	19.4%
Valor Económico Distribuido (VED)		939.98	46.36	-3,387.84	-167.08	-3,516.40	-163.68	-127.7%
Gastos operativos	Reparación y mantenimiento	-225.51	-10.97	-278.61	-13.74	-263.42	-12.26	-20.1%
	Electricidad	-6.89	-0.34	-8.26	-0.41	-46.29	-2.15	-16.6%
	Otros gastos	-18.71	-0.92	-13.04	-0.64	-20.42	-0.95	43.5%
	Pago a administradores de propiedades	-76.08	-3.75	-82.55	-4.07	-73.85	-3.44	-7.8%
Gastos administrativos	Pago a los agentes de bienes raíces	-135.30	-6.67	-105.72	-5.21	-152.29	-7.09	28.0%
	Seguros	-35.67	-1.76	-29.42	-1.45	-14.70	-0.68	21.2%
	Impuestos	-104.10	-5.13	-94.67	-4.67	-77.74	-3.62	10.0%
Gastos corporativos	Pago al Asesor (PGIM Real Estate)	-248.79	-12.27	-268.57	-13.24	-232.89	-10.84	-7.4%
	Otros pagos a proveedores	-147.68	-7.28	-136.02	-6.71	-111.09	-5.17	8.6%
	Remuneraciones a colaboradores	-37.37	-1.84	-41.51	-2.05	-32.9	-1.53	-10.0%
Distribuciones (pagos a los tenedores)		1,452.08	71.61	-1,867.66	-92.11	-1,996.11	-92.91	-177.7%
Gastos de capital para nuevos desarrollos		521.00	25.69	-461.80	-22.77	-494.80	-23.03	-212.8%
Adquisiciones de propiedades		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Valor Económico Retenido (VER)		3,035.12	149.68	7,742.95	381.85	7,444.03	346.50	-60.8%

Se toma en cuenta el tipo de cambio de acuerdo al documento de estados financieros consolidados.

Acontecimientos ASG 2-24, 2-28

2019

- Diagnóstico y benchmark de sostenibilidad
- **Primer análisis de materialidad**

2020

- Creación de área ASG Terraфина. Entendimiento sistémico de la sostenibilidad y establecimiento de estrategia ASG
- Desarrollo de **Política ASG**
- Sección ASG en página web
- Publicación del primer reporte ASG
- Primera participación en CSA de S&P Global
- Evaluación de satisfacción de inquilinos incluyendo aspectos ASG
- Consolidación del Comité ASG como el máximo órgano de gobierno líder ASG
- Adhesión como participantes del Pacto Mundial de las Naciones Unidas
- **Política de Impacto Social**

- **Declaración de compromiso de derechos humanos**
- Participación en el programa SDG Ambition de las Naciones Unidas
- Primera evaluación de satisfacción al 100% de los colaboradores
- Establecimiento de objetivos y KPIs ASG alineados a la estrategia general de negocio
- Primera autoevaluación del Comité Técnico
- Diagnóstico y evaluación de resiliencia a todo el portafolio
- Análisis de riesgo ante el cambio climático
- Informe de sostenibilidad alineado a estándares y recomendaciones como GRI, TCFD y SASB

2021

- Emisión del primer crédito vinculado a la sostenibilidad
- Incorporación de componentes ASG en el proceso de debida diligencia para nuevas adquisiciones y nuevos desarrollos
- Taller para colaboradores y principales aliados sobre el riesgo del cambio climático
- Capacitación sobre mejores prácticas ambientales para administradores de propiedades e inquilinos
- Actualización de SmartBlue®
- Proyecto de Conservación de Bosques
- Evaluación de riesgos en derechos humanos
- Reconocimiento como miembros del *S&P Sustainability Yearbook* y nombrados como *Industry Mover*



Nuestra visión de la sostenibilidad 2-12, 2-23, 2-28, 2-29, 3-3

En Terraфина realizamos nuestro [Primer análisis de materialidad en 2019](#).

Para definir los temas materiales en este análisis, seguimos un proceso conformado por tres etapas (1. identificación, 2. priorización y 3. validación). En la primera, 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 y SASB), así como documentos internos. En la segunda, priorizamos y medimos el impacto de estos temas en nuestras operaciones con encuestas y *focus groups* con nuestros diferentes grupos de interés para entender sus prioridades. En la tercera, validamos y revisamos los resultados del paso anterior en una matriz que permitiera visualizar la materialidad de los diferentes temas.

Nos basamos en la doble perspectiva de la materialidad, tomando en cuenta la materialidad financiera y la medioambiental y social. Con esto queremos decir, **que nuestra visión de la sostenibilidad contempla el impacto de la empresa en los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza, así como los el impacto de los factores ASG en la empresa.** De tal forma, comprendamos el desarrollo,

situación y resultados de Terraфина y el impacto de nuestras actividades.

Alineado con nuestro compromiso de mantener nuestra estrategia de sostenibilidad actualizada, **tenemos el compromiso de actualizar y/o revisar la materialidad cada dos a tres años** con el fin de mantener un enfoque en los temas más materiales para el negocio y nuestros grupos de interés.

Basándonos en los resultados de este análisis, en 2021 continuamos el seguimiento a nuestros esfuerzos por robustecer la estrategia para los 21 temas materiales que fueron elegidos. Seguimos dirigiendo este esfuerzo alineándonos con 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, fijando objetivos ambiciosos alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU¹.

“
Nos basamos en la doble perspectiva de la materialidad, tomando en cuenta la materialidad financiera y la medioambiental y social.”



1. Organización de las Naciones Unidas

Nuestra forma de crear **valor sostenible** ²⁻²⁹

Integrar los aspectos ASG más relevantes para nuestros grupos de interés y el negocio es un paso clave en el proceso de creación de valor. Para nosotros, crear valor sostenible significa:

1. Crecimiento del valor: **calidad**.
2. Enfoque estabilizado: **prevenir, controlar y mitigar riesgos**.
3. Impacto positivo: **mayor retorno para la sostenibilidad** a largo plazo del negocio.

Asimismo, para lograr nuestro propósito, es fundamental 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 la base 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 Comunidad**.

De ese modo, promovemos la sostenibilidad y logramos nuestro propósito de crear valor sostenible en conjunto para un mejor futuro.



Nuestros **KPIs ASG** y sus objetivos para la acción e impacto positivo 2-23, 3-3

En Terrafina mantenemos nuestros compromisos y metas relacionadas con los temas materiales, y con el crédito ligado a la sostenibilidad.

Algunos de los principales compromisos ambientales, sociales y de gobierno corporativo:



Energía

Reducir el 20%
de intensidad
en energía
para el 2030



Operación sostenible

15% de ARB
certificado como
edificio sustentable
para el 2030



Agua

Reducir el 20%
de intensidad
de uso de agua
para el 2030



Certificaciones verdes

100% de nuevos
desarrollos
certificados como
sustentables



Emisiones

Reducir el 20%
de intensidad
en emisiones GEI
para el 2030



Biodiversidad

Conservación
forestal de 120
hectáreas para
el 2025



Impacto comunitario

Para el 2025
50% de los estados
con proyectos
sociales
comunitarios

Para mayor detalle de los
compromisos y avances
para todos nuestros temas
materiales, referirse al:

Reporte de progreso 2021

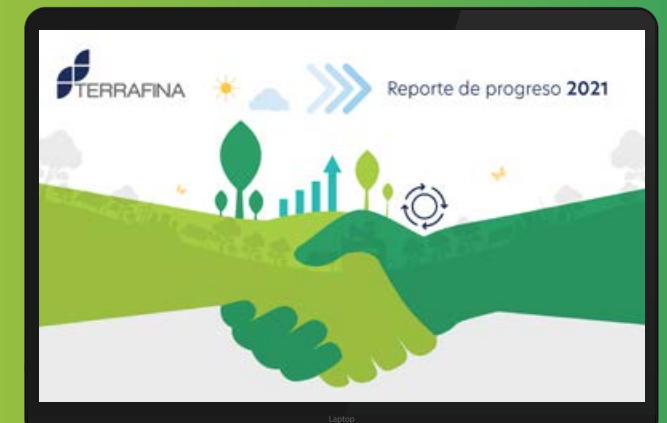
Enfoque a la **sostenibilidad** 2-24

2021 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 más integral en el modelo de negocio. **El resultado: “somos más conscientes de los impactos que factores sociales y ambientales presentan en la operación.”**

Avances en nuestras metas 2021

	Publicar Código de Ética para proveedores en 2021	→	Se adecuó el alcance de nuestro Código de Ética y se compartió con los proveedores para el conocimiento de las interacciones y relación que mantenemos ellos. Asimismo hemos logrado compartirlo con el 100% de los proveedores en el proceso de renovación anual.
	Aplicar evaluación de resiliencia en el portafolio para el 2021	→	Se realizó la evaluación de resiliencia con un porcentaje de respuesta del 98% a nivel portafolio.
	Analizar y desarrollar mapas de vulnerabilidad ante los efectos del Cambio Climático 2021-2022	→	Se mapearon los niveles de vulnerabilidad ante el cambio climático de todo el portafolio con un análisis de Four Twenty Seven, Inc. (una empresa afiliada de Moody's).
	Compartir contenido de mejores prácticas de salud y seguridad para los administradores de propiedades e inquilinos 2021-2022	→	Se continuó compartiendo mejores prácticas de salud y seguridad, incluyendo avances en temas relacionados con el COVID-19.
	Actualizar el manual de mejores prácticas de Gobierno Corporativo 2021	→	El manual de mejores prácticas sigue en proceso y esperamos terminar con su actualización en el transcurso de 2022.
	Actualización de la debida diligencia ASG en nuevas adquisiciones y desarrollos para el 2021	→	Se hicieron adaptaciones y se desarrollaron debida diligencias con categorización de riesgos ambientales, sociales y de gobierno corporativo para nuevos desarrollos y nuevas adquisiciones.
	Promover capacitación ASG a miembros del Comité Técnico	→	Se llevó una capacitación sobre los riesgos de cambio climático al Comité ASG.

Para mayor detalle de los compromisos y avances para todos nuestros temas materiales, referirse al:
 Reporte de progreso 2021



Nos alineamos con **objetivos globales** 2-23, 2-24, 2-28

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 11 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Durante 2021, con el fin de seguir profundizando nuestra estrategia ASG, mantuvimos nuestro énfasis en alinearla con los ODS. Nos adherimos al Pacto Mundial en 2020 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**, y de **Climate Ambition Accelerator**. Estas iniciativas tienen como objetivo acelerar la integración de los ODS. Trabajamos en estas iniciativas durante 2021, logrando establecer metas más ambiciosas. Asimismo, participamos en el grupo de trabajo de la Agenda 2030, de Ciudades Sostenibles (ODS 11), buscando profundizar nuestro impacto alineado con nuestra filosofía de sumar esfuerzos con diferentes sectores y empresas comprometidas con hacer un cambio. Con ello, logramos la publicación de la [Guía Empresarial de Ciudades Sostenibles](#) en conjunto con otras

empresas, coordinando el desarrollo del subgrupo de Cambio Climático.

El Grupo de Trabajo de Ciudades Sostenibles (GTA2030 | CS) está compuesto por empresas, organismos internacionales, miembros de la academia y organizaciones de la sociedad civil, que entendemos la relevancia de avanzar en el cumplimiento de las metas del ODS 11. La finalidad del mismo es identificar formas para contribuir a la construcción de ciudades inclusivas, seguras, saludables, resilientes y sostenibles.

Nos adherimos al Pacto Mundial en 2020 como muestra de nuestro ideal de sumar esfuerzos para el logro de estos objetivos, en especial los que están relacionados con nuestro sector.



Nos adherimos al Pacto Mundial en 2020



Somos parte de la primera generación de SDG Ambition



Participamos en el grupo de trabajo de Ciudades Sostenibles



Primera generación del programa acelerador de Acción Climática



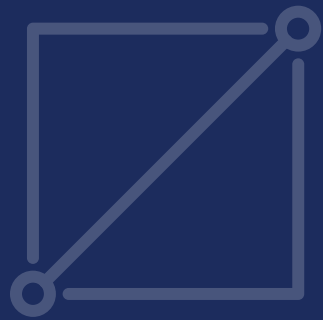
2-28

ODS	Metas	Enfoque	Acciones estratégicas	Pilares	
	3	Satisfacción de y compromiso con nuestros colaboradores e inquilinos	• Salvaguardamos la salud y seguridad de nuestros inquilinos al ofrecerles un entorno operativo en línea con estándares sanitarios y de seguridad.		Pilar Talento
			• Proveemos beneficios como seguros y servicios médicos externos, incluyendo los de salud mental para los empleados de Terrafina.		Pilar Portafolio
	4.4	Compromiso social a través de la educación con nuestra comunidad	• Apoyamos a las comunidades, en particular a poblaciones vulnerables, al facilitar el acceso a tecnologías en escuelas públicas rurales y urbanas.		Pilar Comunidad
	6.3	Eficiencia y sostenibilidad de la infraestructura	• Procuramos la eficiencia en la infraestructura de cada uno de nuestros activos con medidas de ahorro en el consumo de agua como cambio de muebles sanitarios por muebles de bajo consumo, uso de agua tratada para jardines y jardines con plantas xerófitas.		Pilar Planeta
	6.4				Pilar Portafolio
	7.3		• Incluimos en el portafolio proyectos de remplazo de luminarias a LED que mejoran la eficiencia energética.		Pilar Planeta
			• Realizamos análisis de oportunidades de inclusión de energía renovable en las propiedades.		Pilar Portafolio
	8.3 8.8	Compromiso social con nuestro talento y comunidad.	• 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.		Pilar Comunidad
	9.2	Solidez de nuestros inquilinos y posicionamiento	• Establecemos criterios ambientales y sociales para la selección y diversificación de los activos, apoyados en la experiencia de clase mundial de nuestro Asesor, PGIM Real Estate, y colaborando con industrias innovadoras que generen empleos.		Pilar Planeta
			• Participamos en el Grupo de Trabajo de Ciudades Sostenibles de Pacto Mundial, que fomenta la incorporación de mejores prácticas sustentables en las empresas mexicanas.		Pilar Comunidad

2-28

ODS	Metas	Enfoque	Acciones estratégicas	Pilares
	11.6	Criterios sociales y ambientales en la selección y desarrollo	Evaluamos los consumos de las propiedades en nuestro portafolio para conocer los niveles de desempeño e incluirlas en el plan de certificación.	 Pilar Planeta
	11.a		Incorporamos cláusulas sustentables en los contratos de arrendamiento, y Green Leases para los nuevos desarrollos con certificación LEED.	 Pilar Portafolio
			Desarrollamos todas nuestras nuevas propiedades con los más altos estándares sustentables de acuerdo con las certificaciones internacionales como LEED y los criterios de Smart Blue®.	 Pilar Comunidad
	12.2	Eficiencia y sostenibilidad de la infraestructura	Nos esforzamos por garantizar que los materiales y recursos implementados en el desarrollo de nuestras propiedades se obtengan y gestionen de manera sostenible.	 Pilar Planeta
	12.6		Implementamos auditorías de residuos en las nuevas construcciones como parte de los procesos de certificación.	 Pilar Portafolio
	13.1	Fortaleza y adaptabilidad de nuestro modelo de negocio yendo hacia adelante	Tenemos compromisos y objetivos de reducción del 20% de intensidad en emisiones GEI, agua y energía para 2030.	 Pilar Planeta
	13.2		Promovemos el fortalecimiento de la resiliencia y adaptación a los efectos del cambio climático y desastres naturales por medio de capacitaciones, evaluaciones y auditorías.	
 	16.5	Sólido gobierno corporativo	Resguardamos la estabilidad de la compañía y velamos por los intereses de los tenedores, fundamentando las decisiones en sólidos argumentos de negocio.	 Pilar Portafolio
	16.6		Nuestro Comité Técnico tiene mayoría de integrantes independientes y amplia experiencia para reconocer las necesidades, riesgos y oportunidades del negocio para el óptimo ejercicio de la actividad industrial	
	17.17		Somos asesorados externamente por una empresa con amplia experiencia internacional PGIM Real Estate en mejores prácticas, y gestión de riesgos y oportunidades ASG.	 Pilar Economía

Ejes transversales



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



Cifras relevantes en ejes transversales

205-1, 205-2, 205-3

100%

de los colaboradores,
administradores de
propiedades y socios de
negocio capacitados en
temas de anticorrupción

100%

de los activos en
operación y nuevos
desarrollos incluyen
procesos de debida
diligencia que contemplan
aspectos de anticorrupción

cero

déncias por
incumplimiento al
Código de Ética

100%

de los proveedores de
Terrafina recibieron
el Código de Ética
en renovaciones y
nuevos contratos

100%

de los empleados
conocen y entienden
nuestro "Manual de
Integridad y Compliance
" y el "Código de Ética"

cero

casos de corrupción
relacionados con
nuestras actividades,
al igual que en años
anteriores

Anticorrupción, ética y conducta

Anticorrupción 2-24, 205-1, 205-2, 205-3, 3-3

Terraфина 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 Terraфина. 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.

La Política de Anticorrupción contiene los procedimientos y requisitos diseñados para prevenir, detectar y disuadir violaciones de la Política ABC (*Anti-Bribery & Corruption*) y otras leyes anticorrupción aplicables. Esto incluye los requisitos relacionados con pagos, con regalos y entretenimiento, y contribuciones políticas y pagos a gobiernos. Terraфина prohíbe el uso de fondos de la empresa para realizar aportaciones políticas a Funcionarios Gubernamentales. Los pagos o donativos realizados por Terraфина

o por personas físicas y morales sujetas a la política en materia de combate a la corrupción, a dependencias y organismos gubernamentales o a organismos internacionales públicos deben ser aprobados por anticipado por el Área de Normatividad de PGIM Real Estate Latin America. Cualquier interacción con funcionarios de gobierno debe de pasar por una detallada supervisión del área de Normatividad y Cumplimiento de nuestro asesor externo y deberá de ser aprobada por dicha área. Con ello supervisamos el cumplimiento de la legislación en materia de combate a la corrupción y las políticas de la empresa.

También, consideramos los requisitos procedimentales como los de auditoría legal en materia de combate a la corrupción, los procesos de contratos, capacitación, certificaciones y supervisión en materia de anticorrupción, incluida la adhesión al Foreign Corrupt Practices Act (FCPA).

“

La Política de Anticorrupción contiene los procedimientos y requisitos diseñados para prevenir, detectar y disuadir violaciones de la Política ABC (*Anti-Bribery & Corruption*) y otras leyes anticorrupción aplicables.”



Mantenemos nuestro 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.

Manual de Integridad y Cumplimiento de Terraфина



- 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



- Plan de Continuidad del Negocio



- Manual de Políticas y Procedimientos de Administración de Libros y Registros de Terraфина
- Política de Prevención de Lavado de Dinero
- Política Anticorrupción



- 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



- Política de Recepción de Información Confidencial Privilegiada

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

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



En adquisiciones/ disposiciones de inmuebles

- a. Recursos de procedencia ilícita

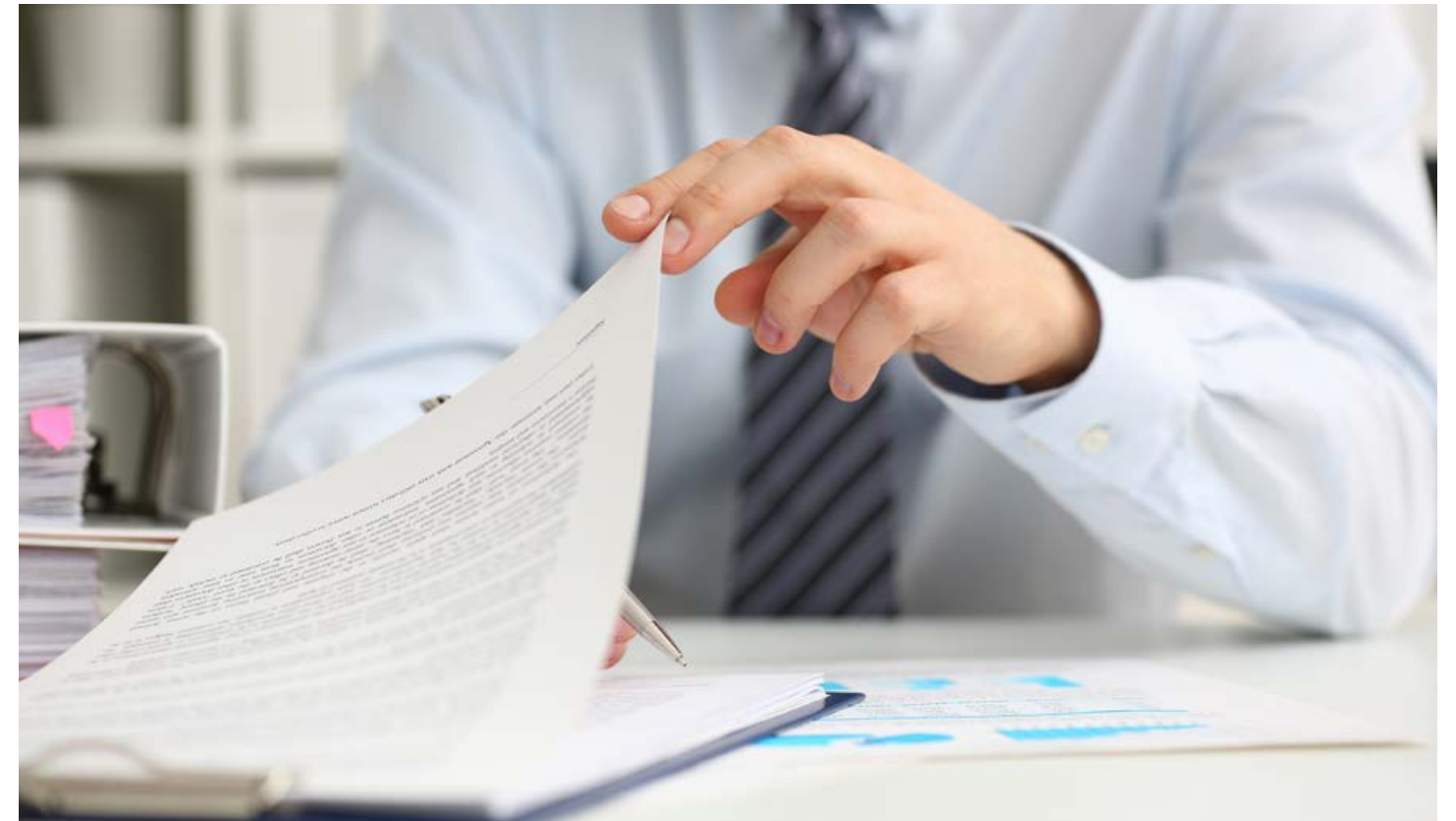


De forma continua en nuestras operaciones

- a. Conflictos de interés
- b. Regalos y entretenimiento

“

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.”



Capacitación continua 2-24, 205-2

Desde el inicio de operaciones de Terraфина se ha incluido en el proceso de inducción, y de forma anual, capacitaciones sobre el Código de Ética y anticorrupción.

