



Divulgación Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) en el sector inmobiliario
Manual de indicadores ASG para la Asociación Mexicana de
FIBRAs Inmobiliarias A.C.



Elaborado por:

Deloitte.

Contenido

Introducción	1
Acerca de este manual	1
Metodología	1
Estructura	2
Principales actualizaciones del Manual	3
Indicadores de gestión	4
1. Datos generales	4
2. Integración estratégica de la sostenibilidad	5
3. Certificaciones	6
4. Sistemas de gestión	6
5. Políticas ASG	7
Indicadores ambientales	10
1. Energía	10
2. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)	12
3. Agua	17
4. Residuos	19
5. Naturaleza y biodiversidad	20
6. Cambio climático	22
Indicadores sociales	26
1. Diversidad, equidad e inclusión	26
2. Seguridad y salud	28
3. Impacto social	30
4. Desarrollo y condiciones laborales	31
5. Derechos humanos	35
Indicadores de gobernanza	36
1. Transparencia y rendición de cuentas	36
2. Ética	37
3. Gobernanza ASG	38
4. Gestión de riesgos y resiliencia	40
5. Sensibilización de la cadena de valor	43
Indicadores de construcción y renovación	46

Introducción

AMEFIBRA se complace de presentar la segunda versión del Manual de Indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) para sus FIBRAs miembro.

En los últimos años hemos sido testigos de un incremento significativo en los efectos derivados del cambio climático, los cuales se han manifestado a través de un aumento en la intensidad y frecuencia de eventos climáticos extremos, la disminución de la biodiversidad global, el aumento en la temperatura promedio global, el incremento en el nivel del mar, entre muchos otros fenómenos naturales relacionados. La necesidad de concentrar esfuerzos de gobiernos, empresas y la sociedad en general para reducir el impacto de nuestras actividades como humanos sobre el medio ambiente, cada vez se vuelve más relevante. La creación de alianzas emerge como elemento crucial para enfrentar este escenario complejo y garantizar un futuro más sostenible para las generaciones venideras.

En AMEFIBRA, somos conscientes de la oportunidad y responsabilidad que tenemos de promover el desarrollo sostenible en las operaciones del sector inmobiliario en México. Debido a que reconocemos que la gestión sostenible de una FIBRA comienza desde el monitoreo de su desempeño ASG, a partir de lo cual se establecen objetivos y planes específicos, realizamos en 2020 el Manual de Indicadores ASG para las FIBRAs. El Manual tenía el objetivo de estandarizar indicadores para el reporte de información no financiera (ASG). No obstante, es importante actualizar de manera periódica este tipo de manuales ya que el entorno económico (tendencias del mercado y del consumidor), el social, las expectativas de los inversionistas y el entorno regulatorio han experimentado cambios en los últimos años, además de la creciente importancia de nuevos riesgos ASG y el progreso en las tendencias del sector.

La actualización del Manual es el resultado de una revisión detallada de los marcos, estándares, lineamientos y compromisos de información ASG más relevantes en el mercado actual y ofrece un panorama de las métricas más utilizadas en un documento único de fácil comprensión. A pesar de que la alineación al Manual es de carácter voluntario entre las FIBRAs, hacemos un llamado a la acción para que de manera proactiva empiecen a gestionar estos temas.

Desde AMEFIBRA estamos firmemente comprometidos con impulsar el desarrollo sostenible en el sector inmobiliario mexicano, velando por la transparencia corporativa en la divulgación de información no financiera ASG.

Acerca de este manual

Metodología

La primera fase de la actualización del manual se caracterizó por la definición de una nueva lista de temas prioritarios ASG para AMEFIBRA, basado en las prioridades de las FIBRAs miembro, los principales riesgos del sector, las tendencias en reporteo en los últimos años y los recientes cambios en la regulación. Para seleccionar los indicadores a incluir en el Manual, se efectuó un análisis comparativo de los marcos y estándares más relevantes de reporteo ASG, se examinó la regulación nacional aplicable, se llevó a cabo una revisión de los cuestionarios ASG diseñados para evaluar y medir el desempeño en sostenibilidad en el sector, se revisaron los códigos voluntarios y pactos relacionados, y se hizo una comparación con los indicadores previamente identificados en la primera versión del manual.

Para el desarrollo de este manual, se consideraron 13 marcos y estándares de gestión de sostenibilidad, cada uno con su propio enfoque:

- **GRI (Global Reporting Initiative):** Esta iniciativa proporciona una estructura para que las organizaciones reporten su desempeño en aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) de manera transparente y comparable. Sus directrices son utilizadas por empresas de todo el mundo para informar sobre su impacto en estos ámbitos.
- **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark):** GRESB evalúa el desempeño ASG de activos y carteras inmobiliarias. Proporciona a inversionistas y gestores de activos una medida estandarizada para comparar y mejorar el desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza de sus inversiones inmobiliarias.
- **SASB (Sustainability Accounting Standards Board):** SASB identifica los factores ASG financieramente materiales por sector. Sus estándares proporcionan una guía específica para que las empresas informen sobre los riesgos y oportunidades ASG más relevantes para su industria.
- **TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures):** Este grupo ha establecido recomendaciones para la gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y metas alrededor del cambio climático. Sus directrices ayudan a las organizaciones a entender, evaluar y comunicar mejor cómo el cambio climático afecta su desempeño financiero.
- **IFRS (International Financial Reporting Standards):** La norma S1 establece lineamientos para el reporte de información no financiera ASG, mientras que la norma S2 determina requisitos para la divulgación de información relacionada específicamente con el cambio climático.
- **Taxonomía Sostenible de México:** La taxonomía clasifica las actividades económicas sostenibles, lo que ayuda a estandarizar la comprensión y el análisis para que inversionistas puedan tomar decisiones informadas sobre qué proyectos con menor impacto ambiental y social apoyar.
- **AMAFORE (Asociación Mexicana de Administradoras de Fondos para el Retiro):** Esta asociación promueve la inversión responsable en el sector de pensiones en México, fomentando prácticas de inversión que consideren factores ASG.
- **ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible):** Los ODS son objetivos globales adoptados por la ONU que guían las acciones de sostenibilidad en áreas como la erradicación de la pobreza, la igualdad de género, la acción climática, entre otros.
- **Pacto Mundial de la ONU:** Este pacto alienta a las empresas a alinearse con principios de derechos humanos, trabajo, ambiente y anticorrupción, promoviendo prácticas empresariales responsables y sostenibles.
- **Estándares de Desempeño del IFC:** Los estándares de desempeño del IFC (Corporación Financiera Internacional) son utilizados para evaluar y gestionar los impactos sociales y ambientales de proyectos financiados por el sector privado en países en desarrollo.
- **PRI (Principles for Responsible Investment):** Los PRI son un conjunto de principios voluntarios que guían a los inversores en la integración de factores ASG en sus decisiones de inversión y propiedad.
- **CSA (Corporate Sustainability Assessment):** Es una evaluación utilizada para medir y comparar el desempeño en sostenibilidad de empresas a nivel global, proporcionando una perspectiva integral sobre cómo las empresas abordan aspectos ASG en su operación y estrategia.
- **Cuestionario CDP:** El cuestionario busca consolidar información acerca del desempeño en materia ASG de las organizaciones considerando: gobernanza, riesgos y oportunidades, estrategia de negocio, metas y desempeño, metodología y reporte de emisiones, energía, revisión independiente de información ASG, precios del carbono, estrategia ASG con la cadena de valor y biodiversidad.

Además, se consideraron mejores prácticas y requisitos del sector inmobiliario en México.

Estructura

El Manual comienza con una serie de indicadores de gestión de la sostenibilidad y se segmenta posteriormente en tres pilares ASG: Ambiental, Social y Gobernanza. En cada uno de estos pilares, se detalla el requerimiento de indicadores, junto con una guía para su obtención y reporte. Además, esta última actualización se cuenta con indicadores específicos para aquellas FIBRAs que participan en la construcción y/o renovación de los inmuebles, debido a la relevancia de los impactos y riesgos ambientales y sociales derivados.

Con respecto a la alineación del Manual con estándares y lineamientos reconocidos en materia ASG, cada tema muestra su contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) correspondientes. De la misma manera, para cada indicador se incluyen los códigos de los marcos de referencia utilizados (GRI, SASB, GRESB). De esta manera, el Manual integra los estándares y mejores prácticas de reporte de sostenibilidad más relevantes. La alineación con los ODS permite vincular los esfuerzos de las FIBRAs con las prioridades globales de desarrollo sostenible y los códigos de los marcos posibilitan la trazabilidad y referencia de los requisitos seleccionados.

