



14 DE OCTUBRE, 2025

TERRA

# ESTRATEGIA SUSTENTABLE

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, COMO FIDUCIARIO

SUSTENTABLE

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

\*Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha.

TERRAFINA ES UN FIDEICOMISO COMPUESTO POR ALMACENES Y OTRAS PROPIEDADES DE MANUFACTURA LIGERA, CON UNA UBICACIÓN ÓPTIMA, PRINCIPALMENTE EN MERCADOS CON SÓLIDOS FUNDAMENTOS EN EL CENTRO, BAJÍO Y NORTE DE MÉXICO.

## Emisiones de Gases de Efecto Invernadero

La meta de TERRAFINA es una reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero en 20% para el 2030. En los últimos años, se enfocaron en incrementar el alcance y calidad de los datos energéticos para monitorear el consumo e incorporar mecanismos automatizados y eficiencia. Las principales estrategias fueron el lanzamiento de campañas de recolección de datos de consumo con sus inquilinos y administradores de propiedades, condicionamientos en las nuevas propiedades y auditorías energéticas en las existentes.

**Alcance 1** → Consumo de combustible que es controlado o es propiedad de Terrafina como oficina y vehículos. Durante el 2022 mantuvieron el trabajo remoto para los primeros 6 meses del año y el resto bajo formato flexible para los 5 colaboradores.

**Alcance 2** → Corresponden a la generación de la electricidad que pagan desde Terrafina (áreas comunes y áreas arrendadas en algunos tipos de contrato).

**Alcance 3** → Corresponden a la quema de combustible y a la generación de la electricidad que pagan los inquilinos.

	2020*	2021*	2022
Emisiones totales* (tCO <sub>2</sub> e)	192,204	304,804	377,038

### Energía

En 2022, Terrafina fortaleció sus iniciativas de eficiencia energética, logrando reducir la intensidad eléctrica a 35.14 kWh/m<sup>2</sup> pese al aumento de actividad. Implementó luminarias LED, sistemas de control y medición, techos fríos y paneles fotovoltaicos. Además, alcanzó un 32% de ahorro energético en nuevas propiedades conforme a ASHRAE, consolidando su meta de reducir el consumo en 20% al 2030.

### Agua

Terrafina busca reducir el consumo de agua en 20% al 2030 mediante prácticas de eficiencia y reúso. En 2022, el consumo total fue de 5.05 millones m<sup>3</sup>, incremento derivado de una mayor cobertura de datos. Implementó tratamiento de aguas residuales, captación pluvial y equipos de bajo consumo, fortaleciendo su compromiso ante el estrés hídrico y el cambio climático.

### Biodiversidad

La empresa impulsa la conservación ambiental bajo el modelo LEAP y la TNFD, priorizando la protección de ecosistemas. En 2022, restauró 79.5 hectáreas dentro del Programa de Conservación de Bosques, evaluó el 100% del portafolio para asegurar la no presencia en Áreas Naturales Protegidas y reforzó alianzas locales para proyectos de reforestación y monitoreo ambiental.

## Riesgos

El 100% de los activos en operación y nuevos desarrollos de Terrafina son evaluados bajo criterios ASG para prevenir y mitigar riesgos. La empresa realiza análisis detallados por propiedad mediante plataformas como “Measurabl” y “ARC Skoru”, que permiten identificar impactos climáticos y definir planes de acción y emergencia. En 2022, el 66.6% del portafolio obtuvo evaluación en ARC para medir su desempeño energético y resiliencia, fortaleciendo la toma de decisiones y la planeación ante el cambio climático.

Terrafina mantiene un sistema integral para gestionar riesgos ambientales y sociales en todas sus propiedades. Este abarca la supervisión de adquisiciones, apoyo técnico ante incidentes, y la implementación de mejores prácticas de gestión ambiental. También promueve la educación y sensibilización de inquilinos, integrando cláusulas de sostenibilidad en contratos y manteniendo un manual de ciberseguridad y respuesta ante emergencias.

Bajo el marco de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), Terrafina identifica y gestiona riesgos físicos y de transición derivados del cambio climático. Entre los principales destacan el riesgo hídrico (alto) y las olas de calor (alto), seguidos por huracanes e incendios (riesgo medio). Actualmente, 97% de las propiedades están en zonas con riesgo de estrés hídrico o térmico, y la empresa utiliza los indicadores de SASB, GRESB y CSA para asegurar la alineación de sus estrategias con estándares internacionales.

## Contribución a los ODS



Salvaguarda la salud y seguridad de sus inquilinos al ofrecerles un entorno operativo alineado con estándares sanitarios y de seguridad. Proporciona beneficios como seguros y servicios médicos externos, incluyendo atención de salud mental para los empleados de Terrafina.



Promueve la eficiencia en la infraestructura de cada uno de sus activos mediante medidas de ahorro en el consumo de agua, como el reemplazo de muebles sanitarios por modelos de bajo consumo, el uso de agua tratada para jardines y la implementación de jardines con plantas xerófitas.



Incluye en su portafolio proyectos de reemplazo de luminarias por tecnología LED para mejorar la eficiencia energética. Realiza análisis de oportunidades para incorporar energía renovable en las propiedades, así como auditorías energéticas y procesos de certificación sustentable para nuevas construcciones y activos existentes.



Apoya a la comunidad al ofrecer oportunidades laborales decentes, mejorando su calidad de vida y poder adquisitivo, además de impulsar proyectos de inversión social.



Establece criterios ambientales y sociales para la selección de diversificación de activos, respaldada por la experiencia de clase mundial de su asesor PGIM Real Estate, y colabora con industrias innovadoras que generan empleos. Participa en el Grupo de Trabajo de Ciudades Sostenible del Pacto Mundial, promoviendo la adopción de mejores prácticas sustentables en empresas mexicanas.



Cuenta con un comité interno de normativa y regulación junto a su asesor PGIM Real Estate, encargado de supervisar modificaciones o nuevas regulaciones aplicables a Terrafina, además de gestionar riesgos y oportunidades relacionadas con la mitigación de desigualdades.



Evalúa los consumos de sus propiedades para identificar niveles de desempeño e incorporarlos en planes de certificación. Integra cláusulas sustentables en los contratos de arrendamiento y aplica "Green Leases" para nuevos desarrollos con certificación LEED. Desarrolla todas sus nuevas propiedades bajo los más altos estándares sustentables, alineados con certificaciones internacionales como LEED y los criterios de SmartBlue.



Se esfuerza por garantizar que los materiales y recursos empleados en el desarrollo de sus propiedades sean obtenidos y gestionados de manera sostenible. Implementa auditorías de residuos en nuevas construcciones como parte de los procesos de certificación.



Mantiene compromisos y objetivos de reducción del 20 % en la intensidad de emisiones GEI, agua y energía hacia 2030. Promueve la resiliencia y adaptación ante los efectos del cambio climático y los desastres naturales mediante capacitaciones, evaluaciones y auditorías.



Resguarda la estabilidad de la compañía y protege los intereses de los tenedores, fundamentando las decisiones en sólidos argumentos de negocio. Su Comité Técnico está conformado mayoritariamente por integrantes independientes con amplia experiencia, lo que permite identificar necesidades, riesgos y oportunidades del negocio para un óptimo ejercicio de la actividad industrial. Cuenta con la asesoría externa de PGIM Real Estate, empresa con experiencia internacional en mejores prácticas y gestión de riesgos y oportunidades ASG.

Visítanos en: [www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.