100%

de los Miembros del Comité Técnico conocen las políticas y procedimientos sobre anticorrupción

100%

de los colaboradores conocen y han sido capacitados sobre las políticas y procedimientos sobre anticorrupción

“

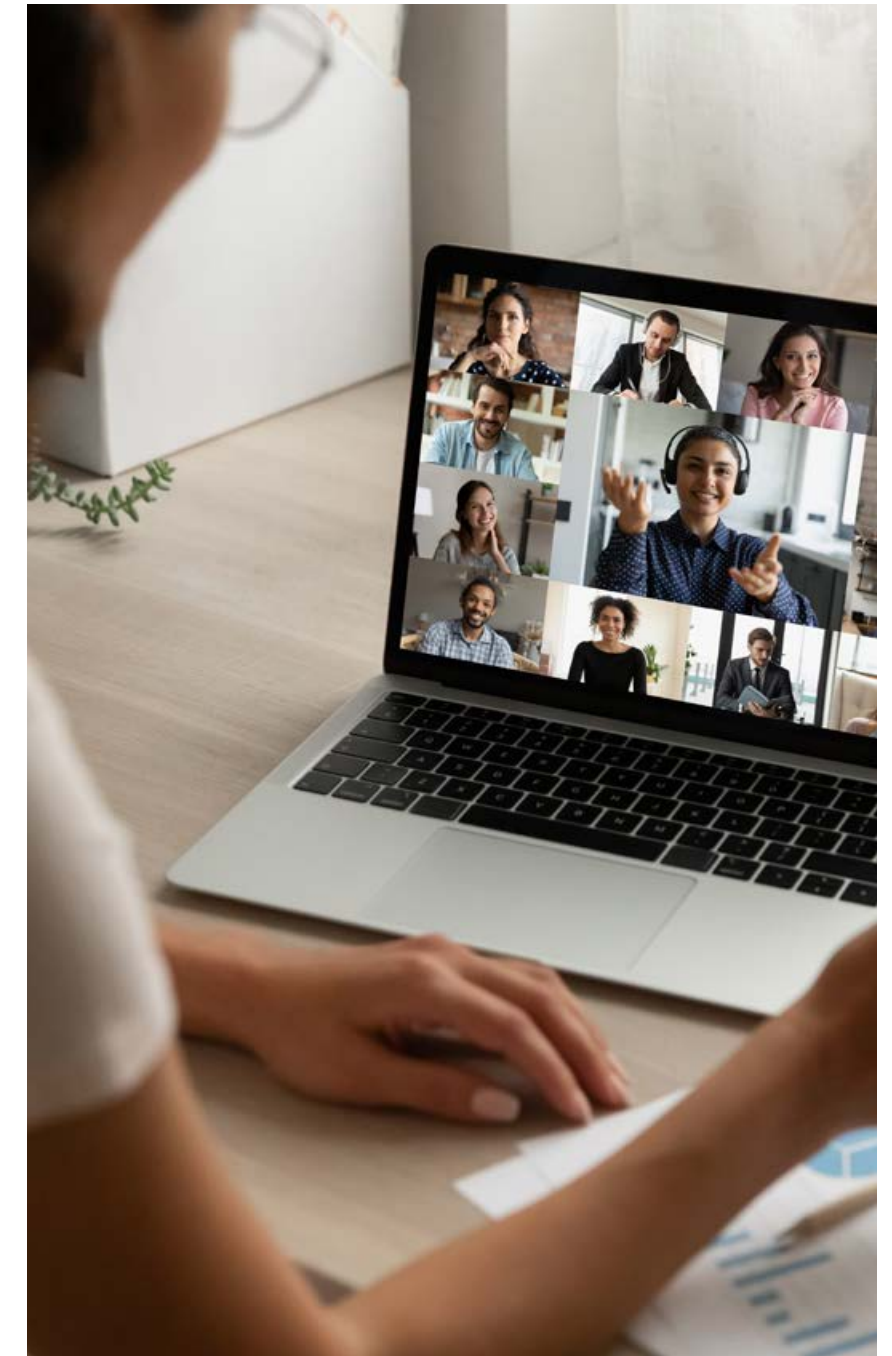
A partir de 2020, adaptándonos a la situación causada por la pandemia, las capacitaciones se han realizado en línea, aprovechando plataformas digitales que facilitan el entendimiento y sensibilización con casos prácticos aplicativos.”

100%

de los socios de negocio conocen y han sido capacitados sobre las políticas y procedimientos sobre anticorrupción

Proveedores y auditores han recibido las políticas y procedimientos anticorrupción

Conforme se van renovando los contratos con los proveedores se ha solicitado la firma de conocimiento sobre nuestras políticas, incluyendo las de **anticorrupción**



Ética y conducta 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 404-1

Además de enfocarnos en la gestión de anticorrupción, en Terraфина 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:

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

En el 2021, el 100% de nuestros colaboradores leyeron, entendieron y aceptaron el Código de Ética. También, participaron en cursos sobre el Código de Ética y políticas relaciona-

das, al igual que en 2020. **La capacitación en temas de ética por persona fue de 1.6 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 el Manual de Integridad y Compliance 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 (Principios de Inversión Responsable de Naciones Unidas), la comunicación y recomendaciones del Pacto Mundial y sugerencias de otros organismos que promueven las mejores prácticas corporativas. Asimismo, nuestro Asesor Externo cuenta con un robusto marco ético, siendo considerada como una de las empresas más éticas a nivel mundial. Consultamos a despachos legales para la implementación de mejores prácticas o en casos específicos que requieran mayor especialización sobre el tema.

“
En el 2021, el 100% de nuestros
colaboradores leyeron, entendieron
y aceptaron el Código de Ética.”



Además, como parte de la estrategia de mejora continua de Terraфина, se adaptó el Código de Ética para compartirlo con todos nuestros proveedores. Dentro del proceso de actualización de proveedores, se ha comparado el Código de Ética al 100% de proveedores y se ha llevado un proceso de firma para confirmar su conocimiento de acuerdo a los procesos de renovación. A la fecha, 61% de nuestros proveedores han firmado de conocimiento sobre nuestras políticas.

En Terraфина establecemos que se puede reportar inquietudes éticas sin temor a represalias, y prohibimos estrictamente cualquier amenaza o acoso contra cualquier colaborador por reportar de buena fe actividades que no sean éticas o ilegales, o por participar en una investigación de un reporte.

En caso de que un incumplimiento se confirme, éste será evaluado por el Grupo de Normatividad del Asesor Externo, y pasará al Comité de Auditoría y al Comité Técnico. Con esto, buscamos garantizar la transparencia en el manejo de los casos, al mismo tiempo que resguardamos nuestra cultura de cumplimiento. Los casos detectados por la línea de denuncia se complementan con los hallazgos que puedan obtenerse en auditorías externas, de ser necesario. Hasta la fecha, no se han tenido denuncias por incumplimiento al Código de Ética.

“
Hasta la fecha, no se han tenido denuncias por incumplimiento al Código de Ética. ”

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. 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@terraфина.mx)**, donde PGIM Real Estate gestiona, con un trato justo y profesional, los casos que pudieran surgir.



Compromiso y transparencia 2-12, 2-16, 2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 308-1, 414-1

En 2020 en Terraфина definimos 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. Creamos valor por medio del compromiso de nuestras alianzas y de los que participamos en la empresa.

En Terraфина, desarrollar y mantener relaciones de largo plazo con nuestros grupos de interés es fundamental. Continuamente analizamos si nuestros canales de comunicación son suficientemente robustos para generar la confianza y compromiso entre todos. Durante 2021 continuamos realizando estudios de percepción con nuestros inversionistas y analistas de forma trimestral.

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 nuestras encuestas de satisfacción consideramos temas ASG relevantes, que nos han dado información muy valiosa para la toma de decisiones en nuestra estrategia. Asimismo, hemos implementado otros cuestionarios y evaluaciones a nuestros inquilinos sobre resiliencia, gestión de residuos, energía, agua, y temas sociales como transporte, y proyectos comunitarios.

Dada la estructura de Terraфина, la relación con nuestros principales grupos de interés es clave para el logro de los objetivos ASG. Es por esto que este año se realizó la primera evaluación ASG a proveedores, con el fin de poder identificar riesgos y oportunidades en el ámbito sostenible dentro de nuestra relación de negocio con ellos. Durante el 2022-2023, analizaremos los resultados y desarrollaremos un plan de acción en la cadena de suministro para promover la adopción de prácticas sostenibles.



“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.

“ Este año se realizó la primera evaluación ASG a proveedores, con el fin de poder identificar riesgos y oportunidades en el ámbito sostenible dentro de nuestra relación de negocio con ellos. Durante el 2022-2023, analizaremos los resultados y desarrollaremos un plan de acción en la cadena de suministro para promover la adopción de prácticas sostenibles. ”



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	- Maximizar el valor, minimizar los riesgos - Transparencia - Inversión responsable (ASG) - Fuerte ética de negocios	- Asambleas de tenedores - Reporte anual a la BMV* y CNBV** - Reportes y llamadas trimestrales - Eventos relevantes - Informe de sostenibilidad - Foros de inversionistas - Página web - Correos o llamadas con el equipo directivo - Estudios de percepción - Certificaciones y acreditaciones	- 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	- 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)	- 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	- 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	- Impulsar la motivación y satisfacción 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	- Espacios de participación (foros y capacitaciones) - Presentación resultados de la compañía - Línea de denuncia ética - Capacitación continua	- Resultados de negocio, incluyendo temas ASG - Crecimiento y desarrollo personal y profesional - Salud y seguridad en el trabajo - Relación con otros grupos de interés

* Bolsa Mexicana de Valores
** Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Grupo de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación	Temas y preocupaciones clave
Proveedores, PGIM Real Estate	- 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	Con proveedores - Procesos de selección y contratación - Reuniones de operación continuas - Evaluaciones de calidad anuales - Capacitación anual - Línea de denuncia ética Con PGIM Real Estate - Reuniones de coordinación - Sesiones trimestrales del Comité Técnico - Documentos internos de resultados - Línea de denuncia ética	Con todos - Temas ASG - Ética de negocios - Estándares de adquisición de productos y servicios Con proveedores - Estabilidad financiera - Evolución del negocio Con PGIM Real Estate - Eficiencia de la operación - Calidad y solidez del portafolio
Comunidades y OSC	- 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	- 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	- Implementación de proyectos sociales para impulsar su desarrollo - Generación de oportunidades de empleo
Autoridades	- Cumplir con la regulación - Acercamiento a una agenda global en común	- Reuniones con autoridades (por requerimientos o por proyectos) - Otras consultas - Participación en foros sectoriales	- Cumplimiento legal a nivel federal, estatal y municipal en las operaciones - Cumplimiento de obligaciones fiscales - Cambios regulatorios - Cumplimiento de las obligaciones como empresa pública
Asociaciones industriales, academia	- Participación activa, transparente y creíble para resolver objetivos en común - Compartir mejores prácticas para la mejora continua en ASG	- Participación en los comités de asociaciones y del sector de forma continua - Participación en fórums, capacitaciones y eventos de forma continua - Participación en certificaciones y acreditaciones del sector de forma anual	- Apoyo de proyectos para fines comunes - Mejores prácticas compartidas - Cambios regulatorios

Formamos parte activa de varias asociaciones sectoriales. Terrafina es socio fundador de la **Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA)**. En 2021 continuamos nuestra participación en el **Comité ASG de la AMEFIBRA**, promoviendo activamente las prácticas de sostenibilidad en el sector. También formamos parte de la **Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP)**. Asimismo, participamos en grupos de trabajo y prácticas del **Pacto Mundial** con otras organizaciones internacionales para fomentar la adopción de mejores prácticas en las empresas mexicanas, así como en países de todo el mundo.

Resiliencia y gestión de riesgos 2-23, 2-24, 2-26, 2-27, 3-3, 201-2, 205-1, 403-3, CRE8

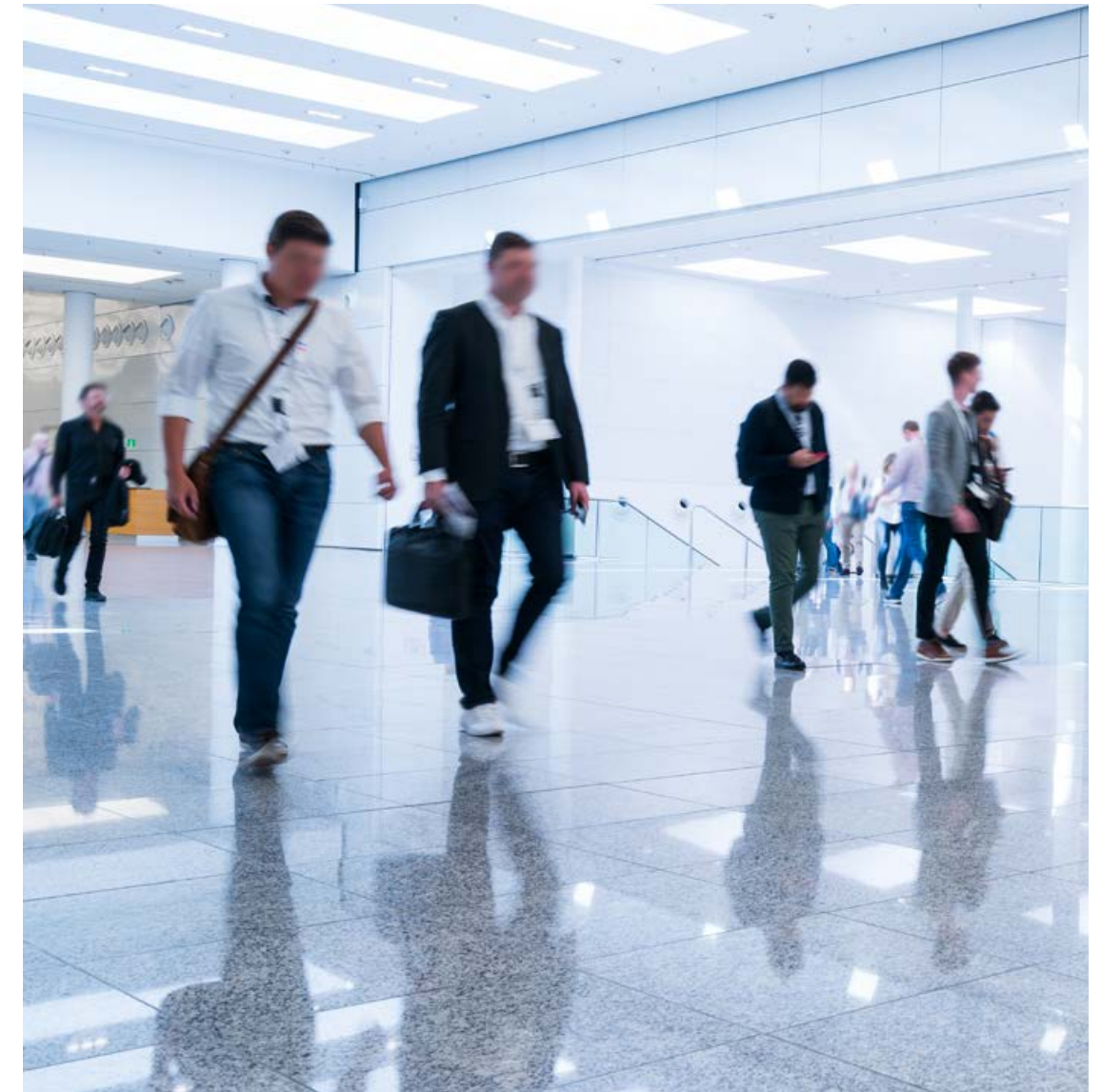
El 100% de los activos en operación y nuevos desarrollos de Terrafina son evaluados por riesgos ASG.

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.

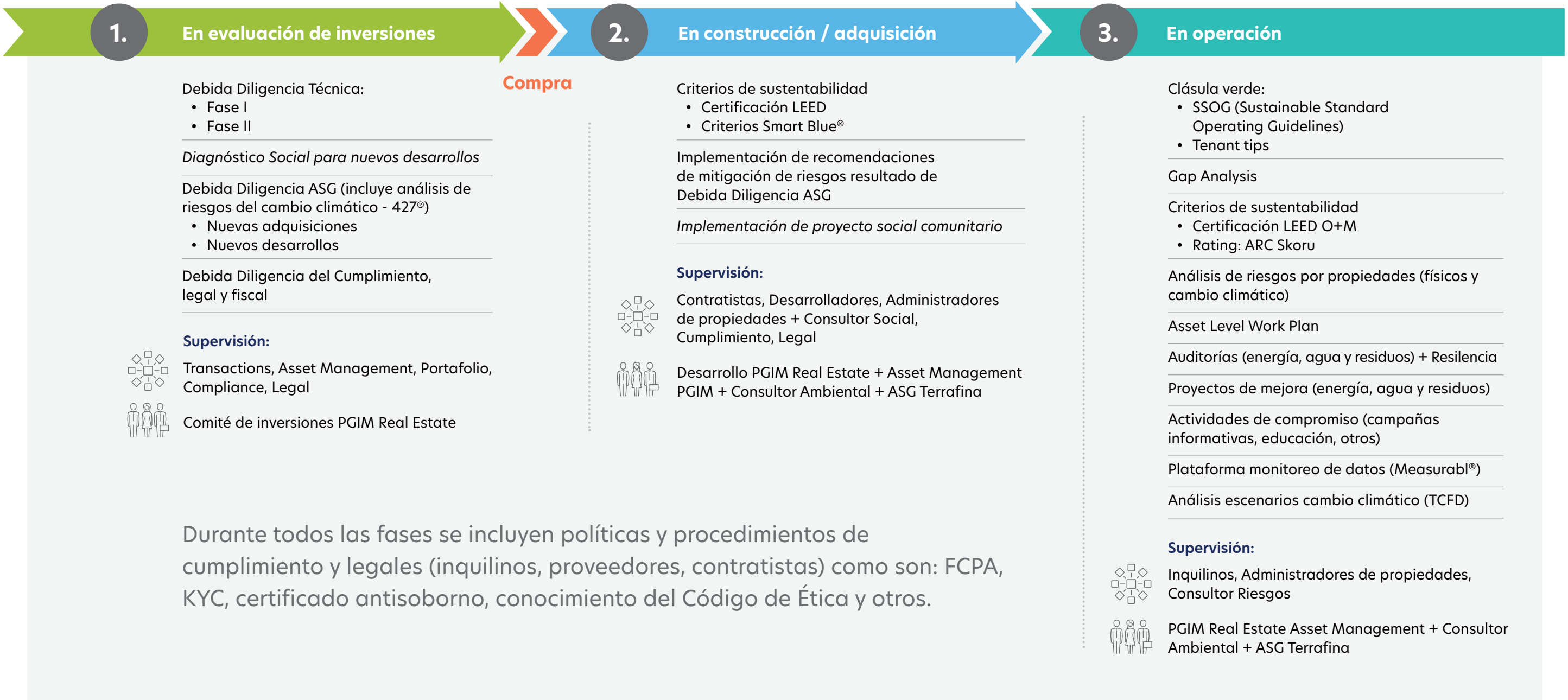
Como parte del sistema de gestión y mejora continua, **hemos identificado la oportunidad de incluir diagnósticos sociales en los procesos para nuevos desarrollos.** Esto con el fin de tomar decisiones de inversión más informadas y conocer las medidas a tomar para prevenir y/o mitigar los riesgos sociales y compensar los posibles impactos identificados. Junto con estos diagnósticos, apoyaremos proyectos sociales en las comunidades donde tendremos presencia. **La inclusión de proyectos sociales en el proceso de construcción también es parte de los criterios de SmartBlue®, criterios que utilizamos en el desarrollo y mayores expansiones de Terrafina.**

“

Como parte del sistema de gestión y mejora continua, hemos identificado la oportunidad de incluir diagnósticos sociales en los procesos para nuevos desarrollos. ”



Gestión de Riesgos ASG Propiedades



A continuación, presentamos un análisis actualizado de los principales riesgos que hemos identificado:

Categoría	Riesgo	Descripción
Operativo	Concentración del portafolio en el sector industrial manufacturero de exportación	- 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
	Incremento en costos de desarrollo y operación	- 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
	Problemas de abastecimiento y costo energético	- Falta de abastecimiento confiable de energía o incremento en costos energéticos para inquilinos, que pueda derivar en un movimiento de capitales fuera del país - Incertidumbre en la regulación y lenta transición a la energía renovable en México
	- Incumplimiento de pagos de inquilinos - Incumplimiento de leyes y regulaciones por parte de los inquilinos	- Retrasos en el pago de las rentas o rentas incobrables a inquilinos con problemas operativos - Problemas legales y reputacionales para Terrafina en el proceso de esclarecer responsabilidades
	- Calendario de renovaciones de arrendamientos. - Complicaciones en cadenas de proveduría a nivel global	- Retrasos en el proceso de firmas/renovaciones de arrendamientos, no renovación de contratos - Problemas operativos para inquilinos que lleven a perder negocio
Financiero	Fluctuaciones en el tipo de cambio	Pérdidas económicas relacionadas con nuestros contratos de arrendamiento denominados en dólares
	Limitaciones en la disponibilidad del fondeo	Dificultades para acceder al capital necesario o a fuentes de financiamiento
	Incremento en las tasas de interés	Incrementos en gastos financieros
	Liquidez reducida de activos	Dificultad para cerrar transacciones de venta de activos
	Condiciones macroeconómicas	- Desaceleración económica a nivel mundial y local - Tensiones por cambios regulatorios o conflictos en acuerdos comerciales

Categoría	Riesgo	Descripción
Mercado	• Competencia	• Compañías con modelo similar en mismas ubicaciones y con estrategias más riesgosas que generen disrupción en el mercado
	• Relación con el Asesor	• Ausencia de exclusividad y potenciales conflictos de interés
Regulatorios	• Pérdidas financieras por actos ilícitos	• Extinción del dominio de las propiedades o multas por faltas regulatorias
	• Nuevas disposiciones fiscales	• Reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal
	• Nuevas regulaciones	• Nuevas regulaciones en materia ambiental y de seguridad
Emergentes	• Contexto social	• Movimientos de inestabilidad social. • Tensiones políticas a nivel global
	• Ciberseguridad	• Riesgo de ciberataques • Filtraciones de datos
	• Efectos del cambio climático	• Impactos en las condiciones para el arrendamiento futuro de los inmuebles • Riesgos de cambio climático identificados en regiones de presencia
	• Transición a una economía baja en carbono	• Regulaciones sobre el abastecimiento de energía • Solicitudes de los inquilinos de infraestructura más eficiente (energía y agua) y abastecimiento con renovables
	• Evolución de la pandemia de COVID-19	• 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. Está compuesto por tres miembros independientes del Comité Técnico: Eduardo Solís, como presidente; Carmina Abad y José Luis Barraza, que con su amplia experiencia y trayectoria académica y profesional supervisan y promueven la adopción de mejores prácticas para mitigar y convertir los riesgos en oportunidades.

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. El Comité ASG reporta al Comité Técnico, por lo cual indirectamente el Comité Técnico (nuestro máximo órgano de gobierno corporativo) también supervisa la estrategia ASG de la organización.

En Terraфина, 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. Ellos 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 2-27

Gestión de riesgos – Gobernanza

Se llevan a cabo procesos de debida diligencia en cualquier inicio de relación contractual, así como revisiones y actualizaciones de proveedores, colaboradores y miembros de comités de forma anual. Mediante este proceso de verificación, analizamos riesgos relacionados con los requisitos legales de todas las leyes vigentes aplicables relacionadas con anticorrupción, antisoborno, conductas de negocio éticas, prevención de lavado de dinero, contribuciones políticas, regalos y gratificaciones o gastos legítimos para cualquier persona, entre otras. Asimismo, para los inquilinos, en cada renovación se realiza el proceso de verificación antes mencionado, **y en 2021 se actualizó el lenguaje contractual incluyendo las cláusulas sustentables.**

Además, 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.

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 los problemas e incidentes ambientales.
- 

Supervisar la diligencia debida de adquisiciones y las operaciones de propiedad.
- 

Evaluar las actividades de los posibles 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 e independiente. Esta se encarga de la administración y prevención de riesgos, ajuste de pérdidas, manejo de riesgos ambientales y sustentabilidad mediante programas de inspección y reingeniería, así como proyectos de modificación y mejora. De acuerdo con el análisis se categoriza el grado de riesgo, dependiendo del tipo de empresa y/o industria. Nuestras propiedades están en ubicaciones que muchas veces tienen características heterogéneas y que por ello deben ser monitoreadas por riesgos ASG diversos. Nuestros administradores de propiedades están capacitados para reconocer esto y actuar de acuerdo con las necesidades específicas de cada ubicación.