Principales actualizaciones del Manual

1. Incorporación de los temas de cambio climático, naturaleza y biodiversidad debido a la creciente relevancia que estas cuestiones han adquirido en el sector. El cambio climático representa una amenaza tangible para la continuidad de las operaciones y la estabilidad financiera, especialmente en el sector inmobiliario. Los temas de biodiversidad y naturaleza, por otro lado, deben gestionarse debido a la interconexión innegable entre el desarrollo urbano y la salud de los ecosistemas.
2. Eliminación de indicadores sectoriales debido a que, a partir del análisis de estándares y lineamientos de reporteo ASG, se llegó a la conclusión de que todos los indicadores previamente categorizados en diferentes sectores deben ser reportados por todas las FIBRAs.
3. Inclusión de nuevos indicadores específicos para las FIBRAs con proyectos de construcción. Estos proyectos, por naturaleza, tienen un impacto significativo en el entorno, la sociedad y la economía, por lo que los indicadores ASG específicos permiten evaluar y comunicar de manera precisa estos impactos.
4. Actualización con base en los más recientes lineamientos, estándares y regulaciones en materia de gestión y reporteo de indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza. La evolución constante de las prácticas empresariales sostenibles requiere que las empresas se mantengan al día con los últimos estándares en materia de sostenibilidad.
5. Aumento en el nivel de detalle de las solicitudes para cada indicador Ambiental, Social y Gobernanza del Manual, de acuerdo con la creciente demanda de información más específica por parte de los stakeholders, lo cual se puede observar en las últimas versiones de los cuestionarios y estándares de reporteo ASG.
6. Solicitud del alcance reportado para cada indicador ambiental, con el fin de poder contextualizar la información recibida de cada FIBRA, realizar benchmarks ajustados y poder reportar de manera adecuada el desempeño ASG en los informes de AMEFIBRA.
7. Detalle y guía con metodologías y fórmulas para el cálculo y obtención de ciertos indicadores.

Indicadores de gestión

A continuación, se presentan los 13 indicadores de gestión clave identificados para las FIBRAs.

- 1. Datos generales**
- 2. Integración estratégica de la sostenibilidad**
- 3. Certificaciones**
- 4. Sistemas de gestión**
- 5. Políticas ASG**

1. Datos generales

Descripción

La sección de datos generales recopila información que permite contextualizar y describir las operaciones de cada FIBRA, incluyendo: la escala, alcance, naturaleza y dimensión. Dichos datos les proporcionan a los grupos de interés una base para la interpretación y comparación de los datos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) descritos más adelante.

Indicadores

GD1. Nombre de la FIBRA

GRI 2-1, GRESB EC1

Indicar el nombre legal del fideicomiso.

GD2. Número de activos por tipo

GRI 201-1, SASB IF-RE-000.A

Reportar los diferentes tipos de activos de acuerdo con las siguientes categorías:

- a. Hotel
- b. Comercial
- c. Industrial
- d. Escolar
- e. Oficinas
- f. Vivienda
- g. Almacenamiento

GD3. Área Bruta Rentable de la FIBRA

SASB IF-RE-000.B

Unidad a reportar: m²

El Área Bruta Rentable de una FIBRA se refiere a la suma de todas las áreas de los activos que pueden generar ingresos a través de arrendamientos, sin considerar áreas comunes.

- a. Reportar el Área Bruta Rentable en todos sus **activos en operación**.
- b. Reportar el Área Bruta Rentable en todos sus **activos en desarrollo**.

GD4. Naturaleza del negocio

GRESB RCS

Reportar el contexto de las operaciones de la FIBRA, seleccionando alguna de las siguientes opciones:

- a. Gestión/operación o administración de activos.
- b. Construcción, renovación y gestión/operación o administración de activos.
- c. Construcción y renovación de activos.

2. Integración estratégica de la sostenibilidad

Descripción

La integración estratégica de la sostenibilidad en las FIBRAs implica la incorporación en la cultura, toma de decisiones y operaciones diarias. Además, refleja un compromiso y entendimiento de la interconexión entre el éxito empresarial, la resiliencia y la responsabilidad con la sociedad y el medio ambiente. La sección aborda la manera en la que se ha integrado la sostenibilidad en la FIBRA a través de su alineación al propósito, misión, visión y valores de la FIBRA, además de la gestión de objetivos en materia ASG.

Indicadores

GIE1. Objetivos ASG

GRI 3-3, GRESB LE2, T1.1

- a. Reportar los objetivos ASG que haya establecido la FIBRA a corto, mediano y largo plazo.
- b. Describir si los objetivos son públicos.

Establecer objetivos específicos, medibles, alcanzables, relevantes y basados en tiempo (*SMART*, por sus siglas en inglés¹) con base en los KPIs de los temas materiales de la FIBRA, alineados a la industria y tendencias, y monitorearlos periódicamente (anual, trimestral, mensual, semanal) para asegurar una mejora continua.

GIE2. Alineación de factores ASG al propósito, misión, visión y valores de la FIBRA

Reportar de qué manera se encuentran alineados aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza al propósito, misión, visión y valores de la FIBRA.

¹ SMART es un acrónimo de Specific, Measurable, Achievable, Reasonable y Time Bound, que se utiliza como criterio para la definición clara de objetivos.

3. Certificaciones



Descripción

La sección se destina a conocer si la FIBRA cuenta con certificaciones en materia ambiental y/o social en su portafolio de activos. Al obtener certificaciones de edificios, la FIBRA se apega a estándares internacionales y se compromete con su cumplimiento mediante revisiones independientes regulares, lo cual puede representar beneficios para las personas y el medio ambiente.

Indicadores

GC1. Porcentaje de Área Bruta Rentable Certificada de la FIBRA

Unidad a reportar: %

GRESB BC1.2, SASB IF-RE-130a.4

Reportar el porcentaje del Área Bruta Rentable que cuenta con una certificación ASG dividido por:

- Área Bruta Rentable de activos en operación certificada.
- Área Bruta Rentable de activos en desarrollo certificada.

Reportar también el nombre de la certificación ASG y el año en el que se recibió la certificación.

En el sector inmobiliario existen varias certificaciones para edificios ambientales y sociales. Las más comunes en el sector son: LEED, NABERS, Green Star, Earth Check, WELL, EDGE, SITES, entre otras. Certificaciones no obligatorias en México incluyen el Programa de Certificación de Edificaciones Sustentables (PCES) y la NMX-AA-164-SCF1-2013 de Edificación Sustentable.

4. Sistemas de gestión



Descripción

El contar con sistemas de gestión, representa que las operaciones de la FIBRA se encuentran alineadas a un proceso sistemático para atender riesgos y oportunidades. Además, los sistemas de gestión proporcionan un marco estructurado para planificar, implementar, monitorear y mejorar los procesos y actividades de la FIBRA.

Indicadores

GS1. Sistema de gestión ambiental

GRESB RM1

- Describir el sistema de gestión ambiental con el que cuenta la FIBRA.
- Reportar a qué estándares se encuentra alineado el sistema de gestión ambiental.
- Reportar si el sistema de gestión ambiental se encuentra certificado por un tercero independiente.

Algunos estándares internacionales de sistemas de gestión ambiental son los siguientes:

1. ISO 14001: norma para la implementación de un sistema de gestión ambiental.
2. ISO 50001: norma para la implementación de un sistema de gestión energética.

GS2. Sistema de gestión de salud y seguridad

- a. Describir el sistema de gestión de salud y seguridad con el que cuenta la FIBRA.
- b. Reportar a qué estándares se encuentra alineado el sistema de gestión de salud y seguridad.
- c. Reportar si el sistema de gestión de salud y seguridad se encuentra certificado por un tercero independiente.

Algunos estándares internacionales de sistemas de gestión de salud y seguridad son los siguientes:

1. ISO 45001: norma para la implementación de un sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo.

GS3. Sistema de gestión en materia de gobernanza

- a. Describir el sistema de gestión en materia de gobernanza con el que cuenta la FIBRA.
- b. Reportar a qué estándares se encuentra alineado el sistema de gestión en materia de gobernanza.
- c. Reportar si el sistema de gestión en materia de gobernanza se encuentra certificado por un tercero independiente.

Algunos estándares internacionales de sistemas de gestión en materia de gobernanza son los siguientes:

1. ISO 27001: norma para la implementación de un sistema de gestión de seguridad de la información.

5. Políticas ASG



Descripción

Las políticas en materia Ambiental, Social y de Gobernanza proporcionan los lineamientos y marcos para orientar la integración de prácticas sostenibles en las operaciones de la FIBRA. Entre los beneficios que puede generar el desarrollo de políticas ASG, incluyen:

- a. Satisfacción de las expectativas de los grupos de interés.
- b. Cumplimiento de la regulación aplicable.
- c. Mitigación de riesgos ASG.
- d. Atracción y retención de talento.
- e. Aumento en la eficiencia operativa.
- f. Transparencia en la comunicación de los compromisos con el desarrollo sostenible.
- g. Atracción de inversionistas.

Indicadores

GP1. Políticas ambientales

GRI 2-23, GRESB PO1

- a. Reportar las políticas en materia ambiental con las que cuente la FIBRA.
- b. Especificar si la política cuenta con un área o persona responsable de su implementación.
- c. Seleccionar los temas que se abarcan en las políticas.

Ejemplo de algunas políticas ambientales:

Biodiversidad	Energía	Cambio climático
Residuos	Agua	Selección de materiales
Emisiones	Prevención de la contaminación	

GP2. Políticas sociales

GRI 2-23, GRESB PO2

- a. Reportar las políticas en materia social con las que cuente la FIBRA.
- b. Especificar si la política cuenta con un área o persona responsable de su implementación.
- c. Seleccionar los temas que se abarcan en las políticas.

Ejemplo de algunas políticas sociales:

Derechos humanos	Libertad de asociación	Prácticas laborales
Capacitación y desarrollo	Inversión social	Riesgos Psicosociales
Selección, atracción y retención de talento	Satisfacción de los colaboradores	Compensaciones y remuneraciones
Bienestar laboral	Evaluaciones de desempeño	Diversidad, Equidad e Inclusión
Salud y seguridad laboral		

GP3. Políticas de gobernanza

GRI 2-23

- a. Reportar las políticas en materia ambiental con las que cuente la FIBRA.
- b. Especificar si la política cuenta con un área o persona responsable de su implementación.
- c. Seleccionar los temas que se abarcan en las políticas.

Ejemplo de algunas políticas de gobernanza:

Conflictos de interés	Protección del denunciante	Fraude
Independencia	Competencia justa	Contribuciones políticas
Información confidencial	Ciberseguridad	Deber fiduciario
Protección de datos personales	Privacidad	Prácticas antimonopolio

Anticorrupción, soborno y lavado de dinero	Regalos y eventos entre inversionistas	Relación con proveedores externos
Derechos de los accionistas	Suministro responsable	

Una política debe ser breve, sencilla de comprender y fácil de comunicar a los colaboradores. Las principales características de una política, por lo general, son:

- a. Establece los objetivos y metas como fundamento para los procedimientos y procesos a seguir.
- b. Los compromisos establecidos deben ser posibles y reales.
- c. Orienta las decisiones relacionadas de la FIBRA en una sola dirección, para estandarizar los procesos, servicios y/o productos tanto internos como externos.
- d. Define responsables de la gestión de los temas materiales ASG.

Para la creación de una política, se puede comenzar por los criterios solicitados en los estándares de la Organización Internacional de Normalización (ISO):

- a. Sea apropiada al propósito y contexto de la FIBRA y apoye su dirección estratégica.
- b. Proporcione un marco de referencia para el establecimiento de los objetivos en materia ASG.
- c. Incluya un compromiso de cumplir los requisitos legales y otros requisitos aplicables.
- d. Incluya un compromiso de mejora continua.

Indicadores ambientales

A continuación, se presentan los 34 indicadores ambientales clave identificados para las FIBRAs.

1. Emisiones de GEI

2. Energía

3. Agua

4. Residuos

5. Naturaleza y biodiversidad

6. Cambio climático

1. Energía



Descripción

Esta sección aborda el consumo energético por el cual la FIBRA es responsable. El monitoreo y reporte de energía es clave en el sector inmobiliario dado que el uso energético en edificios representa una fracción importante de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, y la optimización del consumo se puede traducir en reducción de costos operativos y mejor rentabilidad de los activos inmobiliarios.

Indicadores

AE1. Porcentaje de cobertura de los datos de energía

Unidad a reportar: %

GRESB EN1, SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-410a.2

Reportar el alcance de los datos de consumo energético de acuerdo con lo siguiente:

- Especificar si solo considera áreas comunes de los activos o también el consumo de los inquilinos.
- Especificar el porcentaje de los activos que se consideran en la información de energía consolidada.

Se recomienda aumentar progresivamente la cobertura de activos reportados para lograr la medición más precisa del consumo energético total.

AE2. Consumo total de energía

Unidad a reportar: GJ

GRI 302-1, 302-2, GRESB EN1, SASB IF-RE-130a.2

El consumo energético se refiere al uso de combustibles, electricidad, calefacción, enfriamiento y cualquier otra actividad que requiera energía para operar.

Reportar el consumo total de energía desglosado por tipo de fuente:

Tipo de energía		Consumo en Jolues o GJ
Consumo de combustible	Fuentes fijas: a. gas natural, gas LP, bioetanol, carbón, etc.	
	Fuentes móviles: gasolina, diésel, etc	
Consumo de electricidad	Renovable	
	No renovable	
Consumo de calefacción		
Consumo de refrigeración		
Consumo de vapor		

AE3. Porcentaje del consumo de energía renovable

GRI 302-1, GRESB EN1, SASB IF-RE-130a.2

Unidad a reportar: %

- Calcular y reportar el porcentaje del consumo energético total proveniente de fuentes renovables.
- Especificar los tipos de energía renovable:
 - Solar
 - Eólica
 - Biomasa
 - Geotérmica
 - Otras (especificar)

AE4. Intensidad de consumo de energía

Unidad a reportar: MWH/parámetro definido

La intensidad energética mide la eficiencia del uso de la energía. Su seguimiento permite identificar oportunidades de ahorro y mejora.

- Reportar el ratio de intensidad del consumo energético de la FIBRA.
- Especificar el parámetro (denominador) específico que se haya seleccionado para calcular el ratio. Los parámetros específicos de la FIBRA (denominadores) pueden incluir:
 - Número de cuartos.
 - Número de m² ocupados.
 - Área Bruta Rentable (ABR)
 - Número de colaboradores.
 - Unidades monetarias.
- Especificar las fuentes de energía incluidas en el ratio de intensidad.

Intensidad de consumo de energía = total de energía consumida/parámetro de eficiencia elegido por la FIBRA

AE5. Iniciativas de reducción del consumo de energía

GRI 302-4, GRESB RA3

- a. Describir las acciones y proyectos ejecutados en el período para optimizar el desempeño energético y reducir el consumo de los activos inmobiliarios. Documenta cada iniciativa de manera detallada, incluyendo su alcance, objetivos, actividades específicas, recursos asignados y resultados esperados.
- b. Ejemplos de iniciativas se incluyen:
 - Modernización de equipos por tecnologías más eficientes.
 - Implementación de sistemas de gestión energética.
 - Mejoras en aislamiento térmico de edificios.
 - Instalación de iluminación LED.
 - Otros.

AE6. Porcentaje de reducción o aumento del consumo de energía con respecto al año previo

GRI 302-4, SASB IF-RE-130a.3

Unidad a reportar: %

- a. Reportar el porcentaje de reducción o aumento en el consumo energético total en MWh como consecuencia directa de iniciativas de eficiencia energética implementadas, en comparación con el año previo.
- b. Especificar si la reducción corresponde a:
 - Consumo energético en áreas comunes.
 - Consumo energético en espacios arrendados.
 - Consumo energético total (áreas comunes + arrendados).

2. Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)



Descripción

Este indicador busca cuantificar y mostrar el impacto ambiental de la FIBRA a través de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) generadas por sus operaciones. Las emisiones son sustancias liberadas a la atmósfera por la quema de combustibles para generación de energía y otros procesos. Los GEI son vitales para mantener la temperatura de la Tierra en un rango adecuado para la vida, en un fenómeno conocido como efecto invernadero natural. Sin embargo, las actividades humanas han aumentado significativamente las concentraciones de estos gases, lo que está causando un desequilibrio en el sistema climático global. Los principales tipos de GEI son:

- a. Dióxido de carbono (CO₂)
- b. Metano (CH₄)
- c. Óxido nitroso (N₂O)
- d. Hidrofluorocarbonos (HFC)
- e. Perfluorocarbonos (PFC)
- f. Hexafluoruro de azufre (SF₆)
- g. Trifloruro de nitrógeno (NF₃)

Indicadores

AEG1. Porcentaje de cobertura de los datos de emisiones

GRESB GH1

Unidad a reportar: %

Reportar el alcance de los datos de emisiones de acuerdo con lo siguiente:

- Especificar si solo considera áreas comunes de los activos o también el consumo de los inquilinos.
- Especificar el porcentaje de los activos que se consideran en la información de energía consolidada.

Se recomienda aumentar progresivamente la cobertura de activos reportados para lograr la medición más precisa del consumo energético total.

AEG2. Emisiones de GEI alcance 1

GRI 305-1, GRESB GH1

Unidad a reportar: tonCO₂e

Reportar el valor bruto de las emisiones de gases de efecto de alcance 1 invernadero generadas en el año. Las emisiones de alcance 1 son aquellas procedentes de fuentes que son propiedad de la FIBRA o están controladas por ella.

Las emisiones directas de GEI (alcance 1) pueden proceder de las siguientes fuentes, en propiedad o bajo el control de la FIBRA:

- Combustión como gas natural, gas LP, gasolina, diésel, entre otros, en fuentes estacionarias o móviles.
- Emisiones fugitivas, resultado de liberaciones intencionadas o no intencionadas de los GEI. Estas pueden ser las fugas en equipos, procedentes de uniones, sellos, plantas de tratamiento de agua, emisiones de HFC de equipos de refrigeración y aire acondicionado, etc.

Para calcular las emisiones de alcance 1, generalmente se sigue el siguiente proceso:

- Identificar todas las fuentes de emisiones de alcance 1 dentro de la FIBRA, las cuales pueden ser móviles o fijas.
- Seleccionar un tipo de combustible para realizar el primer cálculo (por ejemplo, gasolina, diésel, etc.)
- Medir la cantidad de combustible consumido en unidades relevantes de masa o volumen (como litros, metros cúbicos, toneladas, etc.) y la actividad en la que se utilizó.
- Convertir las unidades de masa o volumen anteriores a unidades de energía, multiplicando por su poder calorífico.

Energía consumida del combustible = volumen o masa consumida del combustible x poder calorífico del combustible

- Multiplicar la energía por el factor de emisión del combustible correspondiente. Existen factores de emisión de los diferentes gases de efecto invernadero, para cada tipo de combustible.

Emisiones CO₂ = energía consumida del combustible x factor de emisión del CO₂

Emisiones CH₄ = energía consumida del combustible x factor de emisión del CH₄

Emisiones NO₂ = energía consumida del combustible x factor de emisión del N₂O

- Repetir la multiplicación para todos los tipos de gases de efecto invernadero aplicables.