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

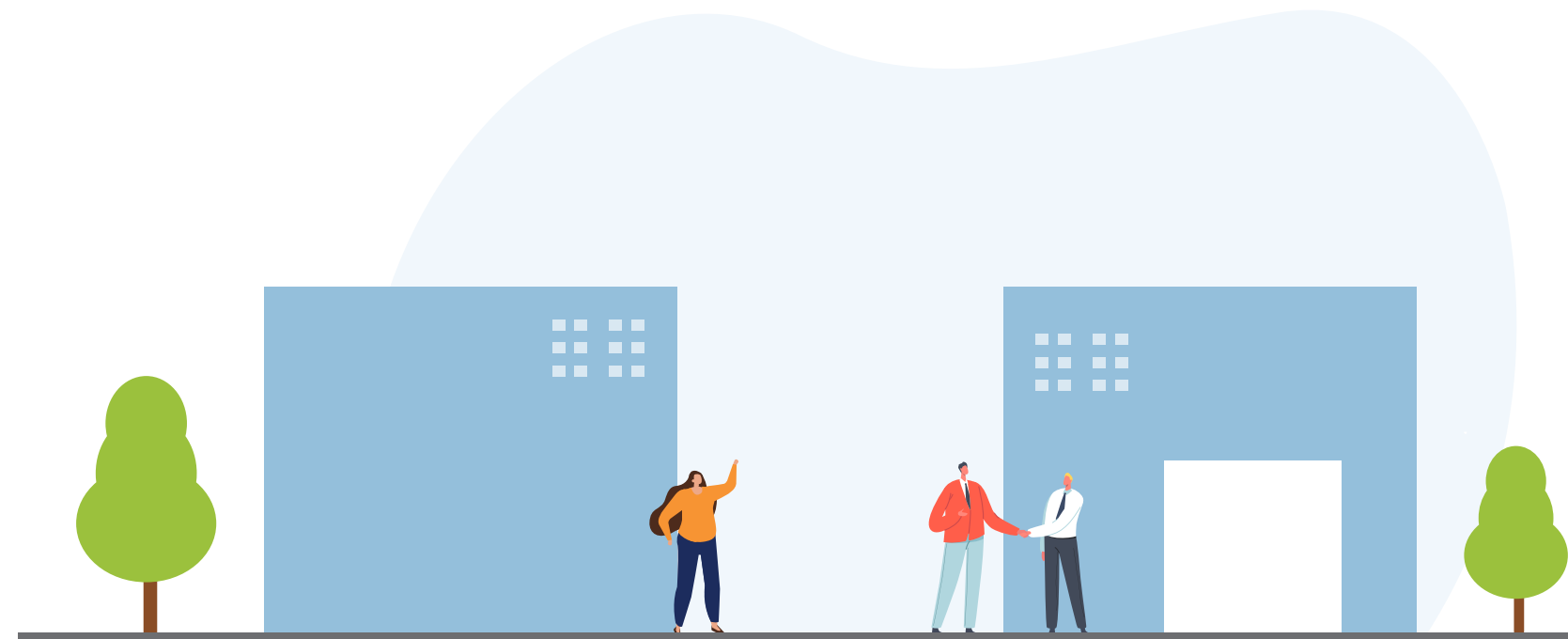
prácticas que permitan a los interesados buscar oportunidades de reconocimiento y de esta manera contribuir a los objetivos en los que se centra la Política ASG de TerraFINA.

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 sustentabilidad 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.

Durante 2021 se hizo una actualización a la certificación interna (SmartBlue®). Con ella se reestablecieron criterios necesarios y deseables para las propiedades, alinéandola aún más con las mejores prácticas globales.

“

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 e independiente.”



Seguimos las mejores prácticas de gestión de riesgos:



Nuestros contratos incluyen cláusulas de sostenibilidad



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



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. En Terrafina tenemos un manual de ciberseguridad y damos capacitaciones a los colaboradores sobre el tema. Es importante mencionar también 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.

Ante cualquier crisis se cuenta con 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.

“

Ante cualquier crisis se cuenta con un protocolo a seguir. Estamos comprometidos a siempre buscar la mejor solución de largo plazo para nuestros grupos de interés.”



Sistema de gestión 2-13 2-23, 3-3

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. En 2021, continuamos trabajando para 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.

Tras haber definido nuestra estrategia ASG, en 2021 nos aseguramos de darle seguimiento a los indicadores clave (KPIs por sus siglas en inglés) que se establecieron el año pasado como referencias del progreso que tenemos en cada uno de nuestros temas materiales. Para ello, nos apegamos a los estándares de sostenibilidad mejor reconocidos internacionalmente para la industria y las mejores prácticas a nivel global de nuestros competidores. Monitorearemos de manera continua estos indicadores, buscan-

do siempre mejorar nuestros resultados y así optimizar nuestro impacto en todos nuestros grupos de interés.

Durante 2021 se ofrecieron capacitaciones para colaboradores con organizaciones como Pacto Mundial, WRI y otras organizaciones internacionales y consultorías externas para platicar sobre la relevancia de los temas de sostenibilidad en el negocio y el impacto potencial del cambio climático. A los administradores de propiedades e inquilinos se les compartieron videos sobre temas ambientales relevantes con evaluaciones para confirmar el entendimiento de la capacitación.

El compromiso de Terraфина 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
- Capacitaciones y difusión de información ASG



Inquilinos

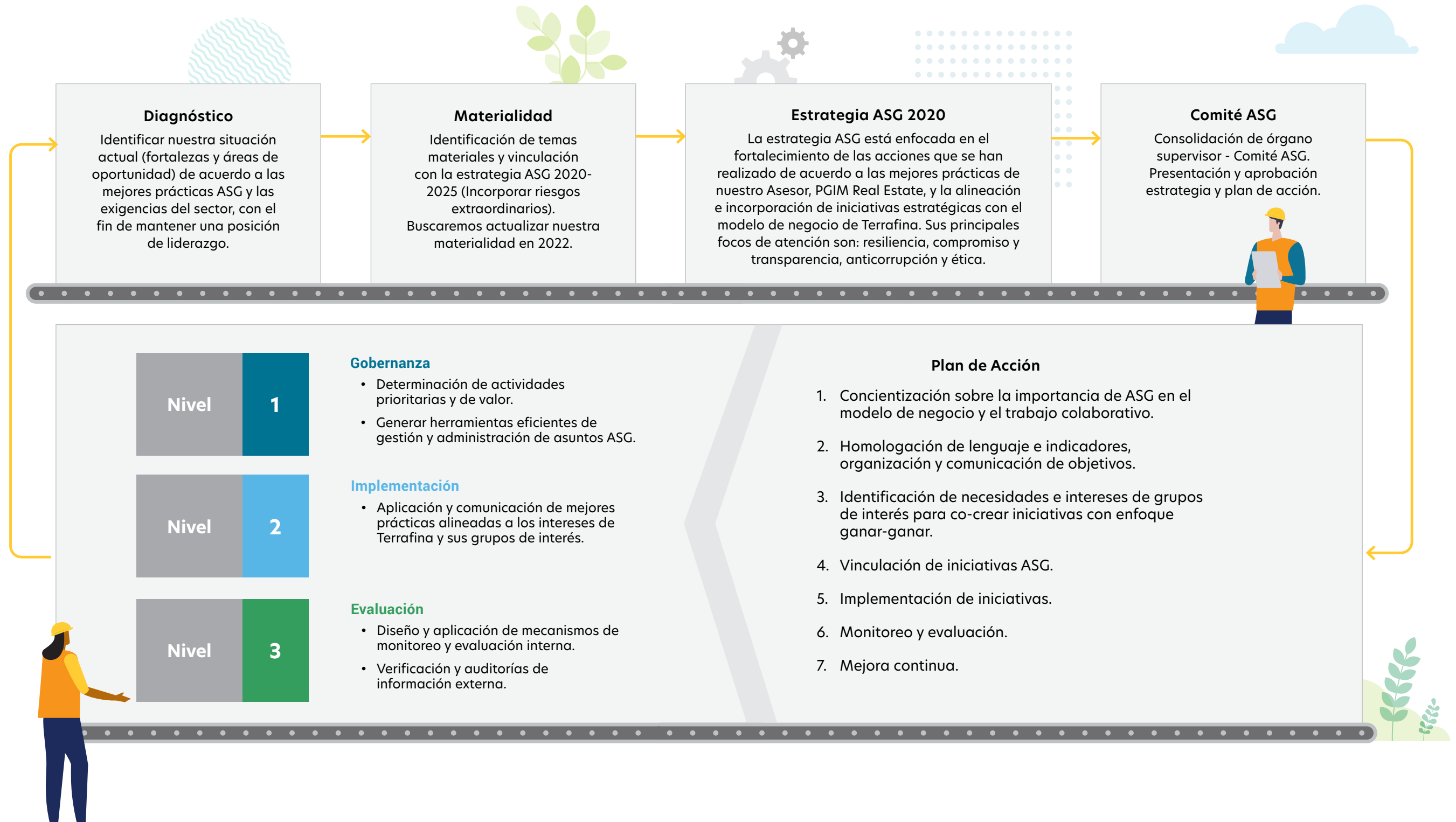
- Estándares de Operación Sustentable (listado de 75 aspectos que se evalúan anualmente en cada una de las propiedades administradas)
- Consejos a Inquilinos o "Tenant Tips", los cuales agrupan mejores prácticas alineadas con el progreso de su desempeño ambiental
- Capacitaciones y difusión de información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

Capacitaciones 2021 / Administradores de propiedades

- Conferencia sobre Resiliencia
- Capacitación sobre temas varios de sustentabilidad relacionados con las propiedades
- Entrenamiento para la metodología y sistema de ruta de ARC Skoru
- Capacitación de análisis de factibilidad
- Actualización SmartBlue® 2021, en la que participaron los representantes propietarios, contratistas, socios, el área de Desarrollo, y Asset Management de nuestro Asesor
- Capacitación sobre riesgos de derechos humanos

Capacitaciones 2021 / Administradores de propiedades e Inquilinos

- Campañas del Día del Planeta y la Hora del Planeta
- Cápsulas informativas y formularios sobre el mejor uso de energía, agua y manejo de residuos



Planeta



Aportar al desarrollo sostenible a través de desarrollos industriales que reduzcan nuestra huella ambiental y mitiguen el riesgo del cambio climático.



Cifras relevantes en el pilar Planeta

Más de
60%
de ARB de cobertura
de datos en energía

32.6%
de contratos de
arrendamiento con
cláusula verde

Evaluación de
resiliencia aplicada al
98%
del portafolio

100%
del portafolio es
evaluado anualmente
en riesgos sociales y
ambientales

Segundo
informe que incluye
recomendaciones TCFD

100%
portafolio con análisis
de riesgos físicos



Cambio climático (TCFD) 2-24, 3-3, 201-2

En Terraфина, 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

En Terraфина analizamos los riesgos y oportunidades ASG con la misma atención con la que se analizan otros factores de riesgo como los operativos, financieros y de mercado. Los riesgos climáticos incluyen los riesgos físicos y de transición. Los riesgos físicos son aquellos que se ocasionarán en el medio ambiente debido a las variaciones extremas en el clima. Estos pueden ocasionar incendios, estrés hídrico y temperaturas extremas. Los riesgos de transición incluyen riesgos de mercado y de regulación como los principales retos a afrontar.

Hemos desarrollado estrategias para minimizar las afectaciones de estos 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 derivados de la pandemia de COVID-19. Estos factores son identificados alineando nuestras operaciones con estándares y criterios internacionales, como son las certificaciones ARC Skoru y LEED. Estamos reportando por segunda 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.

Terraфина 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 constituido por el Financial Sustainability Board que tiene la misión de mantener la estabilidad en el sector financiero. Su principal objetivo es analizar los riesgos que generará el cambio climático, así como sus impactos en el sector financiero.

Terraфина se une a las mejores prácticas para reportar de acuerdo con las recomendaciones del TCFD. Desde el 2020 empezamos a incluir en nuestros reportes estas recomendaciones, que están estructuradas en cuatro áreas temáticas que representan sus elementos centrales: 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.

“

En Terraфина analizamos los riesgos y oportunidades ASG con la misma jerarquía con la cual se analizan otros factores de riesgo como los operativos, financieros y de mercado.”



Reporte 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 (CT), el más alto órgano de gobierno de Terraфина, supervisa la estrategia y la gestión de la misma. Esto incluye, los riesgos financieros, regulatorios, de mercado, operativos y de cambio climático y otros temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, así como las oportunidades estratégicas.

De éste órgano dependen cinco subcomités, incluyendo el Comité ASG, que está compuesto por tres consejeros independientes con amplia experiencia en riesgos y la industria. Este Comité se reúne por lo menos dos veces al año y entrega reportes en las sesiones del Comité Técnico describiendo sus avances.

El Comité ASG tiene la responsabilidad de aprobar y supervisar los avances de la estrategia ASG, incluyendo los temas materiales ambientales como cambio climático, emisiones, energía, agua, infraestructura sostenible, entre otros. Para ello, cuenta con el apoyo de la dirección general, el área de sostenibilidad de Terraфина y el equipo de nuestro Asesor, PGIM Real Estate. Todos ellos apoyan al comité identificando riesgos,

desarrollando planes de acción adecuados y realizando y presentando la medición y avance de métricas y objetivos establecidos en conjunto con los otros departamentos estratégicos de Terraфина y nuestro Asesor.

El presupuesto destinado a las actividades ASG es presentado y aprobado anualmente. Este presupuesto incluye las inversiones necesarias para la estrategia climática. La aplicación del presupuesto en el portafolio es liderada por el área ASG y por PGIM Real Estate, quien es encargado del proceso de inversión y operación del portafolio. PGIM Real Estate a su vez cuenta con una estructura de gobernanza ASG para supervisar el progreso del programa, así como los riesgos y oportunidades relacionados con el clima a nivel regional. Esta estructura a nivel PGIM es asesorada por expertos ambientales internacionales.

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

La dirección general y el área de sostenibilidad apoyan al Comité ASG analizando riesgos y oportunidades para poder alinear la estrategia de sostenibilidad y de negocio a largo plazo. Además, la gerencia de ASG es responsable de supervisar continuamente los riesgos relacionados con el cambio climático y la implementación del programa de sostenibilidad de la empresa de la mano de expertos profesionales en el tema.

Recomendaciones del TCFD

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

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

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.

Las métricas y objetivos utilizados para evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima.



“

El Comité ASG tiene la responsabilidad de aprobar y supervisar los avances de la estrategia ASG, incluyendo los temas materiales ambientales como cambio climático, emisiones, energía, agua, infraestructura sostenible, entre otros.”

El avance de las iniciativas relacionadas a la estrategia de cambio climático y la aplicación de los recursos es supervisada mensualmente por la dirección general junto con otros avances del negocio. Esta estrategia se implementa en conjunto con las direcciones de las áreas operativas de Terrafina y nuestro asesor, PGIM Real Estate (Legal, Desarrollo, Gestión de Activos y Gestión de Portafolio). Todos los representantes de estas áreas a su vez participan en sesiones mensuales del Comité ASG LATAM de PGIM Real Estate, que baja una estrategia global complementando a la estrategia específica de Terrafina. En estas sesiones se proponen y se da seguimiento a iniciativas de mejores prácticas internacionales en el portafolio como: análisis de riegos físicos, certificaciones, evaluaciones de resiliencia, auditorías de agua, energía en el portafolio, el presupuesto de acuerdo con las necesidades detectadas por propiedad, programa de engagement, entre otros.

El área ASG de Terrafina sigue el sistema de gestión y constantemente analiza las mejores prácticas del sector con el fin de desarrollar una estrategia climática ambiciosa. También busca prevenir, reducir o mitigar cualquier riesgo identificado.

Terrafina participa en diferentes evaluaciones internacionales y nacionales, que nos indican constantemente las áreas de mejora de la estrategia. Basándonos en ello, se incluyen programas enfocados a oportunidades en la estrategia ASG de forma recurrente.

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 riesgos y oportunidades

En Terrafina hemos seguido una estrategia de identificación de riesgos físicos y de transición alineada con la estrategia de nuestro Asesor PGIM Real Estate, quienes durante el 2021 lideraron junto con el apoyo de los administradores de propiedades, la aplicación de una evaluación de resiliencia al 98% del portafolio. Esta evaluación contempla diversos indicadores de riesgo de cambio climático incluyendo riesgos físicos, de transición y sociales, alineados con las recomendaciones del TCFD. Se hizo un inventario del portafolio identificando riesgos y vulnerabilidades críticas, así como un análisis de escenarios de riesgos físicos.

Además, utilizamos la plataforma de riesgos de 427®, afiliada a Moody's, en todas las propiedades del portafolio. Bajo esta metodología, analizamos los riesgos con probabilidad media y alta que enfrentan nuestras propiedades, como se explica a continuación.

Los riesgos de estrés hídrico y de olas de calor son los más relevantes en el portafolio, por lo que nuestras acciones se han enfocado en atender estos riesgos.

Exposición total a riesgos físicos



72% de nuestras propiedades (197 de 273) se encuentran en zonas con alto riesgo de estrés hídrico.

2% (5 de 273) se encuentran en zonas de riesgo medio de estrés hídrico.



68% de nuestras propiedades (186 de 273) están en zonas con alto riesgo de olas de calor.

30% (83 de 273) tienen un riesgo medio de olas de calor.



67% de nuestras propiedades (185 de 273) están en zonas con riesgo medio de incendios.

32% (87 de 273) tienen riesgo alto de incendios.



24% de nuestras propiedades (65 de 273) están en zonas con riesgo medio de huracanes y fenómenos meteorológicos.



22% de nuestras propiedades (58 de 273) se encuentra en zonas con riesgo medio de inundación. El 5.5% (15 propiedades) con riesgo alto.



16% de nuestras propiedades (44 de 273) se encuentra en zonas de riesgo medio de terremotos.

Una vez identificados los riesgos más relevantes, la estrategia es trabajar con el equipo de gestión de activos y los administradores de las propiedades para crear un plan de acción por propiedad. Este plan de acción incluye una evaluación adicional de los riesgos identificados en campo y el desarrollo del presupuesto para la implementación de las estrategias de resiliencia con el fin de mitigar dichos riesgos. Asimismo, para las nuevas adquisiciones y nuevos desarrollos, incluimos un análisis de riesgos físicos y de resiliencia de 427® como parte de la debida diligencia, que es parte del proceso de nuestro Asesor.

En cuanto a los riesgos de transición, nuestro Asesor, continuamente analiza y comunica al equipo de Terraфина los riesgos identificados a través de evaluaciones de riesgo relacionados con el clima en todo el portafolio. Esto incluye potenciales cambios en regulaciones, mejores prácticas en certificaciones de propiedades, requerimientos relacionados con energía y carbono, entre otros. Asimismo, somos parte de asociaciones del sector que comunican cambios relevantes en leyes y regulaciones que nos permiten mantenernos informados de posibles riesgos y oportunidades en el sector.

Adicionalmente, como parte del proceso de identificación de riesgos de transición, trabajamos con nuestra consultoría ambiental. A través de este proceso hemos identificado que los riesgos relacionados con cambios

regulatorios y cambios en el mercado global, así como las interrupciones en la cadena de valor, son los más relevantes. Esto nos ha forzado a ser innovadores y aplicar prácticas que nos permitan prevenir los impactos, al mismo tiempo que manejar adecuadamente las expectativas de nuestros grupos de interés.

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

- *Nuestras propiedades podrían ser afectadas físicamente por eventos extremos climáticos y desastres naturales, que pueden afectar la operación y provocar un efecto negativo en los resultados y condición financiera.*

La vulnerabilidad del portafolio depende de la ubicación geográfica de los inmuebles que define el riesgo climático a los que pueden estar expuestos. Los principales riesgos incluyen eventos derivados de variaciones extremas en el clima como: ondas de calor, estrés hídrico, incendios forestales, e inundaciones. Estos eventos pueden generar daños en la infraestructura que resulten en un cierre temporal, pérdida parcial o total de la propiedad, causando impactos en la operación de los inquilinos y a su vez, pérdidas financieras para el negocio debido a los costos de reparaciones.



“Una vez identificados los riesgos más relevantes, la estrategia es trabajar con el equipo de gestión de activos y los administradores de las propiedades para crear un plan de acción por propiedad.”

- El cambio en materia regulatoria y de política debido a la emergencia del cambio climático podría tener un efecto adverso en el negocio.*
- La falta de compromiso y alineación de nuestros principales grupos de interés en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo podría resultar en no lograr cumplir con los compromisos de sostenibilidad.*

Aún cuando todos los países cumplan con sus metas de reducción de gases de efecto invernadero (GEI), los últimos reportes científicos del IPCC afirman que no vamos a poder evitar los impactos del cambio climático. La emergencia del cambio climático puede influir en regulaciones más estrictas que resulten en un incremento en los costos o impuestos. Esto podría afectar las operaciones de los inquilinos o el proceso de desarrollo. Por otro lado, las modificaciones que el gobierno actual para la industria eléctrica nacional podría modificar, una vez más, la dinámica de este sector desincentivando la generación y suministro de electricidad del mercado eléctrico mayorista actual. Esto podría afectar negativamente los precios de la electricidad y por lo tanto los costos de nuestros inquilinos y su operación, así como sus decisiones de inversión.

El logro de nuestra estrategia ASG se basa en el supuesto de la alineación y participación de los principales grupos de interés, así como el cumplimiento de las cláusulas sustentables en los contratos de arrendamiento. Sin embargo, el fracaso en la adopción de mejores prácticas ASG por parte de nuestros inquilinos y proveedores podría resultar en el incumplimiento de los compromisos de reducción de la huella de carbono y otras metas ASG. Esto a su vez podría afectar la percepción y reputación de Terrafina.



Descripción de riesgos físicos y de transición en el corto, mediano y largo plazo

Riesgos climáticos	Riesgos posibles	Impacto	Largo plazo (2050)	Mitigación y adaptación
Físicos	Estrés hídrico	- Falta de disponibilidad de agua - Aumento en el precio de suministro de agua - Cambio de preferencia de inquilinos a otras regiones	Nivel de riesgo alto 	Acciones de ahorro de agua - 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 - Jardinería adaptativa
	Olas de calor	- Incremento en la demanda de equipo de aire acondicionado - Incremento en la demanda de energía para aire acondicionado y ventilación	Nivel de riesgo medio y alto 	- Disposición de aislante térmico en techos y/o paredes. - Instalación de sistemas de aire acondicionado y equipos eficientes
	Incendios	- Daños a la infraestructura de servicios (luz, agua aire acondicionado etc.) - Cierre temporal de la propiedad debido a daños. - Pérdida parcial o total de la propiedad	Nivel de riesgo medio 	- Resguardo de bienes e información - Capacitaciones - Disponibilidad de infraestructura de prevención y en contra de incendios
	Huracanes y fenómenos meteorológicos extremos	- Daños a la infraestructura de servicios (luz, agua aire acondicionado etc.) - Cierre temporal de la propiedad debido a daños - Pérdida parcial o total de la propiedad	Nivel de riesgo medio 	Proyectos para prevenir inundaciones (descritos con mayor detalle más adelante)

Oportunidades y riesgos de transición

Riesgos climáticos	Riesgo específico	Corto plazo (0-3 años)	Mediano plazo (2030)	Largo plazo (2050)	Acciones y oportunidades
Regulatorios Cambios normativos que generan incertidumbre e incrementos en costos de inversión.	Tasas impositivas a productos y materiales utilizados por Terrafina y sus inquilinos con mayor intensidad de carbono en su producción.	Cambios regulatorios que encarezcan los costos de construcción y operación. Nivel de riesgo medio 	Cambios en códigos de construcción. Nivel de riesgo medio 		Análisis de cadena de proveeduría para buscar alternativas (de proveedores y de materiales).
Financieros Posible aumento en el costo del capital en inversiones que se consideren adversas a la lucha contra el cambio climático.	Inversionistas no interesados en activos que no estén alineados con su estrategia de cambio climático.	Afores obligadas a analizar el desempeño ASG de sus inversiones (CONSAR). Mayores tasas de interés en el financiamiento derivado de una mala calificación ASG. Nivel de riesgo bajo 	Falta de acceso a mercados de capital o deuda. Nivel de riesgo bajo 	Falta de crecimiento por falta de fondeo. Nivel de riesgo bajo 	Alineación con expectativas de acciones climáticas y reporte climático del mercado. Mejora continua en proyectos e iniciativas ASG. Participación de evaluaciones internacionales que transparenten el avance en temas ASG. Modificar si es necesario metas del negocio para estar alineados con mejores prácticas globales.
De mercado Incertidumbre en el comportamiento del mercado de materias primas.	Variación en costos de materias prima.	Retornos más bajos en proyectos de desarrollo. Nivel de riesgo medio 	Aumento en el costo o falta de energía eléctrica y/o gas. Escasez, retraso y aumento de materiales para mantenimiento y construcción. Nivel de riesgo medio 	Falta de proyectos de desarrollo por retornos deprimidos por costo de inversión Nivel de riesgo medio 	Eficiencia en el uso de los energéticos. Promoción de incorporación de energía renovable.
Tecnológico Incertidumbre asociada al desarrollo tecnológico e integración de nuevas tecnologías.	Necesidad de adaptación a nuevas tecnologías.	Costos de tener que cambiar la tecnología para la gestión de temas ambientales en los activos (paneles solares, aires acondicionados etc.) Nivel de riesgo medio 	Impacto en la demanda de inquilinos de no adaptarse a nuevas tecnologías de forma veloz. Nivel de riesgo medio 	Incremento en el costo de mantenimiento y desarrollo por tener que adoptar diferentes tecnologías. Nivel de riesgo medio 	Manual de proveedores con opciones de tecnologías de vanguardia. Análisis de impacto de tecnologías cada año.
Reputacional Impacto en la reputación por temas relacionados con el cambio climático.	Imagen de Terrafina afectada por no cumplir algún objetivo o no estar alineados con lo que se consideran mejores prácticas.	Resultados de evaluaciones ASG bajos. Nivel de riesgo bajo 	Incumplimiento de compromisos de ASG por poca alineación con inquilinos y cadena de valor. Nivel de riesgo medio 	Falta de crecimiento por falta de fondeo. Nivel de riesgo bajo 	Desarrollo de estrategia ambiciosa alineada con prácticas internacionales y supervisión del Comité ASG. Cláusulas verdes en contrados con inquilinos. Estrategia de compromiso con cadena de valor.

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 Terraфина otorga asesoría a los inquilinos para que puedan adoptar estrategias alineadas con los estándares operativos de sostenibilidad “Sustainable Standard Operating Guidelines” (SSOGs) que establecen las guías para el manejo eficiente del agua, energía, iluminación, ajustes de temperatura y sistemas de aire acondicionado.

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

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

Análisis de riesgos físicos y de transición; posibles escenarios

Terraфина ha definido los siguientes escenarios y plazos para su planeación de acciones y para su política climática. El cambio climático es sin duda el mayor desafío ambiental que enfrentamos actualmente. Los principales escenarios que la ciencia nos presenta, según el Panel Intergubernamental de Cambio Climático (IPCC), son tres:

- I) El primero basado en el RCP 8.5 considera que no habrá cambios exitosos hacia la descarbonización y que seguiremos en el cambio de BAU (*business as usual*) y llegaremos a 4°C de aumento de la temperatura promedio de la tierra para el 2100. Bajo este escenario, esperamos importantes impactos en México, que principalmente generarán incrementos en los incendios forestales, un mayor estrés hídrico y olas de calor o temperaturas muy extremas para el año 2100.

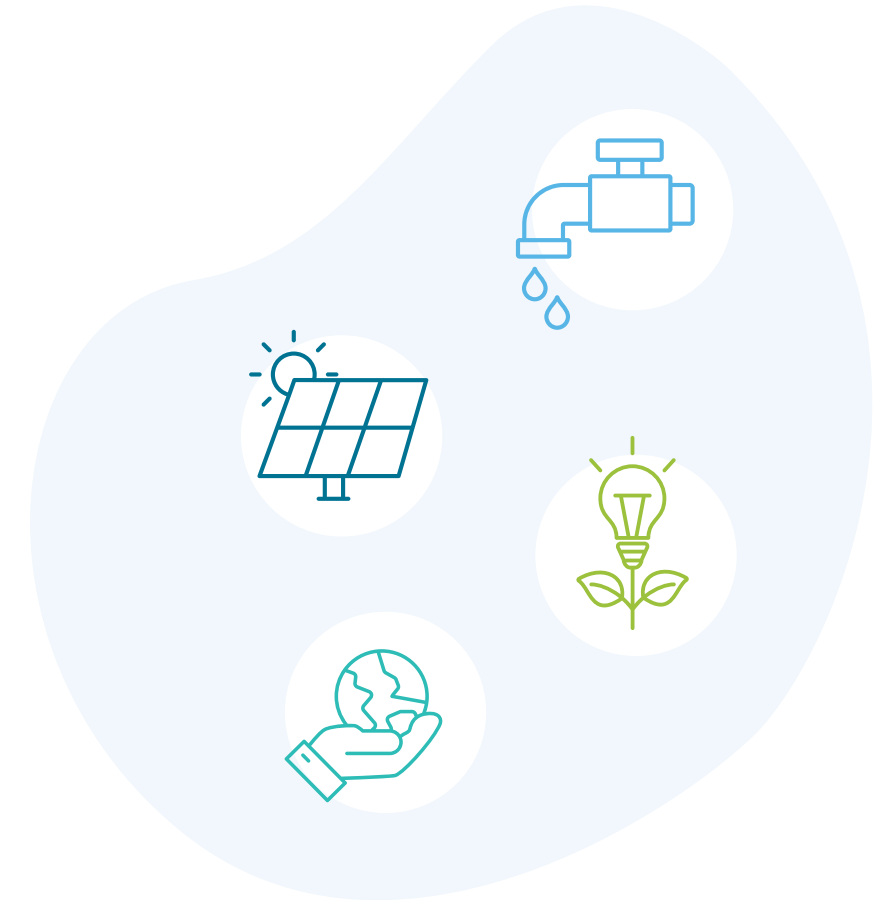
Las acciones preventivas que estamos llevando a cabo desde ahora son:

- construir con techos fríos con mayor aislamiento en todas las nuevas construcciones
- análisis de la probabilidad real de incendios en cada uno de nuestros activos en los que tienen este riesgo
- desarrollo del programa de estrés hídrico en proceso de análisis y presupuesto
- análisis de resiliencia en cada uno de los activos
- análisis de impactos financieros

- II) El segundo escenario que analizamos es el RCP 4.5 que prevé es un escenario intermedio alineado con las Metas del Acuerdo de París, en donde el incremento de temperatura ronde los 2°C para el 2100.

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 Terraфина 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.

“Constantemente Terraфина otorga asesoría a los inquilinos para que puedan adoptar estrategias alineadas con los estándares operativos de sostenibilidad “Sustainable Standard Operating Guidelines” (SSOGs).”



III) En el tercer escenario, RCP2.6 se prevé que se realizarán acciones más radicales para disminuir las emisiones a la mitad para el 2050 a menos de 2° C el aumento de la temperatura media de la tierra para el 2100. Bajo este escenario se prevén importantes cambios regulatorios e impactos de transición, así como un incremento significativo en los precios de la energía.

En Terraфина anticipamos que a pesar de ser poco factible este escenario lo más importante es trabajar en la capacidad de autogeneración, probablemente con paneles solares. Se han evaluado más de 8 proveedores y se tiene ya un plan piloto para implementar paneles solares. Ello nos permitiría tener alternativas para apoyar a nuestros inquilinos a afrontar incrementos en precios de energía. Con este fin, estamos llevando a cabo análisis de eventos extremos, posibles adaptaciones a las instalaciones, programa de autoabastecimiento, promoción de instalación de paneles solares.

Estos escenarios están basados en las proyecciones presentadas en el más reciente informe del IPCC.

Durante 2021 nuestros inquilinos incrementaron en casi 20% su vaciado de información ASG en el sistema Measurabl®, pasando de una cobertura del 42.8% de ellos a 60.7%. Con esta información podemos desarrollar mejores estrategias de cambio climático. Este sistema está asociado con el sistema de 427® alimentado por Moody's, lo cual nos permitirá tener un mejor entendimiento del posible impacto en los activos de los riesgos climáticos como son el estrés hídrico, las olas de calor y los incendios forestales.

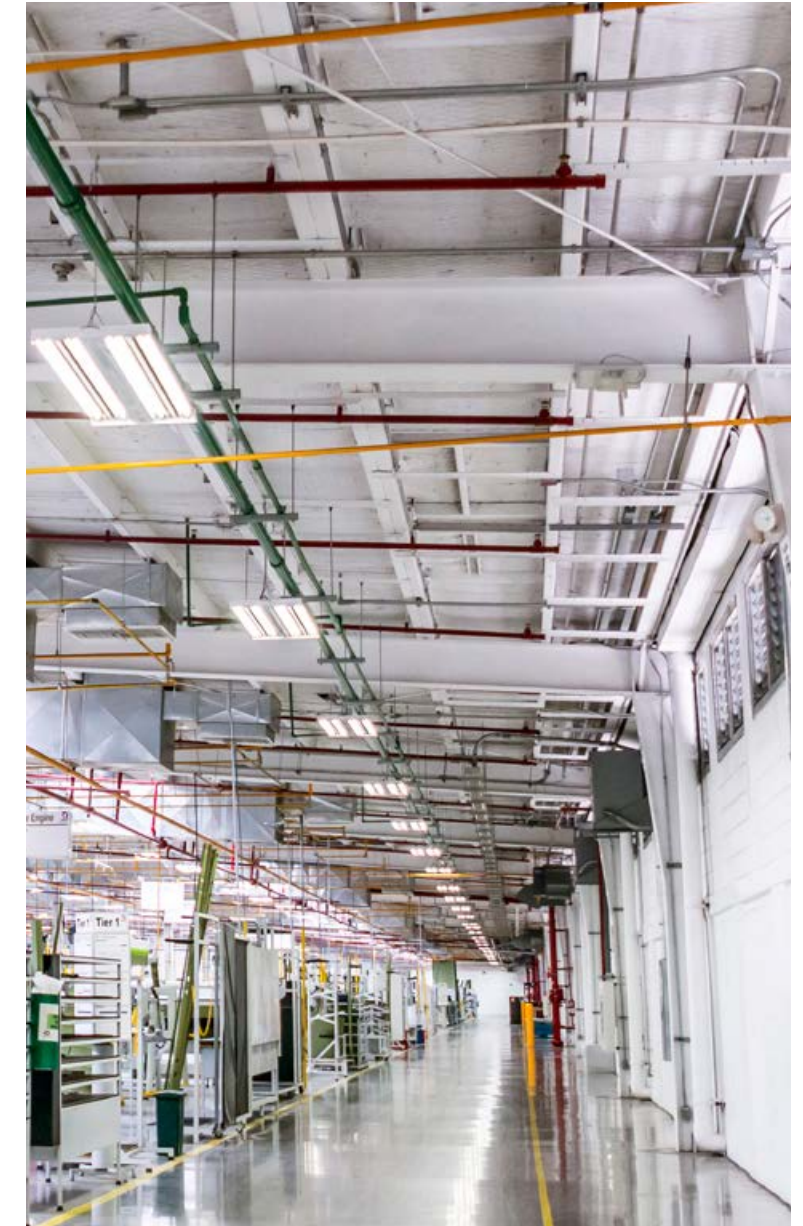
Terraфина tiene la intención de alinearse a los objetivos basados en ciencia "Science Based Targets" o SBT por sus siglas en inglés, para su estrategia climática. Las metas establecidas desde 2019 están en línea con los compromisos de México en el Acuerdo de París en emisiones y energía.

Resultados del análisis de resiliencia 2021

De acuerdo con el análisis de resiliencia que realizamos, 93 de 287 propiedades (32.4%) implementaron un diseño de paisaje resistente a inundaciones y ciclones. Se buscó una selección adecuada de plantas dada la zona climática, buscando un conjunto de plantas tolerantes a la sequía (incluyendo en algunos casos prácticas de xerojardinería donde se busca reducir o eliminar la necesidad de riego).

Asimismo, estamos analizando las siguientes acciones para prevenir inundaciones en caso de eventos extremos:

- Uso de pavimento permeable en estacionamientos para mejorar la infiltración de aguas subterráneas y reducir la escorrentía de aguas pluviales.
- Uso de tanques de almacenamiento subterráneos para el suministro de agua de emergencia y para regar.
- Nivelación del sitio para reducir la escorrentía y mejorar la infiltración.
- Uso de estanques de retención y detención en sitio para recolectar aguas pluviales y evitar inundaciones.
- Mejoras y mantenimiento regulares del drenaje. Limpieza de sedimentos y escombros.
- Uso de drenaje sostenible y otros sistemas de captura de agua en sitio con vegetación.
- Implementación cierres estancos y escudos contra inundaciones.
- Protección de aceras y espacios exteriores contra inundaciones (p. ej., la instalación temporal de sacos de arena secos a prueba de inundaciones, puertas, entre otros).



Gestión de Riesgos: Los procesos utilizados por la organización para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima. Terrafina incluye el análisis del riesgo climático dentro del análisis de riesgos del negocio.

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

Como parte del manejo integral de riesgos, se realizan evaluaciones ambientales a todas las propiedades del portafolio por lo menos una vez al año. Estas evaluaciones están basadas primeramente en inspecciones físicas, cuyo principal objetivo es identificar posibles riesgos en cada propiedad. 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, respetando siempre reglamentos locales, estatales y federales.

Durante este proceso también identificamos otras acciones ambientales que podrían afectar positivamente el valor de la propiedad. Cuando es necesario, continuamos este proceso con estudios que analizan de forma más profunda las condiciones del sitio hasta que la propiedad alcanza el nivel óptimo de desempeño ambiental.

Durante 2020 realizamos un análisis de resiliencia a nuestras 273 propiedades enfocado en el avance de acciones que incrementan la resiliencia a nuestros principales riesgos climáticos. Del resultado de ese análisis se desarrollaron en 2021 programas de actividades de resiliencia atendiendo los riesgos climáticos mas importantes y realizando un plan de acción para su adaptación e incremento de la resiliencia de nuestras propiedades.

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, usamos herramientas de seguimiento y monitoreo para analizar cambios en el tiempo. También, 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, ayudar a los inquilinos y socios en su conciencia ambiental y apoyar 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. Con esta información, el área ASG ha desarrollado una estrategia para identificar y manejar los riesgos y vulnerabilidades de toda la operación. Como se mencionó anteriormente, Terrafina ofrece asesoría constante a sus inquilinos y administradores de propiedades para que puedan incluir estas estrategias en su operación. Se tiene mapeado el plan de acción y se trabaja con los inquilinos en su implementación.

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 climáticos son analizados por nuestros asesores, discutidos a nivel Comité ASG LATAM de PGIM Real Estate y con las áreas clave para la estrategia de cambio climático y son presentados a dirección general, el cual apoya en la evaluación y da prioridad a las acciones de los riesgos asociados con la empresa. Una vez evaluados se procede a presentación y aprobación del presupuesto asociado.



“ Como parte del manejo integral de riesgos, se realizan evaluaciones ambientales a todas las propiedades del portafolio por lo menos una vez al año. ”

Métricas y objetivos: Las métricas y objetivos utilizados para evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima.

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 son:

Tema	Eficiencia energética	Emisiones	Eficiencia en el consumo de agua	Certificaciones
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.
Meta	Reducir el 20% de intensidad* en energía para el 2030, teniendo 2018 como año base.	Reducir el 20% la intensidad* en emisiones GEI para el 2030, teniendo 2019 como año base.	Reducir el 20% de intensidad* hídrica para el 2030, teniendo 2019 como año base.	Alcanzar un 15% de ARB certificada como edificio sustentable para el 2030. 100% de nuevos desarrollos certificados como sustentables.
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 ¹ (tCO ₂ e/pies cuadrados)*. Variación en emisiones: alcance 2 y 3 ¹ (tCO ₂ e) y (tCO ₂ e/pies cuadrados).	Uso (extracción) de agua (m³). Intensidad de agua: (m³/pies cuadrados)*. Variación de uso: (m³) y (m³/pies cuadrados).	Porcentaje de ARB con certificación de desempeño ARC Skoru. Pies cuadrados certificados. Número de propiedades certificadas.
Contribución a ODS		 		

Sabemos que la principal fuente del consumo de energía se deriva de la forma en que los inquilinos operan las propiedades del portafolio, y estas no están bajo nuestro control operacional. Estamos conscientes del desafío que conlleva lograr este objetivo y mitigar el impacto del cambio climático. Trabajamos con convicción para alcanzar los mejores resultados, por lo que buscamos generar alianzas fuertes con nuestros inquilinos y reducir en conjunto las emisiones de alcance 2 y 3.

Siguientes pasos
Durante 2021 el Comité ASG tuvo dos reuniones para revisar avances en la estrategia ASG y de cambio climático. En una de esas reuniones incluyó la capacitación externa sobre las recomendaciones del TCFD y sus adelantos. Asimismo, se trabajó en la generación de los escenarios climáticos y la estimación financiera de los posibles riesgos. Durante 2022 se seguirá capacitando a los consejeros como al resto del equipo de trabajo en temas de cambio climático y se profundizará en la estimación financiera de riesgos y oportunidades climáticas.

*La meta establecida es de acuerdo a los datos comparables.
¹- Alineado al reporte de GRESB.

Tema	Meta	Acciones estratégicas
 Emisión de GEI	Reducir el 20% en emisiones GEI para el 2030	• Impulsar un mayor compromiso y transparencia con nuestros socios de negocio e inquilinos a través de herramientas de capacitación, gestión y mejores prácticas. • Lograr eficiencia en consumos eléctricos, agua y reducción de residuos. • Generar eficiencia en la infraestructura de propiedades por medio de auditorías y certificaciones sustentables. • Buscar estrategias para escalar la eliminación natural de dióxido de carbono. • Apoyar con mejores prácticas para la reducción del transporte de su personal a través de las certificaciones de operación y mantenimiento.
 Eficiencia energética	Reducir el 20% de intensidad en energía para el 2030	• Reemplazar y/o instalar luminarias LED. • Aprovechar la iluminación natural. • Instalar sistemas avanzados de medición y control del consumo de electricidad. • Disponer de aislante térmico en techos y/o paredes. • Instalar sistemas de aire acondicionado y equipos eficientes. • Generar sinergias para la instalación de paneles fotovoltaicos. • Realizar auditorías energéticas ASHRAE nivel 1 a los inquilinos con mayores consumos. • Implementar el Programa GREEN DUE DILIGENCE para identificar mejoras en inquilinos claves. • Instalar sistemas de medición automatizada.
 Eficiencia en el consumo de agua	Reducir el 20% de intensidad de uso de agua para el 2030	• Impulsar un mayor compromiso y transparencia con nuestros socios de negocio e inquilinos a través de herramientas de capacitación, gestión y mejores prácticas. • Incorporar dispositivos ahorradores de agua. • Tratar y reusar aguas residuales. • Instalar sistemas de medición avanzada. • Usar sistemas de riego eficiente. • Tener una preferencia por plantas nativas y de baja demanda de agua. • Captar y reusar aguas pluviales.
 Certificaciones	Certificar 100% de los nuevos desarrollos como sustentables	• Impulsar un mayor compromiso con nuestros socios de negocio e inquilinos en temas de sostenibilidad. • Generar alianzas con certificadoras internacionales y nacionales. • Analizar y seleccionar activos en operación a certificar. • Incorporar tecnologías para medir y calificar el desempeño de las propiedades. • Utilizar sistemas internacionales de calificaciones energéticas (<i>Energy Ratings</i>).

Emisiones

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

Nuestra meta de reducción 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.

Entendemos la responsabilidad de la industria de bienes raíces industriales en cuanto a las emisiones de carbono. Somos conscientes de nuestra responsabilidad para contribuir a mejorar las condiciones climáticas del mundo, y por ello nos enfocamos a lograr un cambio a través de fijar objetivos de reducción de emisiones ambiciosos.

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

Para lograr estos objetivos requerimos de una fuerte colaboración con nuestros inquilinos y equipo de administración de las propiedades dado que no tenemos control operacional. 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.

Durante 2021, nos enfocamos 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.

Dentro de las principales estrategias para el logro de esta meta están:

- el esfuerzo de mejorar la eficiencia en nuestras propiedades alineado a la estrategia de certificación de propiedades sustentables
- estrategias para escalar la eliminación natural de dióxido de carbono (por ejemplo, forestación y reforestación)
- integración de paneles solares con distintos proveedores y tecnologías de fuentes de energía renovable, así como modelos de inversión y rentabilidad.

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 2018-2021

	2018	2019	2020*	2021
Emisiones totales* (tCO ₂ e)	213,016	194,300	192,204	304,804

Datos del sistema Measurabl®
*Informe de sustentabilidad 2020
Los datos de emisiones totales reportados representan el 42.8% del ARB para 2020 y el 48.5% para el 2021 (132 propiedades un total de 18,721,954 pc), esto corresponde a 76% alcance 3 y 24% alcance 2.
.

El aumento en emisiones 2020-2021 se debe en buena parte a dos factores: la reactivación económica después del paro por la pandemia del COVID-19 y el aumento en la cobertura de datos, pasando de un 42.8% a un 48.5% de cobertura.

Emisiones comparables Alcance 2 y 3

	2020		2021		
	Emisiones (tCO ₂ e)	Intensidad (tCO ₂ e/pc)	Emisiones (tCO ₂ e)	Intensidad (tCO ₂ e/pc)	Variación en intensidad (tCO ₂ e/pc)
Emisiones comparables Alcance 2	31,286	0.0091	31,527	0.0092	1.09%
Emisiones comparables Alcance 3	106,764	0.0134	112,408	0.0141	5.22%

Datos del sistema Measurabl®

Alcance 1: consumo de combustible que es controlado o es propiedad de Terrafina como oficina y vehículos. (Durante el 2021 se mantuvo el trabajo remoto para los 5 colaboradores), no tenemos emsiones de alcance 1.

Alcance 2: corresponden a la generación de la electricidad que pagamos desde Terrafina (áreas comunes y áreas arrendadas en algunos tipos de contrato). 18 propiedades que representa el 8.9% del ARB (3,440,325/ 38,555,044 pc).

Alcance 3: corresponden a la quema de combustible y a la generación de la electricidad que pagan los inquilinos. 54 propiedades que representa el 20.7% del ARB (7,977,444/ 38,555,044 pc).

Administración de información

La información del desempeño de las propiedades se administra a través de Measurabl®, plataforma en la cual se cargan los datos de consumo en energía, agua y residuos. Para 2021, 34 propiedades utilizaron 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. Es importante resaltar el esfuerzo realizado por los inquilinos, administradores de propiedades y Terrafina para aumentar el porcentaje de propiedades con registro de datos ASG. En 2020 la cobertura de datos abarcaba 42.8% de nuestra ARB (*electric data coverage*). Esto subió a 63.9% para 2021. En agua, teníamos una cobertura de datos de 39.2% del ARB en 2020 y esto subió a 53.1% en 2021. Todos estos datos están en constante actualización durante el año.

Para poder hacer el análisis de datos comparables¹ (*like-for-like*) y dar consistencia a los reportes, se usaron los siguientes criterios*:

- ➡ Propiedades que tengan reportes completos dentro de los últimos 24 meses. Es decir, de enero a diciembre de 2020 y de enero a diciembre de 2021.
- ➡ Propiedades que sean 100% propiedad de Fibra Terrafina.
- ➡ Propiedades que no hayan cambiado de ocupación en 2020 o 2021.
- ➡ Propiedades cuya variación anual de datos agregados sea igual o menor al 25%.