7. Multiplicar las emisiones de cada tipo de GEI por su potencial de calentamiento global para convertirlo a unidades de toneladas de dióxido de carbono equivalente.
8. Sumar los valores obtenidos para obtener el total de emisiones de alcance 1 de la FIBRA.

$$\begin{aligned}
 \text{ton CO}_2\text{e} = & (\text{emisiones } CH_4 \times \text{potencial de calentamiento global de } CH_4) \\
 & + (\text{emisiones } CO_2 \times \text{potencial de calentamiento global de } CO_2) \\
 & + (\text{emisiones } N_2O \times \text{potencial de calentamiento global de } N_2O)
 \end{aligned}$$

9. Reportar el valor bruto de las emisiones directas de alcance 1 en toneladas métricas de CO₂ equivalente.

AEG3. Emisiones de GEI alcance 2

Unidad a reportar: tonCO₂e

GRI 305-2, GRESB GH1

Reportar el valor bruto de las emisiones de GEI de alcance 2 generadas en el año. Las emisiones de alcance 2 son aquellas derivadas de la generación de la electricidad, calefacción, refrigeración y vapor comprados o adquiridos que consume la FIBRA.

Para calcular las emisiones de alcance 2, generalmente se sigue el siguiente proceso:

1. Identificar todas las fuentes de emisiones de alcance 2 dentro de la FIBRA, las cuales pueden ser electricidad, calefacción, refrigeración o vapor.
2. Medir la cantidad de electricidad, calefacción, refrigeración o vapor que consume la FIBRA durante el año. Esto puede obtenerse a partir de registros de facturas de servicios públicos o proveedores de energía.
3. Multiplicar el consumo de electricidad, calefacción, refrigeración o vapor (en unidades de energía, como kW/h o MW/h) por el factor de emisión eléctrico de la fuente de energía utilizada para generar esa electricidad, calor o vapor.

$$\text{ton CO}_2\text{e} = \text{energía consumida} \times \text{factor de emisión de cada tipo de energía consumida}$$

4. Una vez que hayas calculado las emisiones de cada fuente individual de electricidad, calefacción, refrigeración o vapor, sumar estos valores para obtener las emisiones totales de alcance 2 de la FIBRA.

AEG4. Emisiones de GEI alcance 3

Unidad a reportar: tonCO₂e

GRI 305-3, GRESB GH1

Reportar el valor bruto de las emisiones de GEI de alcance 3 generadas en el año. Las emisiones de alcance 3 son aquellas no incluidas en las emisiones de GEI de alcance 1 y 2, que se producen fuera de la FIBRA, incluidas las emisiones aguas arriba y aguas debajo de la cadena de valor.

Para calcular las emisiones de alcance 3, generalmente se sigue el siguiente proceso:

1. Las emisiones de alcance 3 se dividen en varias categorías de acuerdo con el GHG Protocol², que pueden incluir emisiones de la cadena de suministro, transporte de productos, uso del producto y

² Greenhouse Gas Protocol. (s.f.). *Scope 3 Calculation Guidance*. <https://ghgprotocol.org/scope-3-calculation-guidance-2>

disposición final de residuos. Es importante identificar todas estas categorías relevantes para cada FIBRA.

Las categorías se dividen en 2:

- a. Categorías de actividades aguas arriba
 1. Artículos y servicios comprados
 2. Bienes de capital
 3. Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluidas en el alcance 1 ni en el alcance 2)
 4. Transporte y distribución aguas arriba
 5. Residuos generados en las operaciones
 6. Viajes de negocios
 7. Desplazamientos al trabajo de los empleados
 8. Activos arrendados aguas arriba
 - b. Categorías de actividades aguas abajo
 9. Transporte y distribución aguas abajo
 10. Procesamiento de productos vendidos
 11. Uso de productos vendidos
 12. Tratamiento de fin de vida de productos vendidos
 13. Activos arrendados aguas abajo
 14. Franquicias
 15. Inversiones
2. Para cada categoría de emisiones de alcance 3, recopilar los datos relevantes. Esto puede incluir la distancia recorrida por los proveedores para entregar materias primas, la cantidad de productos vendidos y el destino final de los residuos generados, etc.
 3. Una vez que se hayan recopilado los datos, utilizar factores de emisión estándar para convertir estas actividades en emisiones de GEI. Por ejemplo, se pueden utilizar factores de emisión para el transporte por carretera, transporte marítimo, uso de productos y tratamiento de residuos, etc.
 4. Multiplicar los datos recopilados por los factores de emisión correspondientes para cada categoría de emisiones de alcance 3. Esto calculará las emisiones de GEI asociadas con cada categoría.
 5. Sumar todas las emisiones calculadas en cada categoría para obtener las emisiones totales de alcance 3 desde la FIBRA.

AEG5. Intensidad de emisiones de GEI

GRI 305-4

Unidad a reportar: tonCO₂e/parámetro definido

- a. Reportar el ratio de la intensidad en la generación de emisiones de GEI de la FIBRA.
- b. Especificar el parámetro (denominador) específico que se haya seleccionado para calcular el ratio. Los parámetros específicos de la FIBRA (denominadores) pueden incluir:
 - Número de cuartos.
 - Número de m² ocupados.
 - Área Bruta Rentable (ABR)
 - Número de colaboradores.
 - Unidades monetarias.

- c. Especificar los tipos de emisiones de GEI incluidos en el ratio de intensidad: alcance 1, alcance 2 y alcance 3.

Intensidad de la generación de emisiones de GEI

= total de emisiones generadas/parámetro de eficiencia elegido por la FIBRA

AEG6. Offset de emisiones

GRESB GH1

Los offset de emisiones se refieren a las acciones que una FIBRA toma para compensar sus propias emisiones de GEI al financiar o participar en proyectos que reducen las emisiones en otros lugares.

- a. La FIBRA debe reportar todas las acciones que ha tomado para compensar sus emisiones de GEI. Esto incluye la compra de créditos de carbono, la inversión en proyectos de energía renovable, entre otros.
- b. La verificación independiente de los offset es crucial para garantizar su integridad y credibilidad. Esto puede implicar la verificación de los proyectos de compensación por parte de terceros certificados que evalúen si las reducciones de emisiones son reales, adicionales, permanentes y verificables.
- c. Una vez que se han calculado y verificado los offset, deben ser incluidos en el inventario de emisiones de la FIBRA. Esto implica agregar las reducciones de emisiones asociadas con los offset a las emisiones totales de la FIBRA para obtener un balance neto de emisiones.

AEG7. Iniciativas de reducción de la generación de emisiones de GEI

- a. Describir las acciones y proyectos ejecutados en el período para reducir las emisiones de GEI. Documenta cada iniciativa de manera detallada, incluyendo su alcance, objetivos, actividades específicas, recursos asignados y resultados esperados.
- b. Ejemplos de iniciativas se incluyen:
 - Proyectos de eficiencia energética.
 - Uso de energías renovables.
 - Optimización de procesos industriales.
 - Mejoras en la gestión de residuos.
 - Otros.

AEG8. Objetivos certificados de reducción de emisiones

Reportar si se cuenta con objetivos de reducción de emisiones certificados por algún estándar o lineamiento específico como Science Based Target Initiative (SBTi). SBTi es una iniciativa de CDP, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el World Resources Institute y el World Wide Fund for Nature, para apoyar a las organizaciones en la definición de objetivos de reducción de emisiones alineados con los objetivos del Acuerdo de París.

AEG9. Porcentaje de reducción o aumento de la generación de emisiones con respecto al año previo

GRI 305-5

Unidad a reportar: %

- a. Reportar el porcentaje de reducción o aumento de las emisiones de GEI como consecuencia directa de las iniciativas de reducción en toneladas métricas de CO₂ equivalente, en comparación con el año previo.
- b. Incluir el alcance en el que se produjo la reducción: emisiones alcance 1, alcance 2 o alcance 3.

3. Agua



Descripción

Esta sección tiene como objetivo mostrar el compromiso con el cuidado de los recursos hídricos a través del monitoreo de su consumo. El agua es un recurso esencial y muchas veces limitado, por lo que su gestión responsable es una prioridad para la sostenibilidad, especialmente en el sector inmobiliario.

Para abordar el tema de agua es importante comenzar con un enfoque que tome en cuenta el contexto local de disponibilidad, reconocer su importancia y promover su uso eficiente como recurso compartido.

Indicadores

AA1. Porcentaje de cobertura de los datos de agua

GRESB WT1, SASB IF-RE-140a.1 y IF-RE-410a.2

Unidad a reportar: %

Reportar el alcance de los datos de consumo de agua de acuerdo con lo siguiente:

- Especificar si solo considera áreas comunes de los activos o también el consumo de los inquilinos.
- Especificar el porcentaje de los activos que se consideran en la información de consumo de consolidada.

Se recomienda aumentar progresivamente la cobertura de activos reportados para lograr la medición más precisa del consumo de agua total.

AA2. Consumo de agua

GRI 303-5, SASB IF-RE-140a.2 GRESB WT1

Unidad a reportar: m³

Reportar el consumo total de agua desglosado por tipo de fuente:

- Aguas superficiales: agua en la superficie de la tierra como ríos y lagos.
- Aguas subterráneas: agua almacenada bajo tierra en acuíferos.
- Aguas marinas: agua de océanos y mares.
- Agua producida: agua extraída durante la extracción de petróleo y gas, requiere tratamiento para reutilización en diversas aplicaciones, durante procesamientos o uso de materias prima.
- Agua de terceros: agua adquirida de proveedores externos u autoridades locales.
- Agua reciclada: agua previamente utilizada, tratada para eliminar contaminantes y luego reutilizada para diversos fines.

En caso de poseer propiedades que no cuenten con información sobre su consumo de agua, se deberá especificar la razón.

AA3. Intensidad de consumo de agua

Unidad a reportar: m³/parámetro definido

- Reportar el ratio de intensidad del consumo de agua de la FIBRA.