La calidad de la información es revisada mediante un tercero independiente.

*Criterios usados para los datos comparables de agua, emisiones y energía.

¹. Alineado a los requerimientos aceptados por el reporte de GRESB.

Biodiversidad 2-24, 3-3

Las acciones derivadas de la política ASG aprobada en 2020 incluyen, entre otras cosas, el cuidado de la biodiversidad y los ecosistemas donde nos encontramos. TerraFINA está comprometida con proteger el hábitat y el medio ambiente, así como con preservar la biodiversidad. Estos compromisos están dentro de nuestra [Declaración de compromiso con la biodiversidad](#).

En 2021, **nuestros esfuerzos en biodiversidad se enfocaron en integrar la protección a la biodiversidad en los criterios de SmartBlue®**. Dentro de nuestras acciones se incluye el respeto a la normativa nacional. Es decir, evitar el uso de especies en peligro de extinción, amenazadas o sujetas a protección especial; un plan de manejo de residuos vegetales; respeto a los árboles existentes y en caso de remover alguno, promovemos el replantar 10% adicional a lo que indique la remediación de las autoridades, así como que la flora que se instale en cada activo preferentemente sea vegetación nativa apoyando a la biodiversidad de cada lugar. 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 no desarrolladas previamente.

Tenemos como propósito colaborar con otros grupos de interés, para generar estrategias de mejora a la biodiversidad con actividades de restauración y conservación. **Es por esto que establecimos una alianza a largo plazo con un programa de Conservación de Bosques.** El proyecto se implementará en diferentes etapas, y se llevarán actividades para la conservación forestal en una superficie total de 120 hectáreas distribuidas en 5 Estados de la República (Estado de México, Jalisco, Guanajuato, Nuevo León, Coahuila) durante 5 años. La superficie propuesta para la intervención en cada una de las entidades deriva del promedio de emisiones de CO₂ e comunicadas por TerraFINA. Este proyecto de intervención busca mantener la generación y provisión de bienes y servicios ambientales como son la captura de carbono atmosférico, la protección de los suelos contra la erosión, la producción de oxígeno, el incremento en la captación e infiltración del agua de lluvia en el suelo y el mantenimiento de la diversidad biológica.

En lo que se refiere a la captura de carbono atmosférico, la conservación de bosques ayuda a que los árboles, y la vegetación asociada a ellos, puedan continuar fijando el carbono en sus troncos, ramas, raíces y en el suelo mismo a través de los procesos de fotosíntesis y de los ciclos de los elementos.

Apoyamos también, junto con nuestro Asesor y administradores de propiedades, en proyectos de reforestación cerca de las zonas donde tenemos presencia y que tienen mayor necesidad por los incendios que se han presentado.

Durante el 2021 se llevó a cabo una evaluación para el 100% del portafolio para asegurar la no presencia de nuestras propiedades en Áreas Naturales Protegidas.

“En 2021, nuestros esfuerzos en biodiversidad se enfocaron en integrar la protección a la biodiversidad en los criterios de SmartBlue®.”



Materiales 3-3, 301-1, 301-2

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

Para ello, trabajamos con un grupo de inquilinos en auditorías de residuos, planes de gestión, políticas de composteo y acuerdos con compañías para el reciclaje de sus residuos. Es un programa piloto que se evaluará para la implementación futura de estas prácticas en el portafolio.

Además, con la estrategia de ARC Skoru, incrementamos nuestro porcentaje de datos de consumo e identificamos a 26 inquilinos con un gestión ejemplar de manejo de residuos que representan el 12.1% de ARB. Seguiremos avanzando en este tema, buscando incrementar el porcentaje de inquilinos involucrados así como en cantidad y calidad de datos.

Residuos totales en el portafolio

Año	2020	2021	Variación
Toneladas	19,285	16,397.9	-15%

Datos del sistema Measurabl®

Los datos de residuos totales reportados representan el 10.5% del ARB para 2020 (24 propiedades que suman 4,031,895 pc) y el 12.3% para el 2021 (33 propiedades que suman 4,729,576 pc).



Eficiencia en el consumo de agua

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

Las iniciativas de ahorro de agua nos permitirán reducir por lo menos en 20% el consumo de agua para el 2030.

En nuestras propiedades hemos desarrollado diversas estrategias para el uso óptimo del agua, empezando con auditorias y verificación de la implementación de acciones como: uso eficiente de agua a través de baños y griferías eficientes, uso de plantas de tratamiento en sitio, diseño con vegetación nativa y de poco consumo de agua, e irrigación eficiente y reuso de agua de lluvia y agua tratada. Todas estas acciones ya implementadas en las nuevas naves desarrolladas desde 2018. Adicionalmente, la certificación Smart Blue® y el compromiso de la certificación LEED NC para los nuevos desarrollos incluye estándares operativos de eficiencia de agua donde se incluyen las estrategias anteriores.

Durante 2021 incrementamos el número de propiedades que miden y reportan en el sistema Measurabl® su consumo de agua del 39.2% del ARB al 48.9%. Se reportó un aumento en la intensidad del uso de agua comparable del 3.52% del 2020 al 2021. En los procesos que estamos haciendo de certificación LEED O+M que empezamos en 2021 se incluye una auditoria de agua, donde se buscan mejoras y eficiencia adecuadas a los inquilinos. Este es un programa que seguiremos implementando.

Establecimiento de metas y objetivos

Uno de los principales riesgos reconocidos para nuestras propiedades es el estrés hídrico. 72% del portafolio se encuentra en zonas con alto riesgo de sufrirlo. Por ello, en 2021 se continuó con la estrategia enfocada en eficientar el consumo del agua con la instalación de plantas de tratamiento de agua y el uso de agua tratada en diferentes procesos, entre otras estrategias.

Con las siguientes iniciativas de eficiencia en el consumo de agua en las propiedades, Terraфина busca reducir el consumo de agua en más de 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 vegetación nativa y de baja demanda de agua.
- Captación y reúso de agua de lluvia.
- Uso de tecnología eficiente.
- Sistemas de medición avanzados.

Uso total del agua

	2020*		2021	
	Uso (m³)	Intensidad (m³/pc)	Uso (m³)	Intensidad (m³/pc)
Agua	2,091,141	0.053	1,718,751	0.084

Datos del sistema Measurabl®
*Informe de sustentabilidad 2020. Los datos representan una cobertura del 39.2% del ARB.
Los datos de agua 2021 son correspondientes a 129 propiedades que representan el 53.1% del ARB (20,475,349/38,555,044 pc).

Uso de agua comparables

	2020		2021		
	Uso (m³)	Intensidad (m³/pc)	Uso (m³)	Intensidad (m³/pc)	Variación intensidad (m³/pc)
Agua	637,866	0.085	653,076	0.088	3.52%

Datos del sistema Measurabl®
Los datos comparables reportados para agua son de 36 propiedades, que representan el 19.3% del ARB (7,457,230/38,555,044 pc).

“Nuestras iniciativas ya son una realidad en todos los nuevos desarrollos y se están implementando en los inmuebles existentes según la prioridad que tengan en los riesgos climáticos.”

Eficiencia Energética

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

En 2021 continuamos con la inversión de casi 3 millones de dólares en estrategias ASG. Dentro de esto se incluyen iniciativas de eficiencia energética, siendo nuestra principal inversión en temas ambientales. Esto nos permitirá avanzar hacia nuestro objetivo de reducir el consumo de energía en por lo menos 20% para el 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 las siguientes tablas:



Consumo total de energía eléctrica

	2018		2019		2020*		2021	
	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pc)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pc)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pc)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pc)
Consumo de energía	406,626,263	9.61	376,374,328	8.77	397,350,490	10.12	560,003,403	22.70

Datos del sistema Measurabl®

*Informe de sustentabilidad 2020. Los datos reportados para el consumo de electricidad representaron el 42.8% del ARB. En 2021, 166 propiedades reportaron su consumo eléctrico lo que representa el 63.9% del ARB (24,669,658/38,555,044 pc).

Consumo eléctrico comparable

	2020		2021		
	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pc)	Consumo (kWh)	Intensidad (kWh/pc)	Variación en intensidad (kWh/pc)
Consumo eléctrico	303,559,967	26.71	316,417,230	27.84	4.23%

Datos del sistema Measurabl®

Los datos comparables reportados para consumo eléctrico provienen de 75 propiedades que representan el 29.47% del ARB (11,363,999/38,555,044 pc).

“Nuestras iniciativas nos permitirán avanzar hacia nuestro objetivo de reducir el consumo de energía en por lo menos 20% para el 2030.”

La intensidad comparable en el consumo de electricidad aumentó 4.23% durante el 2021. Esto se debe en buena parte a la reactivación económica post-pandemia y el aumento en la cobertura de datos.

Terraфина tiene un programa de revisión de propiedades constante con el cual se monitorean los grandes consumidores para apoyarlos con auditorías energéticas y de agua. En 2021 se realizaron 8 auditorías de energía para trabajar en sinergia para bajar los consumos a través de eficiencias de bajo costo. También se seleccionaron 8 propiedades más para certificación LEED O+M.

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.
- Comisionamiento y retrocomisionamiento de los sistemas de refrigeración, ventilación e iluminación.

En todas las nuevas propiedades logramos el cumplimiento de los estándares de ASHRAE del estándar 90.1 del 2010 con un ahorro del 22% sobre este estándar. En los nuevos desarrollos ya se implementaron todas las iniciativas de eficiencia y se está comprobando los ahorros que se logran con su implementación.

“
En todas las nuevas propiedades logramos el cumplimiento de los estándares de ASHRAE del estándar 90.1 del 2010 con un ahorro del 22% sobre este estándar.”



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.



Cifras relevantes en el pilar Portafolio



129

propiedades
obtuvieron el
distintivo Kingsley

7%

del ARB del portafolio
está certificado como
sustentable



106

propiedades
certificados de
desempeño ARC Skoru



4.2

millones de pies
cuadrados con
3 certificados ARC Skoru



67%

de respuesta anual de
satisfacción a inquilinos

71%

de inquilinos con
prácticas ASG

Satisfacción de inquilinos 3-3

En Terrafina estamos comprometidos con la satisfacción de nuestros inquilinos.

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:

Satisfacción de inquilinos

Indicador	2020	2021
Porcentaje de respuesta anual	61%	67%
Porcentaje de recomendación	73%	85%
Porcentaje de intención de renovación	69%	77%
Porcentaje de satisfacción general anual	73%	73%
Porcentaje de clientes con prácticas ASG	65%	71%

De 41 respuestas

Mantenemos un modelo de trabajo colaborativo que nos permite conocer 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 2021, 129 propiedades obtuvieron el distintivo Kingsley Excellence Award, el cual reconoce la alta satisfacción de los clientes.



“ En 2021, 129 propiedades obtuvieron el distintivo Kingsley Excellence Award, el cual reconoce la alta satisfacción de los clientes. ”



En el 2021 se incluyeron preguntas relacionadas con la sostenibilidad para conocer las iniciativas ASG de los inquilinos y sus intereses sobre el tema, tales como:

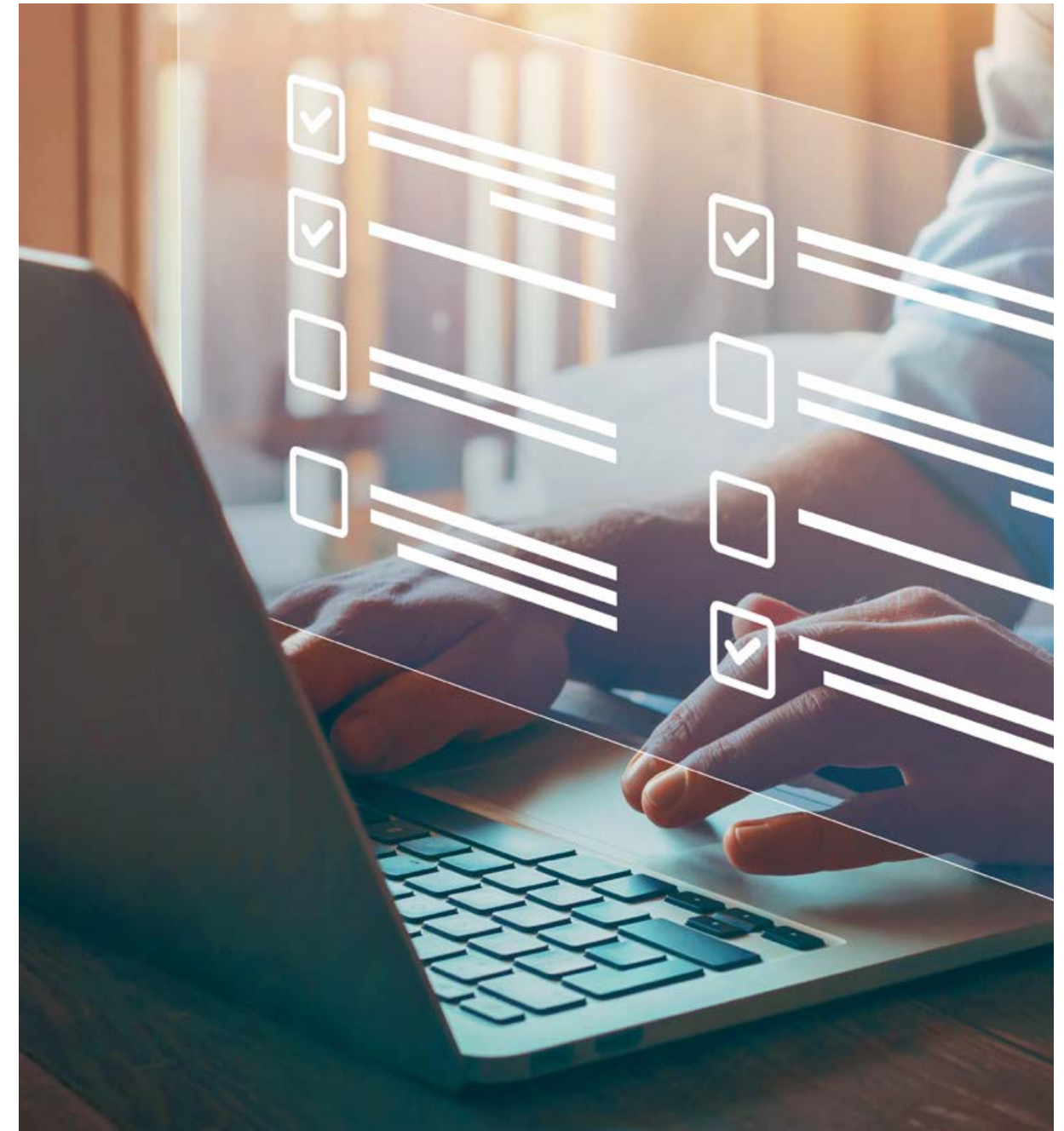
- La implementación de políticas de sostenibilidad
- La existencia de iniciativas ambientales para mejorar la eficiencia en el uso de energía y agua, así como la gestión de residuos.
- Interés en ampliar su participación en iniciativas ASG
- Interés en certificaciones de sostenibilidad de la operación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

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, la cual consideraba la satisfacción de la gestión del tema en cuanto a limpieza, comunicación, la respuesta preventiva y seguridad al enfrentar la pandemia. También se incluyeron otros aspectos con el objetivo de conocer la manera en la que nuestros inquilinos gestionaron esta situación en sus respectivas propiedades. Esto con el fin de conocer los posibles impactos en las operaciones e ingresos, y la eficiencia del manejo de parte de nuestros administradores de propiedad.

“

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.”



Salud y seguridad ocupacional ³⁻³

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

La salud y seguridad de los inquilinos de las propiedades es responsabilidad de cada inquilino y se requiere por contrato un seguro de responsabilidad civil para cualquier siniestro.

De manera anual nuestro consultor externo en riesgos monitorea el 100% de las propiedades considerando temas ambientales y sociales. Supervisamos las condiciones de mantenimiento, orden y limpieza para el inmueble, así como los programas y procedimientos para el manejo de una situación de emergencia y en caso de detectar alguna área de oportunidad se dan recomendaciones a los inquilinos. Dentro de estas visitas se evalúa el nivel de riesgo de seguridad ocupacional, al tomar en cuenta aspectos como seguridad industrial y protección civil. Se supervisa que se cuenten con procedimientos

de seguridad integral, incluyendo incendios, evacuación, accidentes de clientes, inundación, entre otros. Asimismo, se hacen reportes de siniestros en caso de haberlos.

La seguridad y salud en el proceso de construcción es monitoreada por los contratistas y se entregan reportes al área de Desarrollo, criterio que es parte de SmartBlue®. Ver [Salud y Seguridad \(Pilar Talento\)](#).

Aunque creemos que nuestras prácticas de seguridad y salud son adecuadas, siempre buscamos hacer más. Por lo mismo, estaremos analizando opciones para tener mayor conocimiento de la gestión y políticas de nuestros inquilinos, como el monitoreo de datos de accidentes y fatalidades.

“Supervisamos las condiciones de mantenimiento, orden y limpieza para el inmueble, así como los programas y procedimientos para el manejo de una situación de emergencia y en caso de detectar alguna área de oportunidad se dan recomendaciones a los inquilinos.”



Infraestructura sostenible 3-3, CRE8

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

2021 fue un punto de inflexión para el entendimiento, interés, y aceptación de la estrategia ASG de parte de los grupos de interés. Por lo mismo, hubo mayores esfuerzos de implementación y certificación. En línea con la estrategia corporativa de desarrollo a tres años, buscamos encontrar sinergias entre el crecimiento orgánico de Terrafina como empresa y los esfuerzos por tener un portafolio de propiedades sostenibles y de la mejor calidad. A través del reciclaje de activos e inversión y desarrollo en nuevas propiedades, Terrafina tiene la oportunidad de ofrecer a sus inquilinos existentes y potenciales espacios que cumplan con los más altos estándares sustentables, que en torno brindan beneficios a las propias operaciones de los clientes que los habitan. Algunos de estos incluyen la reducción de consumo de recursos como energía y agua, la implementación de tecnologías, e infraestructura más segura y enfocada al bienestar de los inquilinos.

En Terrafina, tenemos 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.

Algunos de los requisitos específicos que piden las certificaciones para nuevas construcciones son:

- Eficiencia en la gestión de energía en todas las estrategias reconocidas en ASHRAE 90.1 del 2010
- Techos fríos con aislantes de al menos R19
- Iluminación LED
- Condicionamiento de todos los sistemas eléctricos
- Uso de equipamiento eficiente
- 5% de iluminación natural en todos los nuevos desarrollos

Los aspectos que se ven en la certificación de ARC Skoru:

- Desempeño energético comparando la media de los mismos usos de edificios dando un nivel de eficiencia comparativa
- Desempeño en agua comparando la media de los mismos usos de edificios dando un nivel de eficiencia comparativa
- Desempeño en gestión de residuos comparando la media de los mismos usos de edificios dando un nivel de eficiencia comparativa

“

En línea con la estrategia corporativa de desarrollo a tres años, buscamos encontrar sinergias entre el crecimiento orgánico de Terrafina como empresa y los esfuerzos por tener un portafolio de propiedades sostenibles y de la mejor calidad.”

Históricamente hemos seguido un proceso de certificación para nuevos desarrollos, expansiones y mejoras, conocido como SmartBlue®, desarrollado por PGIM Real Estate. Con esto aseguramos el cumplimiento de criterios y mejores prácticas internacionales en los procesos de construcción desde el inicio de operaciones de Terrafina. Sin embargo, al no ser validado por un tercero internacional, hemos decidido no contabilizar las propiedades certificadas con SmartBlue® dentro del porcentaje de ARB certificado como edificio sustentable para efectos del monitoreo de dicho KPI.

Durante 2021, en conjunto con nuestro asesor PGIM Real Estate y la consultoría ambiental, actualizamos los contenidos y estándares incluidos en SmartBlue®. **Esta certificación interna de PGIM Real Estate garantiza que durante el diseño y construcción de todo tipo de nuevas construcciones y grandes renovaciones se tengan en cuenta aspectos clave como el ahorro energético y de agua, la reducción de residuos y el uso de materiales adecuados para la ejecución de las obras, factores y riesgos sociales**, tales como los impactos comunitarios de las construcciones y los derechos humanos, adicionales a los contenidos que ya existían. Con esto, las propiedades de Terraфина serán evaluadas con criterios mucho más amplios y exigentes en materia ASG. Yendo hacia adelante, esto nos ayudará a asegurar un mejor rendimiento de nuestras propiedades, así como su resiliencia ante riesgos físicos de cambio climático. SmartBlue® está alineada con requisitos de LEED v4, pero contempla además otros criterios de normativa importantes para el sector y nuestro país, así como aspectos relevantes para la estrategia ASG de Terraфина.

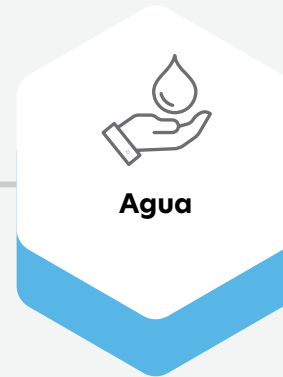
Para obtener esta certificación interna, durante la construcción es obligatorio el seguimiento de cada etapa de las obras, así como de toda la cadena de suministro, contratistas generales, subcontratistas y administradores. Estos criterios de sustentabilidad se actualizan año tras año y consideran la normativa ambiental vigente e incluyen mejores prácticas que permiten ahorrar recursos durante las operaciones inmobiliarias.

Las 5 categorías que incluye la certificación SmartBlue® son:



Energía

- Eficiencia energética: materiales y equipos
- Evaluación del suministro con energías renovables
- Arquitectura bioclimática



Agua

- 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



Desechos residuales

- Separación de residuos
- Uso de materiales reciclados en la construcción



Calidad de vida y responsabilidad social

- 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



Prevención de riesgos

- 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

En términos de cumplimiento, se consideran tres tipos de categorías:

Obligatoria 1:

Por normativa

Obligatoria 2:

Condiciones de mejores prácticas requeridas

Opcional:

Mejores prácticas deseables (aplican según proyecto)

El equipo de construcción sigue todas las pautas obligatorias a través de reportes y distintos procesos de documentación de la evidencia para su validación.

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:

- Evaluación de riesgos del portafolio para identificar futuros impactos en las propiedades
- Desarrollo de recomendaciones de planes para la prevención en el largo plazo por propiedad
- Diseño de planes de respuesta a emergencias por propiedad y capacitación para su futura implementación
- Consideración de los riesgos en los seguros de las propiedades
- Comunicación de nuestros avances a los grupos de interés

Las estrategias que estamos realizando son:

1.

Análisis de los riesgos por propiedad con el apoyo de la gestión de la plataforma Measurabl® gestionando su plataforma por 427® y apoyada por el [Análisis climático de Moody's](#).

2.

Identificación de las propiedades de mayor riesgo y generación de presupuestos para atender los riesgos climáticos en un plazo de 2 años.

3.

Trabajo de educación y sensibilización con los inquilinos para hacer sinergia en atender la resiliencia de sus instalaciones



“

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.”

Certificaciones y acreditaciones CRE8

Al 2021, 7.0% del ARB del portafolio está certificado como sustentable

- 1.0% con certificación LEED
- 6.0% con tres certificados ARC Skoru

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.

Desde el inicio de las construcciones usamos los criterios de Smart Blue® y a partir del 2020, empezamos con un programa de volumen de certificación LEED NC para nuevas construcciones de acuerdo con nuestro compromiso de certificar el 100% de nuevos desarrollos con una certificación sustentable reconocida.

Para las propiedades en operación, contamos con un programa de certificación LEED O+M (Operación y Mantenimiento) que empezamos en 2021 y pensamos concluir con las primeras 8 naves en 2022.

Alineado a la meta de certificaciones, una de nuestras estrategias es obtener certificados de desempeño por ARC Skoru, donde las propiedades que logren 3 certificados (≥40 puntos)* se consideran propiedades certificadas en línea al reconocimiento internacional validado por GRESB y otorgado por el GBCI de los Estados Unidos.

ARC Skoru nos permite identificar a nuestros clientes con mejor desempeño ambiental y social (agua, energía, residuos, transporte y experiencia humana). Asimismo, se puede establecer metas específicas de eficiencia en cada propiedad y por área, de esta forma podemos validar su desempeño a través de un análisis de parte de terceros. Esto también nos permitirá proyectar de manera más puntual las inversiones necesarias en mitigación y adaptación al cambio climático.

Pudimos otorgar a 106 propiedades certificados de desempeño gracias al esfuerzo de todos los administradores de propiedades en la recolección de información. Además, los certificados nos ayudan a concientizar y fortalecer nuestras relaciones con los inquilinos sobre estrategias ASG.

	ARC Energía	ARC Agua	ARC Residuos	3 Certificados ARC	LEED NC
# Certificaciones	83	48	20	16	2
Superficie (pc)	13,935,439	8,773,318	3,118,111	2,330,556	399,825
% ARB	36%	23%	8%	6.0%	1.0%

Propiedad	Superficie (pc)	% ARB	Fecha de certificación
Carolina 01	122,283	0.3%	2019
Contec BTS	277,542	0.7%	2021

“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.”

*Se necesita una puntuación mínima de 40 para obtener la certificación LEED.

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.

Programa volumen LEED 2021

Durante 2021 se llevó a cabo un esfuerzo de única vez, conocido como el “programa volumen LEED NC”, para homologar los procesos y criterios necesarios dentro de Terrafina para el desarrollo y certificación de nuevas propiedades. Esta iniciativa ha permitido que las nuevas construcciones sean más eficientes y rápidas de desarrollar, así como obtener su certificación.

El proceso comienza con un prototipo de la propiedad que detalla un número de estrategias ambientales, recabando narrativas,

estableciendo parámetros de control de calidad y verificación de la implementación y memorias de obra que se tienen que entregar de inicio antes de construir una propiedad.

Las categorías que se cubren con los estándares internacionales más exigentes son:

- Ubicación y transporte
- Sitios sustentables
- Eficiencia energética
- Eficiencia en agua
- Gestión de materiales y residuos
- Calidad de aire
- Calidad del ambiente interior

“

Durante 2021 se llevó a cabo un esfuerzo de única vez, conocido como el ‘programa volumen LEED NC’, para homologar los procesos y criterios necesarios dentro de Terrafina para el desarrollo y certificación de nuevas propiedades.”



Este prototipo pasa por una serie de aprobaciones para poder entonces comenzar con la construcción. Una vez que ésta ya está completada, LEED requiere que se hagan ciertas revisiones periódicas sobre la propiedad para garantizar su operación adecuada y eficiente.

Dadas estas nuevas medidas estratégicas, los nuevos inquilinos de Terraфина tendrán que cumplir con algunos prerequisites y seguir ciertas políticas para ser admitidos al uso de nuevos desarrollos. Estas especificaciones se encuentran en el “GREEN LEASE” que son cláusulas de los contratos con inquilinos (tanto nuevos como renovaciones de clientes existentes) que los comprometen a hacer sinergias en estos temas.

Buscamos que, con estas certificaciones, e inclusive recertificaciones de ciertas propiedades a niveles de LEED más altos y exigentes, nuestras propiedades tengan un valor agregado y que sean atractivas ante un mercado cada vez más competido. Generarán ahorros a largo plazo, y fortalecerán nuestra postura ante el desarrollo sostenible del portafolio de la compañía.

Al reportar nuestras acciones con los estándares más altos en las diferentes plataformas, reconocemos que estos esfuerzos hacen la diferencia entre hacer lo mínimo necesario o ser líderes de nuestra industria.

“

Al reportar nuestras acciones con los estándares más altos en las diferentes plataformas, reconocemos que estos esfuerzos hacen la diferencia entre hacer lo mínimo necesario o ser líderes de nuestra industria.”



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.



Cifras relevantes en el pilar Economía



6.1 años
antigüedad promedio
de nuestros Consejeros

5
sub-comités
operativos, incluyendo
el Comité de ASG



75%
de consejeros
independientes

12.5%
participación de
mujeres en el máximo
órgano de gobierno



88.1%
Porcentaje de retención
de inquilinos

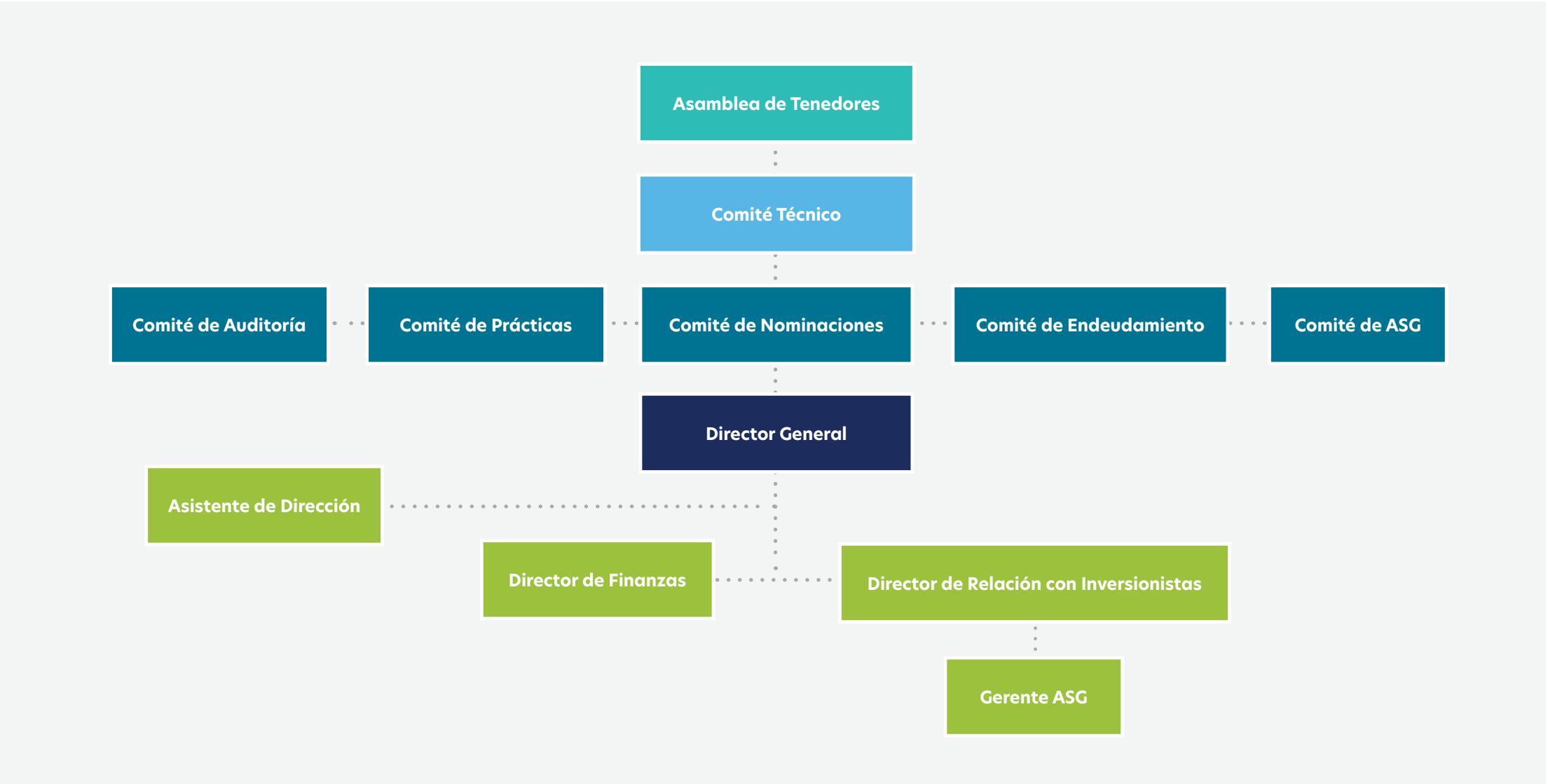
Línea de crédito
sustentable
por un total de
**US\$485
millones**

Gobierno corporativo 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-15, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3

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.

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 se aprueban los resultados financieros y eligen o ratifican a los miembros del Comité Técnico.

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 2021, el Comité Técnico estaba compuesto por ocho miembros propietarios, seis de los cuales son independientes, incluyendo a una mujer. Esto significa que el 75% 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 2021. Es importante mencionar que Alberto Chretin, nuestro Director General, es también presidente del Comité Técnico.

405-1

Nombre	Género	Antigüedad en ejercicio	Independiente	Ratificación 2021
Alberto Chretin	H	8 años	No	Sí
Enrique Lavín	H	3 años	No	Sí
Eduardo Solís*	H	8 años	Sí	Sí
Arturo D'Acosta*	H	8 años	Sí	Sí
Carmina Abad*	M	5 años	Sí	Sí
José Luis Barraza*	H	8 años	Sí	Sí
Víctor Almeida*	H	8 años	Sí	Sí
Timothy Pire*	H	10 meses	Sí	Sí

*Consejero independiente

Antigüedad promedio de nuestros Consejeros: 6.1 años (2021)



“Promedio de asistencia a sesiones: 97%, durante el 2021 se estableció como requisito una asistencia de por lo menos el 75%. ”

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

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 Terraфина 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.

Por último, en Terraфина implementamos una autoevaluación bianual de los consejeros que toma en cuenta la calidad y eficiencia de su trabajo. En 2020, obtuvimos resultados muy positivos, tomando en cuenta variables como la excelente comprensión de la misión, visión y valores de Terraфина, 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. Los resultados de esta autoevaluación son tomados en cuenta para nuestra estrategia de mejora continua.

“

Es importante resaltar la alineación de la experiencia de nuestro comité con los temas ASG, teniendo experiencia en riesgos, estrategia, iniciativas sociales y gobierno corporativo.”



Comités operativos

2-9, 2-12, 2-13, 2-27, 405-1

El Comité Técnico se apoya en diferentes comités operativos con mandatos 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 20% participación de mujeres	Arturo D'Acosta (Presidente)	H	• 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.
	Eduardo Solís	H	
	Carmina Abad	M	
	Victor Almeida	H	
	Timothy J. Pire	H	
Comité de Prácticas 100% independiente No participan mujeres	Victor Almeida (Presidente)	H	• Apoyar en la toma de decisiones sobre el gobierno corporativo y garantizar la ausencia de conflictos de interés.
	Eduardo Solís	H	
	José Luis Barraza	H	
Comité de Nominaciones 100% independiente 33% participación de mujeres	José Luis Barraza (Presidente)	H	• Recomendar los candidatos como miembros independientes del Comité Técnico y la contraprestación a los mismos y el CEO.
	Carmina Abad	M	
	Arturo D'Acosta	H	
Comité de Endeudamiento 100% independiente 25% participación de mujeres	Carmina Abad (Presidenta)	M	• Vigilar el cumplimiento del nivel máximo de endeudamiento, los lineamientos de apalancamiento y el índice de cobertura de deuda.
	Eduardo Solís	H	
	Arturo D'Acosta	H	
	Victor Almeida	H	
Comité de ASG 100% independiente 33% participación de mujeres	Eduardo Solís (Presidente)	H	• 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	M	
	José Luis Barraza	H	

Comité ASG 2-9, 2-23

En 2020 constituímos un órgano de gobierno interno, permanente, que consulta e informa sobre la estrategia ASG. Es fundamental para manejar nuestras iniciativas ASG de manera institucional, y 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 del negocio y de nuestros grupos de interés con una visión y postura independiente. Creemos que con ello podremos seguir integrando 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. 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

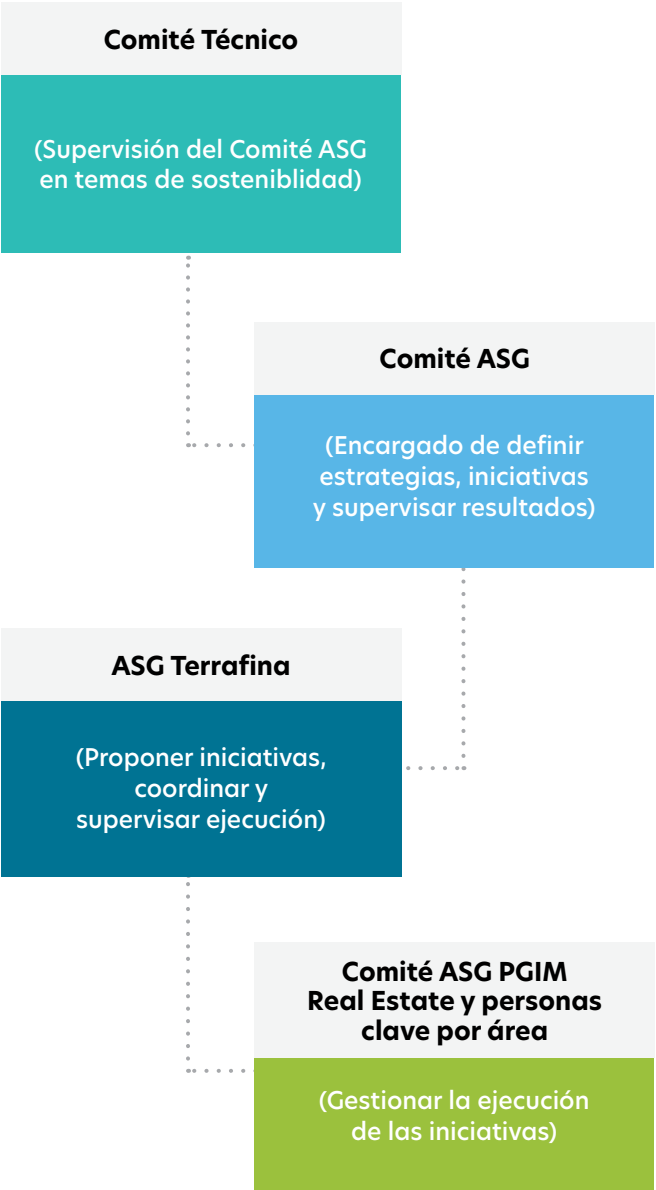
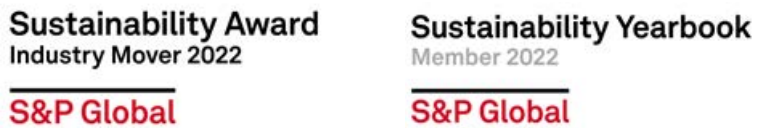
clave por área para los temas ASG como son los VP de Compliance, VP de Asset Management, VP de Portafolio Management, VP de Recursos Humanos, VP de Desarrollo, junto con personas clave de sus equipos. Ellos llevan el liderazgo de los temas e iniciativas de la estrategia, comunicando en sus equipos los 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 tener sinergias 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.

Durante el 2021, fuimos reconocidos como miembros del S&P Sustainability Yearbook, y nombrados como un *Industry Mover* (2021). Esto por estar en el top 15% más alto en puntuación del Corporate Sustainability Assessment (CSA) y lograr el avance más significativo de la industria en Bienes Raíces en 2021. Solo 716 de las 7,554 empresas evaluadas en el CSA de S&P Global fueron seleccionadas para ser incluidas en el Sustainability Yearbook 2022, dentro de las cuales, 10 empresas mexicanas fueron añadidas al Yearbook de este año.

Este reconocimiento es una muestra de los avances en la estrategia ASG de Terrafina junto con nuestro asesor PGIM Real Estate.

Gracias al trabajo en equipo que se ha realizado y al compromiso de nuestro Comité ASG, en Terrafina hemos podido supervisar e impulsar la integración de los factores ASG en el ADN del negocio. Creemos que el proceso de la sostenibilidad es continuo y constante, por lo que cada vez buscamos adoptar las mejores prácticas y ser más innovadores en el camino de la sostenibilidad.

“Fuimos reconocidos como miembros del S&P Sustainability Yearbook y nombrados como un *Industry Mover* (2021). Esto por estar en el top 15% más alto en puntuación del Corporate Sustainability Assessment (CSA) y lograr el avance más significativo de la industria en Bienes Raíces en 2021.”



Alta Dirección 2-9, 2-11, 2-12, 2-13, 2-19, 2-20

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 operativos y 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. La compensación variable del CEO está basada principalmente en los sig. indicadores operativos; % de ocupación, tasa de renovación, renta promedio y, financieros; generación de ION anualizado, NAV por CBFI, FFO por CBFI, el cual es aprobado y supervisado por el Comité de Nominaciones.

Asimismo, es importante mencionar que de acuerdo a la estrategia ASG, los objetivos de los puestos ejecutivos ejecutivos dependiendo el puesto y rol, incluyendo el CEO, establecen objetivos alineados a los compromisos ASG como: cambio climático, responsabilidad social, gobernanza, entre otros.



Prácticas de gobierno corporativo 2-15, 2-17, 2-24

Sobre los conflictos de interés 2-15

El Manual de Integridad y Cumplimiento

aborda a 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.

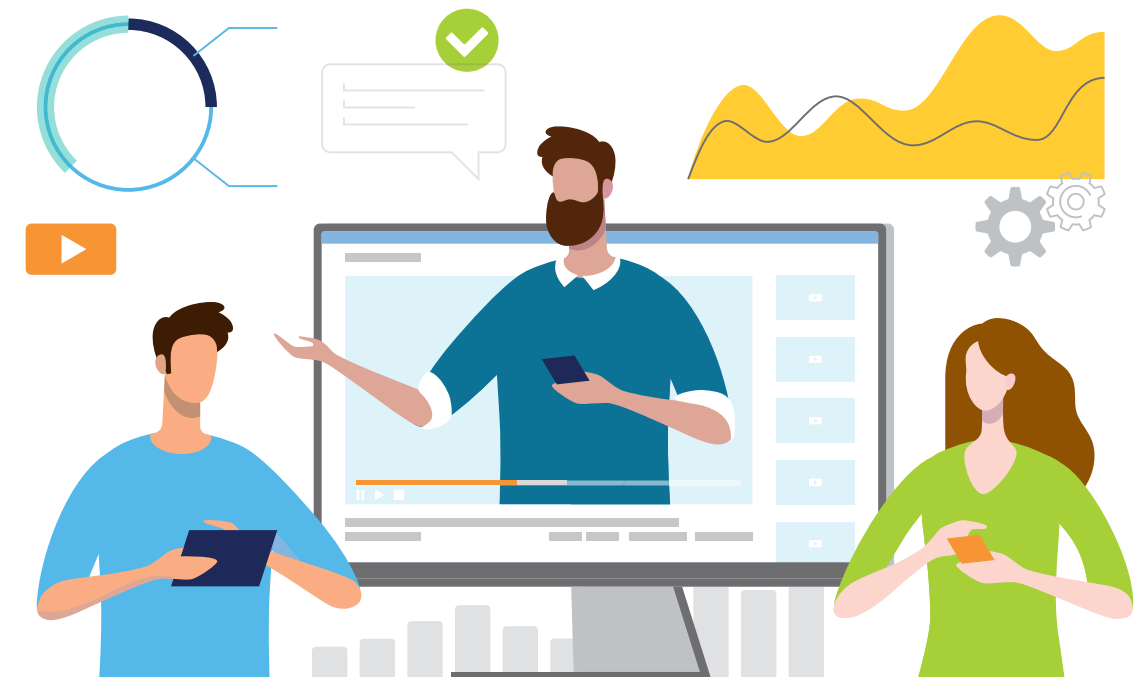
Nuestra capacitación en temas ASG y de Gobierno Corporativo 2-17

Durante el 2021, el 100% de nuestros colaboradores y administradores de propiedades completaron cuatro 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, y ciberseguridad, entre otros.

Se estableció la iniciativa de crear un programa de capacitación para los miembros del Comité Técnico sobre los temas materiales ASG de TerraFina, el cual está en proceso y se espera que durante el 2022 empiece a gestionarse. 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. También, durante el 2021, se llevó a cabo una capacitación sobre riesgos de cambio climático para los miembros del Comité ASG.

“Durante el 2021, el 100% de nuestros colaboradores y administradores de propiedades completaron cuatro cursos sobre: ética y conflictos de interés, prevención de lavado de dinero y anticorrupción.”



Presencia y posicionamiento ³⁻³

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 continuamos impulsando esto a través de nuestra estrategia de reciclaje de capital.

- **La firma de un contrato de arrendamiento con un plazo de 7 años para una propiedad industrial en Tijuana por 210,000 pies cuadrados.** Este contrato generará un estimado de US\$1.6 millones de dólares en ION al año, a partir de junio 2022. El inquilino se especializa en la manufactura y comercialización de empaques para una diversa gama de clientes que se desempeñan principalmente en el sector de comercio electrónico.
- **La firma de un contrato de 5 años con un grupo líder de e-commerce para operaciones de última milla en Tijuana.** El reposicionamiento de esta propiedad de 50,849 pies cuadrados generará un ION anual de US\$320,000.
- **El inicio del desarrollo de dos nuevas propiedades industriales "built-to-suit" en Ciudad Juárez y Monterrey con un Área Bruta Rentable (ABR) estimada de 473,000 pies cuadrados.**

- **La construcción de una expansión de 38,000 pies cuadrados** de una propiedad existente en el creciente clúster automotriz eléctrico.

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.

Nuestro portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2021 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.



273
propiedades
industriales

38.6
millones
de pies cuadrados de
ARB ocupada

Porcentaje de
retención de
inquilinos año
con año, en 2021

88.1%

94.9%
ocupación
Terrafina

95.6%
ocupación del
mercado

Porcentaje del portafolio por regiones del país:

63.5%

Norte

20.9%

Bajío

15.6%

Centro



Financiamiento sostenible

Durante 2021 emitimos una nueva línea de crédito sustentable por un total de US\$485 millones, conformada por una línea de crédito revolvente sin garantía por US\$300 millones y una línea de crédito sin garantía por US\$185 millones, con un plazo de vencimiento en julio 2026. Esta nueva línea de crédito reemplazó la línea revolvente actual (US\$300 millones) así como la línea de crédito (US\$179 millones) con vencimientos en enero 2023 y octubre 2022, respectivamente.

Este logro fue resultado del trabajo coordinado con PGIM Real Estate para continuar mejorando el costo de financiamiento de Terraфина, mientras fortalecemos el conjunto

de acreedores, así como nuestra posición en materia de ASG en el sector de bienes raíces industriales.

El nuevo crédito está vinculado a uno de nuestros indicadores de desempeño en sustentabilidad (“pies cuadrados certificados como propiedades sustentables”), lo cual está alineado con nuestro objetivo de certificar el 15% de nuestra área rentable bruta del portafolio para el 2030, incluido en la estrategia ASG anunciada recientemente. Como beneficio adicional, esta nueva línea de crédito tiene un menor costo de deuda (hasta 45 puntos base menos), así como un incremento en el plazo promedio ponderado del vencimiento.

“

Durante 2021 emitimos una nueva línea de crédito sustentable por un total de US\$485 millones, vinculado a uno de nuestros KPIs de la estrategia de sostenibilidad.”



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



Cifras relevantes en el pilar Talento



100%
de nuestros
colaboradores reciben
evaluaciones periódicas
del desempeño

61%
de proveedores
firmaron de conocimiento
el Código de Ética

Al **100%**
de proveedores se les
compartió el Código
de Ética

74%
de nuestros inquilinos
se dedican a la
manufactura, mientras
que el 26.0% se dedican
a la distribución y
la logística

76%
de los proveedores
invitados respondieron la
evaluación ASG piloto



Salud y bienestar de los colaboradores 3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-6, 404-1

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

Realizamos al 100% de nuestros colaboradores una encuesta de satisfacción, contemplando el desempeño de la organización ante el cumplimiento de sus expectativas como un buen lugar para trabajar durante 2021.