- b. Especificar el parámetro (denominador) específico que se haya seleccionado para calcular el ratio. Los parámetros específicos de la FIBRA (denominadores) pueden incluir:
 - Número de cuartos.
 - Número de m² ocupados.
 - Área Bruta Rentable (ABR)
 - Número de colaboradores.
 - Unidades monetarias.
- c. Especificar las fuentes de agua incluidas en el ratio de intensidad.

Intensidad de consumo de agua = total de agua consumida/parámetro de eficiencia elegido por la FIBRA

AA4. Consumo de agua en zonas de estrés hídrico

Unidad a reportar: m³ y %

GRI 303-5, SASB IF-RE-140a.2

Las zonas de estrés hídrico se definen como áreas donde la demanda de agua supera su disponibilidad, un problema que está en aumento debido al cambio climático, la sobreexplotación de recursos hídricos y el crecimiento poblacional. Las FIBRAs ubicadas en estas áreas se enfrentan a desafíos como la escasez de agua, el aumento de precios y las restricciones en su uso. Para verificar si alguna propiedad se encuentra en una zona de estrés hídrico, se puede consultar el Atlas de riesgos hídricos del World Resources Institute³.

- a. Reportar el consumo total de agua en zonas de estrés hídrico desglosado por tipo de fuente:
 - Aguas superficiales
 - Aguas subterráneas
 - Aguas marinas
 - Agua producida
 - Agua de terceros
 - Agua tratada
- b. Del total de agua consumida por la FIBRA, reportar el porcentaje del consumo de agua en zonas de estrés hídrico.

AA5. Vertidos de agua

Unidad a reportar: m³

GRI 303-4

Reportar el vertido total de agua desglosado por tipo de destino:

- a. Aguas superficiales
- b. Aguas subterráneas
- c. Aguas marinas
- d. Agua de terceros

En caso de poseer propiedades que no cuenten con información sobre su vertido de agua, se deberá especificar la razón.

AA6. Iniciativas de reducción del consumo de agua

³ World Resources Institute. (2024). *Water Risk Atlas*. https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/#/?advanced=false&basemap=hydro&indicator=w_awr_def_tot_cat&lat=21.425250132431273&lng=-86.4843750000001&mapMode=view&month=1&opacity=0.5&ponderation=DEF&predefined=false&projection=absolute&scenario=optimistic&scope=baseline&threshold&timeScale=annual&year=baseline&zoom=2

GRESB RA4

- a. Describir las acciones y proyectos ejecutados en el período para reducir el consumo de agua de los activos inmobiliarios. Documenta cada iniciativa de manera detallada, incluyendo su alcance, objetivos, actividades específicas, recursos asignados y resultados esperados.
- b. Ejemplos de iniciativas se incluyen:
 - Instalación de dispositivos de ahorro de agua.
 - Estabilización de plantas de tratamiento
 - Captación de agua pluvial.
 - Reutilización de aguas grises.
 - Otros.

AA7. Porcentaje de reducción o aumento del consumo de agua con respecto al año previo

SASB IF-RE-140a.3

Unidad a reportar: %

- a. Reportar el porcentaje de disminución o aumento en el consumo de agua total en m³ como consecuencia directa de iniciativas de reducción del consumo de agua implementadas, en comparación con el año previo.
- b. Especificar si la reducción corresponde a:
 - Consumo de agua en áreas comunes.
 - Consumo de agua en espacios arrendados.
 - Consumo de agua total (áreas comunes + arrendados).

4. Residuos



Descripción

Los indicadores de esta sección proporcionan información valiosa sobre la cantidad, composición, manejo e impacto ambiental de los residuos producidos por las FIBRAs. Estos datos son una herramienta clave para monitorear y mejorar la gestión de residuos, proporcionando información valiosa para la toma de decisiones orientadas hacia la reducción y la revalorización de los residuos. Cada año cobran más relevancia las iniciativas de economía circular y revalorización de residuos, impulsadas por la imperiosa necesidad de mitigar el impacto ambiental negativo derivado tanto de la extracción de materia prima, como de la eliminación de los residuos.

Indicadores

AR1. Porcentaje de cobertura de los datos de residuos

Unidad a reportar: %

Reportar el alcance de los datos de residuos generados de acuerdo con lo siguiente:

- a. Especificar si solo considera áreas comunes de los activos o también la generación de residuos de los inquilinos.
- b. Especificar el porcentaje de los activos que se consideran en la información de generación de residuos consolidada.

Se recomienda aumentar progresivamente la cobertura de activos reportados para lograr la medición más precisa de la generación de residuos total.

AR2. Residuos generados

GRI 306-3, 306-4, 306-5, GRESB WS1

Unidad a reportar: ton y %

Reportar en la siguiente tabla los distintos tipos de residuos generados según su clasificación:

Total de residuos (ton)		Residuos enviados a disposición final (%)		Residuos desviados de disposición final (%)	
Residuos peligrosos		Incinerados con recuperación energética		Reutilizado	
		Incinerado sin recuperación energética		Reciclado	
		Enviado a vertedero		Con aprovechamiento de energía	
		Otros		Otros	
Residuos no peligrosos		Incinerados con recuperación energética		Reutilizado	
		Incinerado sin recuperación energética		Reciclado	
		Enviado a vertedero		Con aprovechamiento de energía	
		Otros		Otros	

AR3. Iniciativas de reducción de la generación de residuos

GRI 306-2, GRESB RA5

Describir las acciones y proyectos ejecutados en el periodo, incluidas medidas de circularidad, para prevenir la generación de residuos en las actividades propias de la FIBRA, así como aguas arriba y aguas abajo en su cadena de valor y aumentar su revalorización. Documenta cada iniciativa de manera detallada, incluyendo su alcance, objetivos, actividades específicas, recursos asignados y resultados esperados.

AR4. Porcentaje de reducción o aumento del consumo de agua con respecto al año previo

GRESB RA5

Unidad a reportar: %

- Reportar el porcentaje de disminución o aumento en el consumo de agua total en m³ como consecuencia directa de iniciativas de reducción del consumo de agua implementadas, en comparación con el año previo.
- Especificar si la reducción corresponde a:
 - Consumo de agua en áreas comunes.
 - Consumo de agua en espacios arrendados.
 - Consumo de agua total (áreas comunes + arrendados).
- Reportar si se han establecido alianzas de colaboración con terceros para la recolección de residuos.

5. Naturaleza y biodiversidad



Descripción

Esta sección tiene como objetivo mostrar el compromiso con la preservación de la naturaleza y la biodiversidad a través del monitoreo del impacto de las FIBRAs en el entorno natural y la implementación de iniciativas de mitigación. La biodiversidad y sus servicios ecosistémicos son fundamentales para mantener el equilibrio ecológico y la salud de los ecosistemas, por lo que su gestión responsable es una prioridad para la sostenibilidad, especialmente en el sector inmobiliario.

Para abordar el tema, es importante comenzar con un enfoque que tome en cuenta el contexto local de diversidad biológica, reconocer su importancia y promover su conservación como parte integral de la planificación y operación de proyectos inmobiliarios. Es importante destacar que este tema solo aplica para ciertas FIBRAs o propiedades ubicadas cerca de zonas de alto valor de biodiversidad por ejemplo: playas, islas, selvas, bosques, humedales, reservas naturales, etc.

Indicadores

AB1. Medidas de prevención, mitigación, restauración y compensación de los impactos a la naturaleza y la biodiversidad

Reportar las medidas tomadas con respecto a la gestión los impactos sobre la naturaleza y la biodiversidad que puedan generar las operaciones de la FIBRA:

- a. Medidas de prevención: iniciativas para evitar o reducir el impacto negativo previo a que ocurra.
 - Ejemplo: evaluaciones y estudios de impacto ambiental previos a la adquisición nuevos proyectos.
- b. Medidas de mitigación: acciones que buscan reducir o compensar los impactos negativos ya ocurridos.
 - Ejemplo: programas de rescate y reubicación de flora y fauna.
- c. Medidas de restauración: medidas implementadas para recuperar o restaurar zonas degradadas.
 - Ejemplo: reforestación con especies nativas para mitigar los efectos de esta actividad llevada a cabo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
- d. Medidas de compensación: iniciativas que buscan neutralizar un impacto que no pudo evitarse.
 - Ejemplo: contribución monetaria a programas de conservación de la biodiversidad.

AB2. Áreas naturales protegidas y zonas de alto valor de biodiversidad cercanas a los activos de la FIBRA

GRI 304-3

- a. Indicar si los activos se ubican dentro de o colindan con áreas naturales protegidas, ya sean de carácter público o privado. Especificar nombre y ubicación.

- b. Señalar si los activos se localizan en o cerca de zonas reconocidas como de alto valor de biodiversidad, como hábitats críticos para especies en riesgo, humedales Ramsar⁴, reservas de biosfera, entre otros.
- c. Reportar si se han establecido alianzas de colaboración con terceros para la protección de esas áreas identificadas previamente.
- d. Informar sobre cualquier incidente que haya afectado a especies o ecosistemas en estas zonas sensibles.

AB3. Especies en riesgo impactadas por las operaciones de la FIBRA

GRI 304-4

- a. Indicar si existen especies de flora y fauna en riesgo de acuerdo con la clasificación de la NOM 059 de SEMARNAT⁵, que habiten en las áreas donde se ubican los activos inmobiliarios:
 - Probablemente extinta en el medio silvestre.
 - En peligro de extinción.
 - Amenazadas.
 - Sujetas a protección especial.
- b. Especificar los nombres comunes y científicos de las especies identificadas, así como su categoría de riesgo.
- c. Describir los estudios o evaluaciones realizados para determinar la presencia de estas especies y los impactos potenciales de las actividades de la FIBRA sobre las mismas.
- d. Informar sobre cualquier incidente que haya resultado en afectación de ejemplares de especies protegidas y las acciones realizadas al respecto.