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. Es importante para nosotros permitir y promover un balance vida-trabajo.

“

Realizamos al 100% de nuestros colaboradores una encuesta de satisfacción, contemplando el desempeño de la organización ante el cumplimiento de sus expectativas como un buen lugar para trabajar durante 2021.”

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



Horario flexible y la posibilidad de realizar teletrabajo.



Línea de atención que ofrece apoyo emocional y psicológico.



Seguros de gastos médicos mayores para ellos y sus dependientes.



Seguro de vida.



Seguro dental.



Seguro de vista.



Vacunación para ellos y sus dependientes.



Descuentos de servicios médicos.



Capacitaciones de salud y seguridad.



Un lugar de trabajo alineado con todos los requerimientos de protección civil, protocolos de bioseguridad del IMSS, entre otros códigos de seguridad.

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 colaborador 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, dolencias y enfermedades 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	0	0%

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. En total, se trabajaron 9,600 horas durante 2021.



Prácticas de salud y seguridad en la cadena de valor 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



Estaciones de hidratación para trabajadores y promovemos la toma de agua regular.



Programa de calentamiento y/o **ejercicio de 10 minutos al día** para todos.



Música ambiental adecuada (depende del contratista).



Desarrollar actividades enfocados en **prevenir accidentes** en la zona de obra, como capacitaciones constantes de seguridad e higiene y responsable de seguridad en cada proyecto.



Equipo de seguridad responsable en asegurarse se cumplan todas las condiciones laborales requeridas por las NOMs vigentes.



El encargado de Seguridad e Higiene elabora un **plan de seguridad** y se tienen reuniones de seguridad regulares para establecer la estrategia operacional de seguridad.



Personal con entrenamiento de **primeros auxilios** y kit de primeros auxilios disponible.

Prácticas y políticas laborales 2-24, 3-3, 401-2, 404-1, 404-2, 404-3, 406-1

Tenemos 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, políticas y procedimientos de la compañía, nuestros colaboradores participan en foros del sector y en cursos relacionados con sus actividades e intereses. 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 21.6 horas de capacitaciones durante 2021 en temas que se reconocieron como importantes para ellos, incluyendo capacitaciones enfocados en temas ASG.

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.

“

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.”



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.

Diversidad⁴⁰⁵⁻¹

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. Sin embargo, por ser una organización con una estructura muy pequeña por el momento no generamos datos desglosados por raza, etnia y/o minorías.

Ausentismo: Durante 2021 tuvimos una tasa de ausentismo del 0.00% en Terrafina.

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



Evaluación ASG de la cadena de suministro 2-8, 3-3, 204-1, 308-1, 414-1

Durante el año 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.

Dentro del total de los proveedores que trabajan con Terrafina, el 61% firmó de conocimiento el Código de Ética, lo cual demuestra que estamos en camino a cumplir nuestra meta de que el 100% de los proveedores firmen de conocimiento nuestro Código de Ética para el 2024.

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).

Durante 2021, llevamos a cabo una evaluación ASG para una muestra piloto de proveedores. Estaremos analizando los resultados de dicha evaluación para desarrollar un plan de acción de tal manera que podamos promover e integrar la sostenibilidad en nuestra cadena de suministro.

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.



Proveedores

Terraфина trabaja con 475 proveedores no críticos y 5 proveedores críticos. Definimos como proveedores críticos, de alto riesgo, aquellos donde pudiera existir interrupción o falla en el servicio que nos provee y que pudiera resultar en un impacto significativo financiero, legal/regulatorio, o impacto a cliente del negocio, además de 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 cargo de la gestión de riesgos con terceros (*Third Party Risk Management*).

A los proveedores que se les considera como proveedores de alto riesgo en nuestro proceso de debida diligencia, para lo cual se compone de una revisión financiera y análisis externo, una evaluación y validación del control de riesgos, preparación de plan de contingencia y evaluación operativa; les pedimos firmen de conocimiento

nuestro Código de Ética. A los demás les compartimos y comunicamos nuestras políticas del Código de Ética de Terraфина y PGIM Real Estate.

También, de manera anual completamos el cuestionario de Nivel de Riesgo Inherente (*Inherent Risk Rating*, o IRR por sus siglas en inglés) para evaluar el riesgo operacional (financiero, reputacional, 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.

“

Terraфина trabaja con 475 proveedores no críticos y 5 proveedores críticos, dentro de los cuales se encuentra nuestro Asesor (PGIM Real Estate). ”

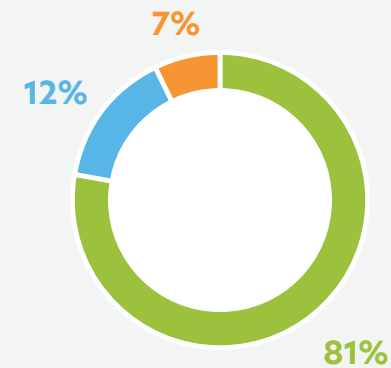


Adicional a esto, se lleva a cabo un proceso de certificación anual para todos los proveedores críticos y no críticos en materia de anticorrupción (FCPA), incluyendo a los administradores de propiedades, quienes se consideran proveedores no críticos desde un punto de vista de *vendor management*. También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

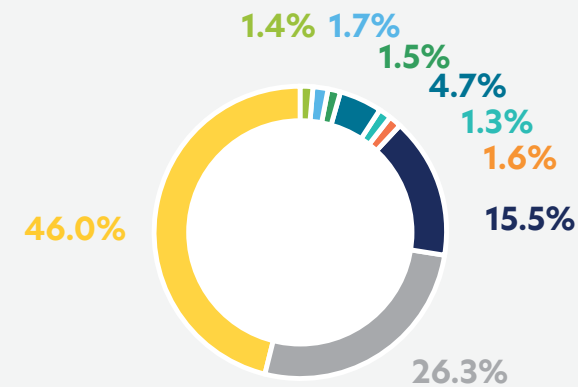
- Declaración de parentesco con funcionarios.
- Notificación sobre carta relacionada con responsabilidad social.

Nuestros proveedores desempeñan diferentes actividades como parte del modelo de cadena de valor descrito previamente. Destinamos US\$104.5 millones en 2021 y US\$62.3 millones en 2020 como gasto en proveedores, los cuales presentamos desglosados a continuación en las siguientes gráficas conforme al tipo de servicio:

“
En total Terraфина cuenta con 480 proveedores activos.
”

Proveedores activos Terraфина


- Proveedores (no gubernamentales) nacionales
- Entidades gubernamentales nacionales
- Proveedores extranjeros

Gasto en proveedores · Terraфина US\$104.5 millones


- Reparación y mantenimiento
- Electricidad
- Otros gastos
- Pago a administradores de propiedades
- Pago a agentes de bienes raíces
- Seguros
- Pago al Asesor (PGIM Real Estate)
- Otros pagos a proveedores
- Gastos en capital para nuevos desarrollos

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.

En total Terraфина cuenta con 480 proveedores activos que se integran de la siguiente manera:

Pagos a **proveedores extranjeros** equivalen al 7% (34 proveedores)

Pagos a **proveedores nacionales** equivalen al 81% (389 proveedores)

Pagos a **entidades gubernamentales** equivalen al 12% (57 entidades gob.)

Pagos a **proveedores nacionales + entidades gubernamentales** = 93%

Por gasto, 93% de nuestras compras se hacen a empresas locales y 7% a empresas extranjeras.

Inquilinos

Terrafina mantiene una amplia diversificación de clientes que arriendan propiedades industriales en las principales ciudades de México. Al cierre de 2021, el porcentaje de los ingresos de Terrafina que representa su principal cliente fue de 3.6%, mientras que para los 10 y 20 clientes principales fue de 19.4% y 31.0%, respectivamente.

Nuestros inquilinos participan en distintos sectores:

- Aeroespacial:** México es un lugar privilegiado para el sector aeroespacial, potenciado por una mano de obra altamente capacitada. Nuestros
- E-Commerce:** Nuestros inquilinos 3PL dan servicio a la actividad de comercio electrónico. Como resultado de la pandemia por COVID-19, el comercio electrónico ha crecido de forma constante con oportunidades de demanda futura.
 - Automóviles eléctricos/híbridos:** Nuestros inquilinos apoyan la evolución de la tendencia eléctrica/híbrida fabricando para coches eléctricos e híbridos.

Diversificación por sector industrial	Al cierre del año
Automotriz	34.0%
Bienes industriales	20.9%
Bienes de consumo	11.6%
Logística y comercio	12.0%
Aeroespacial	9.8%
Bienes de consumo no duraderos	9.3%
Total	100.0%

74%

de nuestros inquilinos se dedican a la manufactura, mientras que el 26% se dedican a la distribución y la logística

La base de inquilinos se compone principalmente de grandes empresas multinacionales

Los inquilinos del sector manufacturero tienen plazos de arrendamiento de hasta 10 años y altos costos de cambio

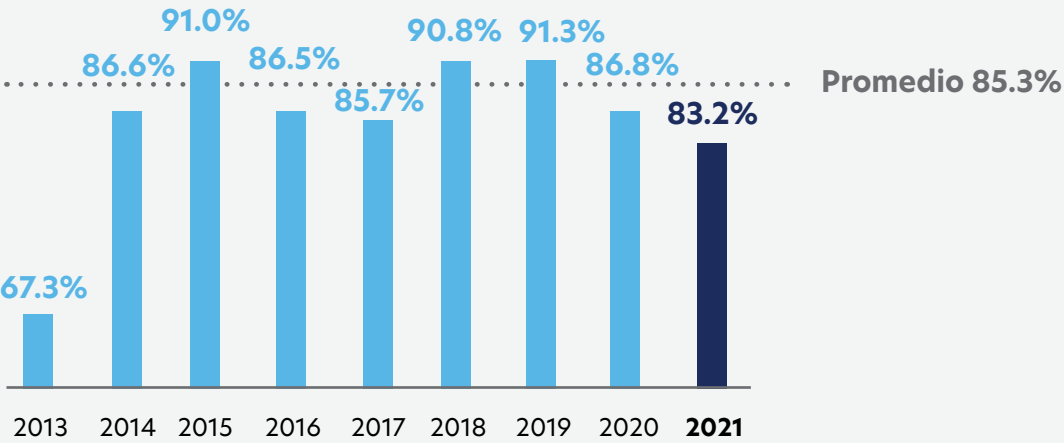
Los inquilinos de distribución y 3-PL /e-commerce tienen plazos de arrendamiento de hasta 5 años

Clientes principales	Pies cuadrados en arrendamiento (millones)	% del total de ARB	% del total de ingresos
(Al 31 de diciembre de 2021)			
Cliente principal	1.43	3.9%	3.6%
10 clientes principales	7.12	19.5%	19.4%
20 clientes principales	10.95	29.9%	31.0%

Fuente: PGIM Real Estate - Asset Management

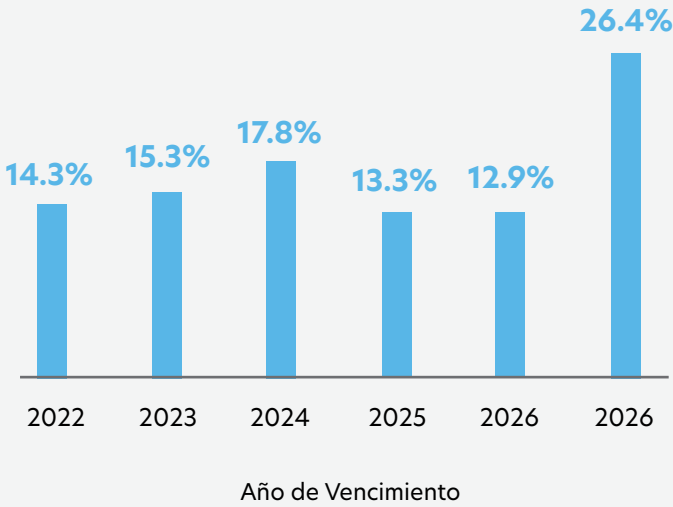


Tasas de renovación (promedio anual)



Vencimientos de contratos (promedio anual)

% de la Renta Base Anual



Estrategias de gestión y desarrollo de temas ASG 308-1, 414-1

En 2021 Terraфина llevó a cabo la primera evaluación ASG a una muestra de proveedores considerando temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Con ello buscamos identificar áreas de oportunidad que existen en nuestra cadena de suministro, de tal forma que podemos establecer estrategias y lineamientos alineados a nuestra visión de sostenibilidad.

De acuerdo con la cultura de sostenibilidad y la promoción de las mejores prácticas ASG con sus grupos de interés, **se desarrolló un cuestionario de 30 reactivos para la evaluación ASG piloto a un total de 50 proveedores** con el fin de conocer la alineación de nuestros proveedores con las mejores prácticas sustentables, y analizar la mejor estrategia para promoverlas juntos. El 76% de estos proveedores respondieron el cuestionario.

Con los resultados de las evaluaciones optamos por:

- Separar en grupos a los proveedores por nivel de riesgo y nivel de involucramiento.
- Aunque aún no existen filtros de esto, invitamos a los proveedores a apegarse a nuestra estrategia ASG, evaluando si tienen políticas internas de antisoborno, códigos de ética, u otros;

- Nuevos contratos incluyen cláusulas ASG que discuten: la sustentabilidad, derechos de auditoría, corrupción, el desempeño ambiental, los derechos humanos, y la privacidad de datos, entre otros.
- En 2022 se compartirán los resultados con los proveedores.

Durante el año también se trabajó sobre el lenguaje contractual, para poder homologar la redacción y criterios de las nuevas cláusulas ASG, y explicar a los proveedores a detalle su función y los beneficios que traen para ambas partes.

Aún no se llevan a cabo capacitaciones formales con los proveedores sobre estos temas, pero mantuvimos un contacto y diálogo constante con ellos, resolviendo sus dudas directamente. Buscaremos hacer capacitaciones de forma activa con la cadena de suministro en un futuro.

“

En 2021 Terraфина llevó a cabo la primera evaluación ASG a una muestra de proveedores considerando temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo.”



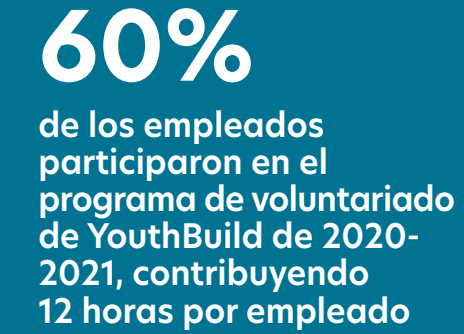
Comunidad



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.



Cifras relevantes en el pilar Comunidad



Inversión Social 2-24, 2-28, 3-3, 413-1

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

Nuestra **Política de Impacto Social** 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 donde tenemos presencia 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. Dividimos la estrategia de impacto social en dos enfoques generales:

- Propiedades existentes
- Nuevos desarrollos

Ambas se basan en el Modelo de Impacto Social. Para las nuevas construcciones, hemos adoptado un enfoque de recupe-

ración de espacios públicos y un proyecto social comunitario de acuerdo análisis de las necesidades y problemáticas específicas de la comunidad aledaña a las propiedades desarrolladas. Estos proyectos se desarrollarán durante 2022 como parte de un proyecto piloto, de esta forma podremos monitorear el impacto de la intervención y la posibilidad de replicarse en distintos estados de la república mexicana en línea con la estrategia de crecimiento de negocio.

Como parte de estrategia de mitigación de impacto en las comunidades se incluye en el due diligence ASG de nuevos desarrollos la implementación de un proyecto comunitario. Asimismo, en los criterios de SmartBlue® incluimos para nuevos desarrollos y mayores renovaciones un conjunto de iniciativas de compromiso y vinculación social, que deberán de realizarse por el contratista y/o desarrollador durante el proceso de construcción.

Estas opciones incluyen:

- **Proyecto social**
Implementación de proyecto social con los trabajadores de la construcción.
- **Proyectos de concientización sobre sostenibilidad**
Capacitaciones sobre la sostenibilidad a los trabajadores, como pueden ser huertos y jardines polinizadores.
- **Integración social**
Programa de compromiso con la comunidad local.
- **Vehículos de combustible alternativo**
Estacionamientos techados y con elementos de seguridad para transporte alternativo. Espacios de estacionamiento exclusivo para autos compartidos, eléctricos y/o híbridos.
- **Transporte mejorado o sostenible**
Banquetas y caminos con continuidad para peatones dentro y alrededor de la nave, y/o cuidado de banquetas y caminos existentes para peatones.

2-28

Dentro de las inversiones que realizó Terrafina en 2021 para apoyar causas sociales estuvieron:

Resiliencia

Fundación Paso del Norte
COVID-19
\$60,000

Reforestamos México
Reforestación
\$26,000

Nuevos proyectos

Fundación Paso del Norte
Recuperación de un espacio público
\$15,000

Reforestamos México
Proyecto de conservación
\$223,416

Fundación Paso del Norte - Intermex
Proyecto de salud - COVID-19
\$7,000

Donativo Impacto

PYMO - Fundación Únete
Hubs tecnológicos
\$480,230

Inversión total:
US\$38,649.70 = \$811,645.55



Modelo de Impacto Social

Objetivo general

- Crear valor social sostenible

Metas

- Comunidad Responsable (alianzas OSC's voluntariado)
- Comunidad Innovadora (investigación, eficiencia, desarrollos)
- Comunidad Financiera (inclusión financiera, capacidades)
- Comunidad Resiliente (apoyo en crisis, emergencias)

Estrategias transversales

- Impacto potenciado por medio de alianzas y trabajo en equipo.
- Criterios de derechos humanos, principalmente en equidad de género, igualdad e inclusión.
- Monitoreo y medición de resultados e impacto.



Proyecto *Hubs* tecnológicos

Terraфина impulsa el acceso a tecnologías e internet con el fin de reducir la brecha digital en las comunidades aledañas a las propiedades del portafolio. Instalamos *hubs* tecnológicos en escuelas primarias para brindar acceso a herramientas de estudio para estudiantes de comunidades marginadas. Se adecúan salones de clases dentro de las escuelas para el equipamiento, el cual incluye equipos de cómputo, reguladores, impresoras, ruteadores, switch, seguros y activación de Windows®. Una vez equipado el Hub se inicia con el programa de capacitación docente por un ciclo escolar e incorporen la tecnología en sus procesos de enseñanza. En el 2021, Terraфина y PGIM Real Estate, nuestro asesor externo, unieron esfuerzos para impactar a más comunidades con este proyecto.

Nuestra teoría de cambio:

Esperamos que con este tipo de proyecto los niños, niñas y jóvenes de dichas comunidades, cuenten con las capacidades que posibiliten un desempeño y acceso a mejores oportunidades laborales. Esto considerando que nuestros inquilinos puedan también tener opciones de personal que genere valor para sus operaciones. De esta forma visualizamos un ganar-ganar con la inversión social que llevamos a cabo.

> Beneficiarios directos:

Niñas, niños, jóvenes y docentes de escuelas públicas de educación básica en México (Jalisco, Estado de México, Guanajuato, Nuevo León y Querétaro) que tienen carencias en el desarrollo de habilidades y competencias tecnológicas.

1.

“Beneficiando a niñas, niños, jóvenes y docentes de escuelas públicas de educación básica en México.”



Proyecto Fondo Covid Auxillium

Desde el inicio del programa de vacunación de Covid en Ciudad Juárez el sector privado (maquiladoras y empresas nacionales) han ayudado al gobierno federal y del Estado de Chihuahua proporcionando gran parte de los activos y suministros adicionales que necesitan para operar los cinco sitios de vacunación. **Terraфина se sumó al Fondo COVID AUXILLIUM, cuyo objetivo fue apoyar a cubrir los gastos de las jornadas de vacunación e impulsar la reactivación de la economía local y la protección de la salud de las comunidades,** tomando en cuenta que Ciudad Juárez es una zona estratégica y prioritaria para el negocio.

> Beneficiarios directos:

El monto del donativo se utilizó para pagar los insumos de limpieza requeridos por la Secretaría de Bienestar del Estado de Chihuahua para la segunda jornada de vacunación de las personas de 40 a 49 años o más que se realizó del 9 al 13 de agosto, 2021, en donde se pudieron aplicar un total de 172,302 dosis de la vacuna a la población atendida.

2.

“

El monto del donativo se utilizó para pagar los insumos de limpieza requeridos por la Secretaría de Bienestar del Estado de Chihuahua.”



Proyecto Juárez en Acción

Juárez en Acción es una campaña anual durante todo el mes de septiembre con el objetivo de promover el voluntariado y la acción comunitaria. Terraфина se sumó este año con un donativo económico para la recuperación de un espacio público de Ciudad Juárez. **Este proyecto se lleva a cabo con el liderazgo de la Fundación Paso del Norte, pero las acciones son por parte de voluntarios ciudadanos.** Asimismo, promovimos e impulsamos a que socios de negocio se sumaran a esta campaña y unimos esfuerzos para generar mayor impacto en los proyectos que ellos realizaran. Como resultado, se llevó a cabo un proyecto en conjunto con Intermex (socio de negocio) y PGIM Real Estate (asesor externo) enfocado en el apoyo a escuelas públicas entregado kits anti-Covid.

> Beneficiarios directos:

Se apoyaron dos escuelas primarias con 450 alumnos por escuela aproximadamente con los kits anti-COVID. En la campaña Juárez en Acción se sumaron 17,600 juarenses durante el mes de septiembre en diferentes proyectos. Para el evento de clausura, la recuperación del espacio público, se tuvo una participación de 54 voluntarios, de los cuales 44 voluntarios eran miembros de la comunidad de Parajes del Sur donde se pintaron y remozaron más de 35 espacios de la infraestructura del parque; entre bancas, jardineras, juegos infantiles y estructuras recreativas.

3.

“Terraфина se sumó este año con un donativo económico para la recuperación de un espacio público de Ciudad Juárez.”



Proyecto Mejores Alianzas, Mejores Bosques

En Terrafina creamos una alianza a cinco años de Conservación de áreas forestales diversas con Reforestamos México A.C., **el proyecto se implementará en diferentes etapas en una superficie total de 120 hectáreas distribuidas en 5 Estados de la República** (aquellos estados donde más presencia y emisiones de inquilinos hemos detectado). La superficie propuesta para la intervención en cada una de las entidades deriva del promedio de emisiones de CO₂ equivalente. Este proyecto está orientado a mantener la generación y provisión de bienes y servicios ambientales como son la captura de carbono atmosférico, la protección de los suelos contra la erosión, la producción de oxígeno, el incremento en la captación e infiltración del agua de lluvia en el suelo y el mantenimiento de la diversidad biológica.

> Beneficiarios directos:

En 2021, 42 personas directas beneficiadas por los trabajos de conservación y 41.5 hectáreas en los estados: Estado de México, Jalisco, Guanajuato, Nuevo León, Coahuila.

4.

“En Terrafina creamos una alianza a cinco años de Conservación de áreas forestales diversas con Reforestamos México A.C.”



Derechos humanos 2-24, 3-3, 410-1, 412-1, 412-2

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

En Terrafina tenemos un fuerte compromiso con el respeto a los derechos humanos (DDHH) como parte del enfoque ASG (ambiental, social y de gobernanza) en nuestra operación y la relación con nuestros grupos de interés. Estamos alineados con la aplicación de los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos de las Naciones Unidas.

Contamos con una  **Declaración de compromiso con los derechos humanos** en la cual reconocemos nuestro compromiso por respetar los derechos de nuestros grupos de interés, a prevenir los riesgos de violaciones a dichos derechos, así como mitigar los posibles impactos derivados por nuestra actividad.

Con nuestro equipo, promovemos una cultura de respeto, donde se valora la diversidad e integridad de cada uno de nuestros colaboradores y a través de nuestras políticas promovemos el respeto de sus derechos. Con nuestros proveedores, compartimos nuestro Código de Ética y requerimos confirmen de conocimiento, además de exigir la declaración de cumplimiento con la normativa vigente; con nuestros inquilinos, observamos el debido cumplimiento de la ley y compartimos de igual forma nuestro Código de Ética y cláusulas de sustentabilidad. En los nuevos desarrollos, incorporamos un proceso de certi-



Incluimos dentro de nuestro Código de Ética nuestro compromiso con los derechos humanos



Desarrollamos una declaratoria de compromiso específica con los derechos humanos



Trabajamos en la inclusión de aspectos de derechos humanos para el proceso de debida diligencia ASG en nuevas adquisiciones y nuevos desarrollos



Realizamos una evaluación de riesgos de derechos humanos en nuestra cadena de valor y un plan de acción



Incluimos la observancia de los principios del Pacto de las Naciones Unidas y de la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el lenguaje contractual para todos nuestros contratos



ficación interna, SmartBlue®, que requiere del cumplimiento de estándares y mejores prácticas internacionales, incluyendo aspectos de salud y bienestar, y cumplimiento de aspectos laborales. Asimismo, con las comunidades contamos con nuestra Política de Impacto Social, que fomenta el respeto de los derechos de las comunidades y su entorno en el caso de nuevos desarrollos y expansiones.

Lo anterior se encuentra alineado con las siguientes políticas, códigos y manuales internos que establecen los lineamientos que promueven una cultura de respeto:

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

En el 2021, enfocamos nuestros esfuerzos en la identificación y priorización de riesgos de derechos humanos enmarcado en un proceso de debida diligencia. El proceso seguido tiene como marco teórico a la Guía de la OCDE de Debida Diligencia para una Conducta Em-

presarial Responsable. Este debe partir de un compromiso al más alto nivel de respetar los derechos humanos. Para mayor detalle sobre el proceso, riesgos identificados y plan de acción ver [Análisis de riesgos en derechos humanos y estrategia de acción](#).

En Terraфина, enaltecemos la relevancia de temas como la diversidad, inclusión y equidad. Por ello, durante 2021 **participamos en webinars y actividades 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, se llevaron a cabo capacitaciones sobre riesgos en derechos humanos para el 100% de los colaboradores de Terraфина, y colaboradores clave de nuestros y del Asesor Externo, así como a los administradores de propiedades.



A continuación, las etapas del proceso establecido por la OCDE:

Proceso de debida diligencia y medidas de apoyo

Informar sobre cómo se abordan los impactos

Hacer un seguimiento de la implementación y los resultados



Identificar y evaluar los impactos negativos en las operaciones, cadenas de suministro y relaciones comerciales

Reparar o colaborar en la reparación del impacto cuando corresponda

Detener, prevenir o mitigar los impactos negativos

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

Sobre este informe 2-3, 2-4, 2-14

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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2021. 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.

Migramos a un formato de informe integrado, incorporando contenido operativo, financiero, y sostenible dentro de una misma publicación. Esto se llevó a cabo por distintas razones:

Creemos que trabajar temas variados en conjunto fomenta la cooperación entre los distintos equipos de Terraфина. Esto resulta en que podamos ofrecer mensajes que consideren todas las perspectivas de nuestra estrategia, que es especialmente relevante ante el reciente lanzamiento de nuestro plan estratégico de crecimiento y desarrollo a tres años.

Además de esto, este informe se dirige a distintos grupos de interés, quienes requieren cada vez mayor divulgación de información ASG de forma clara y confiable, y cómo esta se correlaciona a la información y desempeño financiero y operativo del negocio.

De esta forma, también logramos alinearnos con las mejores prácticas globales en cuanto a estrategias de reporte y transparencia.

Por último, y debido a la nueva estrategia, entendemos hoy mejor que nunca las sinergias que existen entre la implementación de iniciativas ASG en el negocio, y el crecimiento sostenido de Terraфина yendo hacia adelante. Es nuestra intención demostrar, a través de este nuevo formato:

- **qué temas de sostenibilidad queremos atender,**
- **las metas que queremos alcanzar con respecto a cada uno, y,**
- **cómo planeamos llegaremos a estas.**

Esto sin perder de vista cómo fortalecen a la empresa ante los nuevos retos y oportunidades que vienen.



“
Migramos a un formato de informe integrado, incorporando contenido operativo, financiero, y sostenible dentro de una misma publicación.”

Este informe se ha elaborado de conformidad con la opción Exhaustiva 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. Asimismo, incluimos nuestro análisis de las recomendaciones del TCFD y los indicadores SASB del sector de bienes raíces para nuestra comunicación transparente con inversionistas.

Para definir los contenidos hemos considerado los principios de inclusión de los grupos de interés (al usar los resultados de nuestro [Primer análisis de materialidad](#) como guía y directriz de los contenidos publicados), contexto de sostenibilidad (presentando el desempeño de Terraфина 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 2020 (publicado en agosto de 2021), 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.

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

1. Ejes Transversales

- a. Anticorrupción
- b. Ética y conducta
- c. Compromiso y transparencia (relación con grupos de interés)
- d. Resiliencia / Gestión de Riesgos
- e. Sistema de gestión

2. Pilar Planeta

- a. Cambio climático (estrategia climática)
- b. Emisiones
- c. Materiales
- d. Eficiencia en el consumo de agua
- e. Eficiencia energética

3. Pilar Portafolio

- a. Satisfacción de inquilinos
- b. Salud y seguridad ocupacional
- c. Infraestructura Sostenible (diseño y remodelación de activos)
- d. Certificaciones y acreditaciones

4. Pilar Economía

- a. Gobierno corporativo
- b. Presencia y posicionamiento

5. Pilar Talento

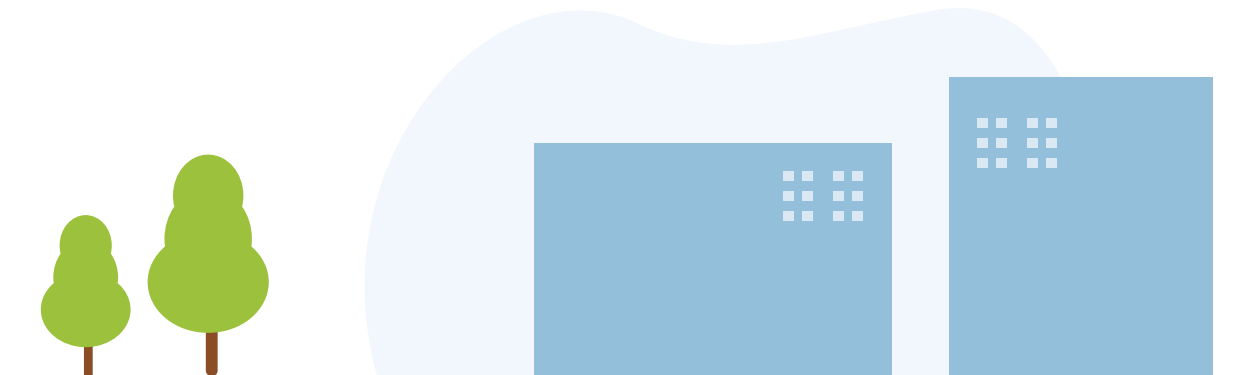
- a. Salud y bienestar
- b. Prácticas y políticas laborales
- c. Evaluación ASG de la cadena de suministro

6. Pilar Comunidades

- a. Inversión social
- b. Derechos humanos

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@terraфина.mx



Índice de Contenidos GRI

GRI 2: Contenidos generales 2021

Contenido	Descripción	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
1. La organización y sus prácticas de reporte					
2-1	Detalles de la organización			5-6	TerraFINA no es una empresa familiar y tiene carácter público al cotizar dentro de la Bolsa Mexicana de Valores. Ninguna institución gubernamental posee más del 5% del total de los derechos de voto.
2-2	Entidades incluidas en el informe de sostenibilidad de la organización			Respuesta en 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.
2-3	Periodo de elaboración del informe, frecuencia y contacto			115, 129	
2-4	Reexpresión de la información			116	
2-5	Verificación externa		10	127	
2. Actividades y trabajadores					
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales			5-6	Como parte del programa de reciclaje de capital incluido dentro del Plan Estratégico a 3 años, TerraFINA vendió 930,500 pies cuadrados durante 2021, que corresponden a US\$44.3 millones. Durante el año se desarrollaron un millón de pies cuadrados en nuevas propiedades y expansiones.
2-7	Empleados	8.5, 10.3		Respuesta en tabla	Nuestro equipo está compuesto por 5 empleados, tres hombres y dos mujeres, todos con contrato indefinido y jornada completa; esta composición fue similar para 2018, 2019, y 2020, así como este año (2021).
2-8	Trabajadores que no son empleados			98-100	
3. Gobierno corporativo					
2-9	Estructura y composición del gobierno corporativo	5.5, 16.7	1, 6, 7, 10	82	
2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	5.5, 16.7		83	
2-11	Presidencia del máximo órgano de gobierno	16.6		83	
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	16.7	1, 7	19, 34-36, 82-87	

Contenido	Descripción	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
2-13	Delegación de la responsabilidad de la gestión de los impactos		1, 7, 10	45-47, 82-87	
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad			115-116	
2-15	Conflictos de intereses	16.6		88	
2-16	Comunicación de preocupaciones críticas	16.3		34-36	
2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno			88	
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno			84	
2-19	Políticas de remuneración			84, 87	El Comité Técnico y el CEO tienen propiedad del 0.019% de los CBFIs.
2-20	Proceso para determinar la remuneración			84, 87	
2-21	Ratio de remuneración total anual			Respuesta en 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.
4. Estrategia, políticas y prácticas					
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible			2-3	
2-23	Compromisos de las políticas	16.3, 16.7	1, 2, 7, 10	2-3, 5, 19-25, 32-41, 45-47, 82-88	
2-24	Incorporación de los compromisos de las políticas			18, 22-25, 28, 31-33, 37-47, 50-64, 88, 96, 106, 113-114	La misión y visión son aprobadas por el Director General de Terrafina. Asimismo, la Política y Estrategia ASG.
2-25	Proceso para remediar los impactos negativos		1, 7, 10	34-36	
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y expresar preocupaciones		1, 3, 7, 10	32-33	
2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones			42-44	
2-28	Membresía de asociaciones			18-19, 23-25, 36, 107, 110-112	Gasto total en asociaciones como AMPIP, AMEFIBRA, y otras: \$677,363.2 pesos
5. Participación de los grupos de interés					
2-29	Enfoque de la participación de los grupos de interés			19-20, 34-36	
2-30	Convenios colectivos	8.8		Respuesta en tabla	No tenemos ningún empleado sindicalizado por el momento, pero estamos abiertos a implementar esta estructura cuando sea adecuado.

Contenidos por tema material

Tema material	Estándar GRI	Contenido	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
Anticorrupción	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	28-31	
	GRI 205: Anticorrupción	205-1	16.5	1, 7, 10	27-28, 30	
		205-2	16.5	10	27, 31	
		205-3	16.5	10	27	
Ética y conducta	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	32-33	
	GRI 206: Competencia desleal	206-1			Respuesta en tabla	Terraфина nunca ha tenido controversia alguna respecto a temas de competencia.
Compromiso y transparencia (Relación con grupos de interés)	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	34-36	
	GRI 415: Política Pública	415-1			Respuesta en tabla	No realizamos contribuciones a partidos y/o representantes políticos.
Resiliencia - Gestión de Riesgos	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	17	
	GRI 201: Desempeño Económico	201-1	8.1, 8.2, 9.1, 9.4, 9.5		17	
		201-2		7, 8, 9	37-44, 50-59	
	GRI 205: Anticorrupción	205-1		1, 7, 10	27-28, 30	
	Sección del sector de la construcción e inmobiliario	CRE8			37, 74, 77	
Sistema de Gestión	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	45-47	
Cambio Climático (Estrategia Climática)	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	50-61	
	GRI 201: Desempeño Económico	201-2		7, 8, 9	37, 39, 56	
Emisiones	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	62-63	
	GRI 305: Emisiones	305-1	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	7, 8	62-63	
		305-2	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	7, 8	62-63	
		305-3	3.9, 12.4, 13.1, 14.3, 15.2	7, 8	62-63	
		305-4	13.1, 14.3, 15.2	7, 8	62-63	
		305-5	13.1, 14.3, 15.2	7, 8	62-63	

Tema material	Estándar GRI	Contenido	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
Materiales	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	65	
	GRI 301: Materiales	301-1			65	
		301-2			65	
Eficiencia en el consumo de agua	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	66	
	GRI 303: Agua y Efluentes	303-3	6.3, 6.4, 8.4, 12.2	7, 8, 9	66	
		303-4	6.3, 6.4, 8.4, 12.2	7, 8	66	
		303-5	6.3, 6.4, 8.4, 12.2	7, 8	66	
Eficiencia energética	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	67-68	
	GRI 302: Energía	302-1	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	7, 8, 9	67-68	
		302-2	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	7, 8	67-68	
		302-3	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	7, 8	67-68	
		302-4	7.2, 7.3, 8.4, 12.2, 13.1	7, 8	67-68	
Satisfacción del cliente	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	71-72	
Salud y Seguridad Ocupacional (Inquilinos)	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	73	
Infraestructura Sostenible (Diseño y remodelación de activos)	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	74-79	
	Sección del sector de la construcción e inmobiliario	CRE8			37, 74, 77	
Gobierno Corporativo	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	82-89	
Presencia y Posicionamiento	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	89-90	

Tema material	Estándar GRI	Contenido	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
Salud y Bienestar Colaboradores	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	93-95	
	GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo	403-1		3, 4, 5, 6	93-94	
		403-2		3, 4, 5, 6	93-94	
		403-3		3, 4, 5, 6	93-94	
		403-4		3, 4, 5, 6	Respuesta en tabla	Actualmente nuestros colaboradores no participan en consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo
		403-5		3, 4, 5, 6	96	
		403-6		3, 4, 5, 6	93-95	
		403-7		3, 4, 5, 6	95	
		403-8		3, 4, 5, 6	Respuesta en tabla	El 100% de nuestros colaboradores está cubierto por el sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo de Terrafina
		403-9	3.3, 3.9, 8.8	3, 4, 5, 6	94	
		403-10	3.3, 3.9, 8.8		94	
	GRI 404: Formación y Enseñanza	404-1			32, 93, 96	
	GRI 410: Prácticas en materia de seguridad	410-1			Respuesta en tabla	No se lleva a cabo

Tema material	Estándar GRI	Contenido	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
Prácticas y Políticas Laborales	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	96-97	
	GRI 401: Empleo	401-1			Respuesta en tabla	Durante 2021 no hubo contrataciones ni terminaciones de empleados, por lo que no hubo rotación de personal.
		401-2	3.2, 5.4, 8.5		96	No se hace una distinción ya que todos los empleados son de tiempo completo. Las prestaciones se detallan en el capítulo de Prácticas y políticas laborales.
		401-3			Respuesta en tabla	No existieron casos de permiso parental durante el año.
	GRI 402: Relaciones Trabajador-Empresa	402-1			Respuesta en tabla	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			32, 93, 96	
		404-2	8.2,8.5		96	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			97	
	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades	405-1	5.1, 5.5, 8.5	1, 6	83, 85, 97	
		405-2		6	Respuesta en 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.
	GRI 406: No Discriminación	406-1		3, 4, 5, 6	97	

Tema material	Estándar GRI	Contenido	Metas ODS	Principios UNGC	Página(s)	Respuesta en tabla
Evaluación ASG Cadena de Suministro	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	98-103	
		204-1			100	Las definiciones para “local” y “operaciones significativas” ambas se refieren al estado de la República Mexicana donde se encuentra la nave industrial.
	GRI 204: Prácticas de Adquisición					
	GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores	308-1			34, 98-100, 103	
	GRI 314: Evaluación social de proveedores	414-1			34, 98-100, 103	
Inversión Social/programas con la comunidad	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	106-112	
		413-1			106-112	
	GRI 413: Comunidades Locales	413-2	1.4, 2.3		Respuesta en tabla	No tenemos evidencia ni hemos sido notificados sobre impactos negativos significativos en las comunidades locales
	GRI 419: Cumplimiento Socioeconómico	419-1			Respuesta en tabla	Ver respuestas contenidos 411-1 y 413-2. No se han denunciado, detectado, ni hay evidencia actualmente sobre incumplimientos de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico aplicables a Terrafina.
Derechos Humanos	GRI 3-3: Gestión de temas materiales	3-3		1, 7, 10	113-114	
	GRI 410: Prácticas en materia de seguridad	410-1			Respuesta en tabla	No se lleva a cabo
	GRI 411: Derechos de los pueblos indígenas	411-1	2.3		Respuesta en tabla	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			113-114	
		412-2			113-114	

Nuestros Indicadores SASB

El *Sustainable 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 (ASG o ESG por sus siglas en inglés) 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	Métrica	Descripción
Parámetros de actividad		
IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	El portafolio de Terrafina consiste en 278 propiedades (273 desarrolladas y 5 reservas territoriales).
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	En total, manejamos 38.6 millones de pies cuadrados de Área Rentable Bruta (ARB). Nos dedicamos principalmente a ofrecer espacios industriales para la manufactura ligera, logística y distribución a inquilinos multinacionales.
IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario	El porcentaje de inmuebles industriales administrados indirectamente es 100%.
IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	Terrafina tiene una tasa de ocupación del 94.9%.
Manejo de energía		
IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario	Para 2021, el porcentaje de cobertura de datos de consumo eléctrico de Terrafina subió de 42.8% (reporte 2020) a 63.9%.
IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	1) Energía total fue 560,003,403 kWh, 2) El Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) reportó que: del total de energía generada por la red de la CFE, quien suministra la energía a nuestro portafolio, el 24.9% corresponde a energía renovable y 3) Al 2021, el 1% ARB (2 propiedades) con energía renovable.
IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Los datos comparables reportados para consumo eléctrico para Terrafina en 2021 fueron de 75 propiedades (11,363,999 pc) lo que representa el 29.5% del ARB. La intensidad de consumo eléctrico fue de 27.8 (kWh/pc). Lo que representa un aumento de 4.2% respecto a los datos del 2020.
IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera calificada que 1) tenga una certificación energética	(1) El 10% del portafolio de Terrafina (3,913,257.00 pc) está certificado con distinciones energéticas (23 propiedades con certificación ARC Skoru y 2 propiedades con certificación LEED).
IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	La estrategia de energía de Terrafina se enmarca en nuestra estrategia de sustentabilidad. Consiste en trabajar con cada una de las propiedades en un plan específico "Asset Work Plan" que incluye diversas acciones para incrementar la eficiencia energética y disminuir el consumo de energías fósiles. Como puede ser tener techos fríos, equipos de aires acondicionados más eficientes, entre otras. Asimismo, Terrafina tiene una estrategia de certificación para nuevas construcciones y en operación, para un eficiente uso de agua, consumo de energía, y manejo de residuos de todas sus propiedades. Ver subcapítulo de Eficiencia Energética , y Certificaciones y Acreditaciones .

Código	Métrica	Descripción
Manejo del agua		
IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del uso de agua, expresada en porcentaje, de 1) la superficie útil total y 2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Para 2021, el porcentaje de cobertura de datos de uso de agua total subió de 39.2% (2020) a 53.1% (2021). De acuerdo con el estudio de riesgo climático, el 72% de las propiedades de Terrafina se encuentran en zonas con alto riesgo de estrés hídrico. Ver capítulo Cambio Climático (TCFD) .
IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el uso de agua para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Los datos comparables reportados para uso de agua fueron de 36 propiedades (7,457,230 pc) que representan el 19.3% del ARB. La intensidad en el uso de agua para 2021 fue de 0.088 m³/pies cuadrados. Lo que representa un aumento de 3.52% respecto a los datos del 2020.
IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	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. Ver capítulo Eficiencia en el consumo de agua .
Manejo de impacto por parte de los inquilinos		
IF-RE-410a.1	1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y 2) superficie útil alquilada conexa, por subsector inmobiliario	Para 2021, el 32.6% del total de los contratos con inquilinos incluyen la cláusula de sustentabilidad (<i>green lease</i>).
IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto 1) al consumo de electricidad de la red y 2) al agua extraída, por subsector inmobiliario	El 81% de los inquilinos de Terrafina (<i>single tenant</i>) tienen medidores por separado de agua y energía.
IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	En Terrafina trabajamos con los inquilinos para hacer más eficiente el consumo de energía eléctrica, disminuir en 20% nuestras emisiones, en 20% la intensidad energética y en 20% la intensidad hídrica para el 2030. Entre las acciones implementadas están: cláusulas sustentables en lenguaje contractual; cartas para promover la recolección de datos; encuesta de satisfacción con reactivos de ASG; comunicación, capacitación y asesoría constatare con los administradores de las propiedades para lograr la mayor eficiencia en el uso de los recursos y promoverla con los inquilinos; compartimos recomendaciones de sustentabilidad " <i>tenant tips</i> "; la guía de estándares operativos de sustentabilidad (SSOG); y promovemos la certificación ARC Skoru y LEED O+M, alineando políticas, mejoras en procesos eficientes; y otorgamos retroalimentación de la operación de acuerdo al reporte de resultados de los certificados de desempeño y auditorías.

Código	Métrica	Descripción
Adaptación al cambio climático		
IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario	15 propiedades están en zonas de alto riesgo de inundación que representan el 23.8% de ARB del portafolio.
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	En Terrafina realizamos un análisis de los principales riesgos a los que están expuestas nuestras propiedades, y de acuerdo con los resultados, hemos desarrollado estrategias de adaptación al cambio climático como acciones para mejorar elementos estructurales de las naves, adaptar el sistema de techado para minimizar daños, entre otras ver Cambio Climático (TCFD). Para 2021, el número de propiedades detectadas con los principales riesgos físicos derivados del cambio climático fueron: • El 72% de nuestras propiedades (197 de 273) se encuentran en zonas con alto riesgo de estrés hídrico • El 68 % de nuestras propiedades (186 de 273) están en zonas con alto riesgo de olas de calor • El 67% de nuestras propiedades (185 de 273) están en zonas con riesgo medio de incendios • El 23.8% de nuestras propiedades (65 de 273) están en zonas con riesgo medio de huracanes y fenómenos meteorológicos

Carta de verificación



MADRID - A CORUÑA
AMSTERDAM – LONDRES – PARIS - ISTANBUL
CIUDAD DE MÉXICO – CIUDAD DE PANAMÁ – CIUDAD DE GUATEMALA – 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 anual integrado 2021” (en adelante el “Informe de Sostenibilidad”) de Terrafina, para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021.

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 Anual”, incluyendo el cumplimiento de los requerimientos para la conformidad en la aplicación de los Estándares GRI y SASB.

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 2021 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 2022



Carta de verificación



MADRID - A CORUÑA
AMSTERDAM – LONDRES – PARIS - ISTANBUL
CIUDAD DE MÉXICO – CIUDAD DE PANAMÁ – CIUDAD DE GUATEMALA – 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
2-7	Información sobre colaboradores
2-12	Delegación de la responsabilidad de gestión de impactos
2-13	Identificación y gestión de impactos económicos ambientales y sociales
2-15	Conflictos de interés
2-23	Compromisos (públicos, políticas)
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
302-3	Intensidad del consumo energético
302-4	Reducción del consumo energético
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
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo

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-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario
IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario
IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad
IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos

Fin del documento

Contacto²⁻³

Francisco Martínez, Investor Relations Officer

Carolina Campos, ESG Manager

esg@terrafinamx



Av. Paseo de la Reforma 115, Piso 5, Lomas de Chapultepec,
Miguel Hidalgo, 11000 Ciudad de México, CDMX, México.
Teléfono: +52 (55) 5279-8106