6. Cambio climático



Descripción

El aumento en la vulnerabilidad de los activos inmobiliarios a los riesgos de cambio climático refleja la necesidad de identificarlos y gestionarlos de manera proactiva. La sección de cambio climático busca conocer el estado de las FIBRAs en la identificación tanto de las oportunidades, como de los riesgos físicos y de transición, así como la cuantificación de sus impactos y la existencia de planes de resiliencia.

⁴ Ramsar. (2024). *La Convención sobre los Humedales*. <https://www.ramsar.org/es>

⁵ Gobierno de México. (2010). *Conoce las categorías de riesgo de la NOM 059 SEMARNAT-2010 para especies de flora y fauna*. <https://www.gob.mx/semarnat/articulos/conoce-las-categorias-de-riesgo-de-la-nom-059-semarnat-2010-para-especies-de-flora-y-fauna#:~:text=La%20NOM%20059%20SEMARNAT%2D2010%20es%20una%20Norma%20mexicana%20que,integraci%C3%B3n%20de%20las%20listas%20correspondientes>

Indicadores

ACC1. Órgano de gobernanza que supervisa los riesgos y oportunidades del cambio climático

- a. Reportar el o los máximos órganos de gobernanza de la FIBRA es el encargado de supervisar los riesgos y oportunidades del cambio climático, así como los planes de prevención, adaptación y resiliencia.
- b. Describir de qué manera monitorea el órgano la gestión de los riesgos y oportunidades que permitan garantizar una incorporación de la perspectiva climática en las FIBRAs.

ACC2. Riesgos de transición del cambio climático de la FIBRA

GRI 201-2, GRESB RM6.1, RM6.2, SASB IF-RE-450a.2

Los riesgos de transición son aquellos que se derivan del proceso en el que se aborda el cambio climático y la transición hacia una economía baja en carbono.

Los riesgos de transición pueden incluir:

- a. Riesgos políticos y legales: corresponden a modificaciones las leyes y normas con el propósito de atender el cambio climático. Algunos ejemplos son la introducción de precios al carbono y la implementación de regulaciones con respecto al uso de combustibles fósiles.
- b. Riesgos de mercado: derivados de cambios en la oferta y demanda de productos y servicios debido a las preferencias de los consumidores.
- c. Riesgos tecnológicos: avances en nuevas tecnologías con menores impactos y declive en la demanda y uso de tecnologías tradicionales. Algunas tecnologías innovadoras incluyen: captura de carbono y las energías renovables.
- d. Riesgos reputacionales: cambio en la reputación de una FIBRA debido a la perspectiva externa del compromiso con la sostenibilidad y los esfuerzos contra el cambio climático.
- e. Reportar el proceso que se llevó a cabo para identificar los riesgos de transición del cambio climático. Normalmente, el proceso para la identificación de los riesgos de transición del cambio climático se compone de las siguientes etapas:
 - Mapeo de los riesgos de transición de acuerdo con las operaciones específicas de la FIBRA.
 - Evaluación de riesgos de acuerdo con distintos escenarios (pueden utilizarse los escenarios propuestos por Network for Greening the Financial System: emisiones netas zero al 2050, baja demanda, debajo de los 2 °C, transición retardada, contribuciones determinadas a nivel nacional, políticas actuales y mundo fragmentado) y horizontes de tiempo (por ejemplo, 2030 o 2050). Evaluación de riesgos de acuerdo con distintos escenarios (pueden utilizarse los escenarios propuestos por Network for Greening the Financial System: emisiones netas zero al 2050, baja demanda, debajo de los 2 °C, transición retardada, contribuciones

- determinadas a nivel nacional, políticas actuales y mundo fragmentado⁶) y horizontes de tiempo (por ejemplo, 2030 o 2050).
- Priorización y determinación del riesgo.
 - f. Enlistar los riesgos de transición del cambio climático identificados.
 - g. Describir los planes de mitigación desarrolladas para cada riesgo identificado.
 - h. Reportar el impacto financiero estimado evaluado para cada riesgo de transición del cambio climático.
 - i. Describir otras implicaciones para el negocio y la cadena de suministro identificadas para cada riesgo de transición del cambio climático.

ACC3. Riesgos físicos del cambio climático de la FIBRA

GRI 201-2, GRESB RM6.3 y RM6.4, SASB IF-RE-450a.2

Los riesgos físicos del cambio climático se refieren a los impactos directos y tangibles que el cambio climático tiene en el medio ambiente, así como en los sistemas naturales y humanos. Estos riesgos pueden manifestarse de diversas formas y afectar a diferentes regiones del mundo.

Los riesgos físicos pueden incluir:

- Tormentas más frecuentes e intensas.
 - Los cambios en el nivel del mar.
 - Aumento en la temperatura ambiente.
 - Impactos en los trabajadores (como los efectos en la salud, incluidas las afecciones o enfermedades relacionadas con el calor y la necesidad de reubicar las operaciones).
- a. Reportar el proceso que se llevó a cabo para identificar los riesgos físicos del cambio climático. Normalmente, el proceso para la identificación de los riesgos físicos del cambio climático se compone de las siguientes etapas:
- Selección de los escenarios de emisiones de acuerdo con el IPCC, por ejemplo, bajas emisiones (RCP2.6), emisiones moderadas (RCP4.5) y altas emisiones (RCP8.5)⁷ que se utilizarán para el análisis.
 - Seleccionar los horizontes de tiempo (por ejemplo, 2030 o 2050) que se considerarán en el análisis.
 - Evaluación de la exposición climática de los activos de la FIBRA.
- b. Enlistar los riesgos físicos del cambio climático identificados.
- c. Describir los planes de mitigación desarrolladas para cada riesgo identificado.
- d. Reportar el impacto financiero estimado evaluado para cada riesgo físico del cambio climático.
- e. Describir otras implicaciones para el negocio y la cadena de suministro identificadas para cada riesgo físico del cambio climático.

ACC4. Oportunidades del cambio climático de la FIBRA

GRI 201-2, SASB IF-RE-450a.2

⁶ Network for Greening the Financial System. (s.f.). *Scenarios Portal*. <https://www.ngfs.net/ngfs-scenarios-portal/explore/>

⁷ Intergovernmental Panel on Climate Change. (2014). *Glosario*. chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/AR5_WGII_glossary_ES.pdf

Reportar las oportunidades derivadas del cambio climático que tienen potencial para generar cambios sustanciales en las operaciones, los ingresos o los gastos, incluyendo:

- a. Una descripción de la oportunidad. Esto puede incluir una discusión sobre cómo las oportunidades climáticas se alinean con los objetivos comerciales y de sostenibilidad de la FIBRA y cómo se integran en su estrategia a largo plazo.
- b. Una descripción del impacto relacionado a la oportunidad. La FIBRA debe proporcionar un análisis detallado del impacto que estas oportunidades climáticas pueden tener en su negocio, tanto en términos financieros como operativos. Esto puede incluir proyecciones de ingresos y ganancias asociadas con nuevas líneas de negocio, estimaciones de costos y beneficios de iniciativas de eficiencia energética y evaluaciones de riesgo y retorno de inversiones relacionadas con el cambio climático.
- c. Los métodos utilizados para gestionar la oportunidad. Esto puede incluir la integración de consideraciones climáticas en la planificación estratégica, la implementación de medidas de adaptación y mitigación, la inversión en tecnologías limpias y la colaboración con partes interesadas clave.
- d. Los costes de las medidas tomadas para gestionar el riesgo o la oportunidad. Esto puede incluir gastos relacionados con la implementación de tecnologías más limpias, la adopción de prácticas de eficiencia energética, la inversión en infraestructuras resilientes al clima y la capacitación del personal.

ACC5. Resiliencia en los activos a los riesgos de cambio climático

GRESB DRE1

La resiliencia climática se refiere a la capacidad de las comunidades, las ciudades, las empresas y los sistemas socioeconómicos para resistir, adaptarse y recuperarse de los impactos del cambio climático. Esto implica desarrollar medidas de mitigación y adaptación, fortalecer la infraestructura, mejorar la gestión del agua y los recursos naturales, promover la seguridad alimentaria y la salud pública, y fomentar la participación comunitaria y la colaboración entre los diferentes sectores de la sociedad.

Proporcionar información detallada sobre cómo los activos están preparados para enfrentar y recuperarse de los impactos climáticos adversos, incluyendo:

- a. Medidas tangibles de mitigación y adaptación que se han implementado para fortalecer la resiliencia de los activos frente a los riesgos climáticos. Esto puede incluir acciones como mejoras en la infraestructura, inversiones en tecnologías resilientes, desarrollo de planes de emergencia y continuidad del negocio, entre otros.
- b. Un análisis detallado del impacto que estas medidas de mitigación y adaptación tienen en la resiliencia de los activos frente a los riesgos climáticos. Esto puede incluir evaluaciones de riesgo y retorno de inversiones, estimaciones de costos y beneficios, y proyecciones de resultados esperados.

Indicadores sociales

A continuación, se presentan los 30 indicadores sociales clave identificados para las FIBRAs.

- 1. Diversidad, Equidad e Inclusión**
- 2. Seguridad y salud**
- 3. Impacto social**
- 4. Desarrollo y condiciones laborales**
- 5. Derechos humanos**

1. Diversidad, Equidad e Inclusión



Descripción

El propósito de esta sección es evidenciar el compromiso y la importancia que la FIBRA otorga a la promoción de la diversidad y la igualdad de oportunidades. A través de datos sobre sus acciones y esfuerzos, se busca comunicar este compromiso de manera efectiva.

Priorizar la diversidad en el ámbito empresarial puede tener beneficios significativos, como mejorar la reputación de la FIBRA, fomentar la innovación y consolidar su posición en el mercado. Además, puede contribuir al bienestar y la satisfacción de los empleados al mejorar el ambiente laboral, lo cual repercute positivamente en su desempeño y productividad.

Indicadores

SDEI1. Ratio salarial de género

GRI 405-2

Unidad a reportar: ratio

- a. Reportar la relación del salario base promedio de las mujeres en comparación con los hombres para cada categoría laboral. Por ejemplo, si el valor es 2, quiere decir que los hombres ganan dos veces el salario de las mujeres.

$$\text{Ratio salarial de género} = \frac{\text{salario base promedio de hombres}}{\text{salario base promedio de mujeres}}$$

- b. Detallar las políticas y acciones implementadas para cerrar las brechas existentes.

SDEI2. Ratio entre el salario de la categoría inicial y el salario mínimo

GRI 202-1

Unidad a reportar: ratio

Indicar el ratio entre el salario de la categoría inicial y el salario mínimo local por género. El salario mínimo se define como la cantidad mínima que un trabajador debe recibir por su jornada laboral, según lo establecido en el Capítulo 6 de la Ley Federal del Trabajo. Esta cantidad varía según la zona geográfica y la actividad económica. Por ejemplo, si el valor es 2, quiere decir que el salario de la categoría inicial de la FIBRA es dos veces el salario mínimo.

$$\text{Ratio entre el salario de la categoría inicial y el salario mínimo} = \frac{\text{salario base de la categoría inicial}}{\text{salario mínimo local}}$$

SDEI3. Beneficios de maternidad y paternidad

GRI 401-3

- Reportar la duración del permiso de maternidad remunerado provisto a las colaboradoras, expresado en semanas o meses.
- Indicar la duración del permiso de paternidad remunerado provisto a los colaboradores, expresado en semanas o meses.
- Indicar cualquier otro beneficio otorgado relacionado con maternidad y paternidad, como horarios flexibles para madres lactantes, guarderías o salas de lactancia en las instalaciones, etc.
- Describir cualquier iniciativa relevante para promover y facilitar la reincorporación al trabajo posterior a los permisos.

SDEI4. Número de colaboradores que han acogido permisos de maternidad y paternidad

GRI 401-3

Unidad a reportar: colaboradores

Reportar el número de colaboradores que han acogido el permiso de paternidad.

SDEI5. Tasa de colaboradores que han regresado al trabajo después de tomar permisos de maternidad y paternidad

GRI 401-3

Unidad a reportar: tasa

Reportar la tasa de empleados que han regresado al trabajo después de tomar el permiso.

$$\text{Tasa de regreso al trabajo} = \frac{\text{número de colaboradores que regresaron al trabajo después del permiso}}{\text{número de colaboradores total que debieron de haber regresado a trabajar después del permiso}}$$

SDEI6. Tasa de colaboradores que han permanecido en el trabajo por lo menos 12 meses después de tomar permisos de maternidad y paternidad

GRI 401-3

Unidad a reportar: tasa

Reportar la tasa de empleados que han regresado al trabajo y permanecido por lo menos 12 meses después de tomar el permiso.

$$\text{Tasa de retención} = \frac{\text{número de colaboradores que permanecieron 12 meses después en el trabajo}}{\text{número de colaboradores que regresaron del permiso en el año anterior}}$$

SDEI7. Iniciativas para promover la Diversidad, Equidad e Inclusión

- a. Describir las iniciativas implementadas para promover la diversidad, equidad e inclusión, por ejemplo: eventos para la comunidad LGBTQ+, incorporación de lenguaje inclusivo en comunicaciones, becas para grupos en vulnerabilidad social y económica, becas para mujeres, adaptación de instalaciones para discapacitados, etc.
- b. Mencionar cualquier alianza o trabajo conjunto con organizaciones relacionadas a grupos minoritarios y vulnerables que permitan promover la diversidad, equidad e inclusión en la FIBRA.

2. Seguridad y salud



Descripción

Esta sección tiene como objetivo demostrar el compromiso de la FIBRA hacia la salud ocupacional, la seguridad y el bienestar de sus empleados. Al monitorear estos aspectos, la FIBRA puede identificar las preocupaciones críticas de su personal, establecer conexiones más sólidas con ellos y aumentar su satisfacción laboral. Esto, a su vez, puede contribuir a mejorar las tasas de retención, disminuir la rotación laboral e incrementar la productividad del equipo.

Es importante destacar que, según la Norma NOM-035-STPS-2018 sobre Factores de riesgo psicosocial en el trabajo, el monitoreo de la salud y el bienestar psicológico de los colaboradores se convierte en un requisito normativo.

Indicadores

SS1. Número de fatalidades

GRI 403-9, 403-10, GRESB SE4

Unidad a reportar: fatalidades

Reportar información sobre fatalidades laborales de forma transparente es crucial para dimensionar la seguridad, identificar áreas críticas de mejora y demostrar compromiso para salvaguardar la integridad de los colaboradores.

- a. Reportar la cantidad de fatalidades que hayan ocurrido a colaboradores, desglosado por:
 - Resultado de una lesión por accidente laboral.
 - Resultantes de una dolencia o enfermedad laboral.

SS2. Número de horas trabajadas

- a. Reportar la cantidad total de horas trabajadas por los empleados durante el periodo reportado.
- b. Detallar la fórmula/metodología para calcular horas trabajadas a partir de registros de asistencia, cronómetros u otro sistema.

SS3. Número y tasa de lesiones por accidente

GRI 403-9, GRESB SE4

Unidad a reportar: lesiones

El monitoreo detallado de estadísticas de accidentabilidad facilita la identificación de áreas críticas para focalizar iniciativas de prevención y mejora de condiciones de seguridad.

- a. Informar el número total de lesiones por accidentes de trabajo registrables, ocurridos durante el periodo reportado.
- b. Reportar el número total de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos).
- c. Reportar la tasa de accidentes utilizando la fórmula de número de accidentes por horas hombre trabajadas.

$$\text{Tasa de accidentes} = \frac{\text{número de accidentes}}{\text{número de horas hombre trabajadas}}$$

- d. Detallar circunstancias y causas principales de los accidentes ocurridos.

SS4. Número de enfermedades laborales

GRI 403-10, GRESB SE4

Unidad a reportar: enfermedades

Reportar información detallada sobre enfermedades laborales ayuda a focalizar esfuerzos de prevención e identificar necesidades de mejora de condiciones y entornos de trabajo.

- a. Informar el número total de casos de enfermedades registrables contraídas por los colaboradores, surgidas por exposiciones o condiciones de trabajo⁸.
- b. Detallar los tipos de enfermedades laborales registradas, por ejemplo: alteraciones musculoesqueléticas, respiratorias, auditivas, psicológicas, entre otras.

SS5. Tasa de ausentismo

GRI 403-9, GRESB SE4

Unidad a reportar: tasa

Monitorear el ausentismo mediante tasas permitirá identificar áreas de oportunidad para mejorar el bienestar de los colaboradores y sus condiciones de trabajo.

- a. Reportar la tasa de ausentismo.

$$\text{Tasa de ausentismo} = \frac{\text{días perdidos por ausentismo}}{\text{días trabajados}}$$

- b. Especificar las causas consideradas para el cálculo. Por ejemplo: enfermedad, accidentes, permisos médicos, etc.

⁸ Diario Oficial de la Federación. (2023). *Tabla de Enfermedades de Trabajo*.
https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5710347&fecha=04/12/2023#gsc.tab=0

SS6. Programas de salud y bienestar

GRI 403-6

El reporte transparente de los programas y beneficios de salud y bienestar implementados refleja el compromiso prioritario de la FIBRA de proveer un entorno laboral que cuide y promueva activamente el bienestar integral de los colaboradores.

- a. Describir programas de salud implementados para los colaboradores, tales como análisis de laboratorio, campañas preventivas, de nutrición y actividad física, detección de enfermedades, salud sexual y reproductiva, prevención de adicciones, manejo de estrés, etc.
- b. Detallar beneficios y políticas de apoyo al bienestar del personal, como: seguros de gastos médicos, días de descanso por enfermedad, atención psicológica, horarios flexibles, licencias parentales extendidas, servicio médico en el lugar de trabajo, membresías para hacer deporte, etc.

3. Impacto social

Descripción

Esta sección tiene como objetivo demostrar el compromiso de la FIBRA con la comunidad. El impacto social se refiere a las consecuencias, tanto positivas como negativas, que las acciones, políticas, programas o proyectos tienen sobre las comunidades aledañas. Este impacto puede manifestarse en diferentes áreas como la calidad de vida, la equidad, la inclusión, la cohesión social, el bienestar emocional y psicológico, la salud, la educación, el empleo, el desarrollo socio económico, la seguridad, entre otros aspectos.

Indicadores

SI1. Porcentaje de activos con estrategia de impacto social

GRI 413-1

Unidad a reportar: %

Una estrategia de impacto social se refiere a un plan sistemático y deliberado diseñado para gestionar y maximizar los efectos sociales positivos de un proyecto, programa o iniciativa. Esta estrategia busca identificar y abordar las necesidades y desafíos sociales de las comunidades o grupos específicos a los que se dirige, al tiempo que busca generar resultados tangibles y medibles en términos de mejora social.

Reportar el porcentaje de activos con programas implementados de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo, incluido el uso de:

- a. Evaluaciones del impacto social, incluidas las evaluaciones del impacto de género.
- b. Planes de participación de los grupos de interés.
- c. Comités y procesos de consulta amplios con las comunidades locales, que incluyan a grupos vulnerables.
- d. Procesos formales de queja y reclamación en las comunidades locales.

SI2. Número de beneficiarios de los programas de impacto sociales

GRI 413-1

Unidad a reportar: personas

Conocer el número de beneficiarios de los programas permite evaluar la efectividad y el alcance de la estrategia de impacto social, en cuanto a determinar si los programas están logrando sus objetivos y si están llegando a la población prevista.

- a. Reportar el número de beneficiarios para cada uno de los proyectos implementados, así como la categoría a la que pertenecen, estas categorías pueden ser personas de la tercera edad, niños, personas con alguna discapacidad, mujeres en situación vulnerable, entre otras.

SI3. Inversión monetaria en programas de impacto social

Unidad a reportar: MXN

GRI 203-1

Conocer la inversión monetaria proporciona transparencia sobre cómo se están utilizando los fondos destinados a programas sociales.

- a. Reportar el monto total invertido (MXN) en los distintos programas de impacto social desglosando cuánto se invirtió en cada programa en particular.

SI4. Alianzas con organizaciones

Este indicador mide las alianzas establecidas con organizaciones de impacto social para colaborar en la implementación de programas y proyectos que aborden desafíos sociales específicos. Las alianzas tienen como objetivo fortalecer las capacidades de la FIBRA, ampliar su alcance y maximizar el impacto de las intervenciones sociales mediante la colaboración con organizaciones que comparten sus valores y objetivos.

- a. Enumerar y describir brevemente las organizaciones con las que se han establecido alianzas. Incluya información relevante, como el nombre de la organización, el tipo de organización (por ejemplo, ONG, fundación, empresa social), el alcance geográfico de la colaboración y el área temática de enfoque.

4. Desarrollo y condiciones laborales

Descripción

Este indicador busca mostrar el compromiso de la FIBRA hacia el desarrollo de talento de sus colaboradores y de las condiciones laborales en las que desempeñan sus funciones. El monitoreo de estos temas le permite a la FIBRA conocer las cuestiones críticas para sus colaboradores, sus fortalezas y oportunidades para crecer, así como sus necesidades para contribuir a mejorar las tasas de retención y productividad.

Indicadores

SDC1. Composición de la plantilla laboral

Unidad a reportar: colaboradores

GRI 2-7, GRI 2-8

Reportar la cantidad total de empleados durante el periodo objeto del informe, por grupo de edad, género, esquema de trabajo y si son internos o externos.

Categoría	Hombres	Mujeres
Colaboradores internos		
Colaboradores externos		
Colaboradores de tiempo completo		
Colaboradores de tiempo parcial		
De 18 a 35 años		
De 36 a 50 años		
De 51 años en adelante		

SDC2. Porcentaje de colaboradores sindicalizados

Unidad a reportar: %

GRI 407-1

Reportar el porcentaje de personal que está sindicalizado, por género.

Categoría	Hombres	Mujeres
Porcentaje		

SDC3. Número de bajas de colaboradores

Unidad a reportar: colaboradores

GRI 401-1

Reportar la cantidad total de bajas de personal durante el periodo objeto del informe, por género especificando si son renuncias, jubilaciones o despidos y la tasa de rotación.

Categoría	Hombres	Mujeres
Bajas totales		
Renuncias		
Jubilaciones		
Despidos		
Tasa de rotación		

SDC4. Tasa de rotación

Unidad a reportar: tasa

GRI 401-1

Reportar la tasa de rotación, dividiendo el número de empleados que abandonaron la FIBRA durante un periodo específico entre el número total de empleados durante el mismo periodo, y luego multiplicando el resultado por 100 para expresarlo como un porcentaje. La fórmula es la siguiente:

$$\text{Tasa de rotación de colaboradores (\%)} = \left(\frac{(\text{Número de empleados que abandonaron})}{(\text{Número total de empleados})} \right) \times 100$$

SDC5. Número de contrataciones de colaboradores

Unidad a reportar: colaboradores

GRI 401-1

Reportar la cantidad total de contrataciones de nuevos empleados durante el periodo objeto del informe por género.

Categoría	Hombres	Mujeres
Total		

SDC6. Tasa de contrataciones de colaboradores

Unidad a reportar: tasa

GRI 401-1

Reportar la tasa de contrataciones de nuevos empleados durante el periodo objeto del informe por género.

La tasa de contratación se calcula dividiendo el número de nuevos empleados contratados durante un periodo específico por el número total de empleados durante el mismo periodo, y luego multiplicando el resultado por 100 para expresarlo como un porcentaje. La fórmula es la siguiente:

$$\text{Tasa de contratación de colaboradores (\%)} = \left(\frac{(\text{Número de nuevos empleados contratados})}{(\text{Número total de empleados})} \right) \times 100$$

Categoría	Hombres	Mujeres
Tasa de contratación		

SDC7. Encuesta de satisfacción de colaboradores

Reportar si se cuenta con una encuesta de satisfacción elaborada internamente o por un tercero. Esta puede consistir en entrevistas personales o procesos más formales como cuestionarios estructurados. El uso de encuestas de satisfacción se puede traducir en métricas fácilmente interpretables que facilitan el análisis, la implementación de mejoras y el cierre de brechas identificadas.

SDC8. Horas de capacitación de los colaboradores

GRI 404-1, 404-2, 403-5, GRESB SE1

Unidad a reportar: horas

- a. Reportar el promedio de horas de formación de los empleados, desglosado por género y categoría laboral.

Categoría	Hombres	Mujeres
Horas promedio de capacitación		

Categoría	Altos directivos	Directivos de nivel medio	Administrativo	Técnico
Horas promedio de capacitación				

- b. Reportar el detalle de las horas de capacitación para los siguientes temas en específicos:

- Sostenibilidad
- Diversidad, Equidad e Inclusión
- Salud y seguridad
- Derechos humanos
- Ética

SDC9. Porcentaje de colaboradores que recibieron capacitación

GRI 404-1, 404-2, GRI 410-1, GRESB SE1

Unidad a reportar: %

Reportar el porcentaje de colaboradores que recibieron capacitación, desglosado por género y categoría laboral.

Categoría	Hombres	Mujeres
Porcentaje de colaboradores que recibieron capacitación		

Categoría	Altos directivos	Directivos de nivel medio	Administrativo	Técnico
Porcentaje de colaboradores que recibieron capacitación				

SDC10. Porcentaje de colaboradores que recibieron evaluaciones de desempeño

GRI 404-3

Unidad a reportar: %

Este contenido indica en qué medida las FIBRAs evalúan periódicamente el desempeño de los empleados. Esto ayuda al desarrollo personal de cada empleado. También contribuye a la gestión de las competencias y al desarrollo del capital humano dentro de la FIBRA.

- a. Reportar el porcentaje de colaboradores por género y categoría laboral que recibieron una evaluación periódica de su desempeño y del desarrollo de su carrera durante el periodo objeto del informe.

Categoría	Hombres	Mujeres
Porcentaje de colaboradores que recibieron evaluaciones		

Categoría	Altos directivos	Directivos de nivel medio	Administrativo	Técnico
Porcentaje de colaboradores que recibieron evaluaciones				

SDC11. Beneficios superiores a la ley

GRI 401-2

Los datos aportados en este indicador proporcionan una medida de los beneficios que ofrece a sus empleados a tiempo completo. La calidad de las prestaciones para los empleados a tiempo completo es un factor clave para la retención de los empleados.

- a. Reportar las prestaciones que son habituales para los empleados, estas pueden ser, entre otras:
- Seguro de vida.
 - Asistencia sanitaria.
 - Cobertura por incapacidad e invalidez.
 - Permiso parental.
 - Previsión para la jubilación.
 - Participación accionarial.
 - Otros.

SDC12. Ratio de compensación entre la persona mejor pagada y la media de la FIBRA

GRI 2-21

Unidad a reportar: ratio

- a. Presentar el ratio de compensación total anual de la persona mejor pagada de la FIBRA con respecto a la mediana de la compensación total anual de todos los empleados (excluida la persona mejor pagada).

El ratio de compensación entre la persona mejor pagada y la media de la FIBRA se calcula dividiendo el salario total de la persona mejor pagada entre el salario promedio de todos los empleados de la FIBRA. La fórmula es la siguiente:

$$\text{Ratio de compensación} = \left(\frac{(\text{Salario de la persona mejor pagada})}{(\text{Salario promedio de todos los empleados})} \right)$$

5. Derechos humanos

Descripción

Estos indicadores se enfocan en mostrar el compromiso de la FIBRA con los derechos humanos de sus colaboradores, clientes, proveedores o cualquier otro grupo de interés. Son una medida diseñada para evaluar la capacidad de una FIBRA para cumplir con los estándares y principios de los derechos humanos en todas sus operaciones y actividades. Se basan en la recopilación y análisis de datos relacionados con el respeto a los derechos humanos en áreas clave, como el lugar de trabajo, la cadena de suministro, las comunidades locales y las operaciones comerciales en general. Los datos recopilados se utilizan para informar sobre el desempeño de la FIBRA en materia de derechos humanos, identificar áreas de mejora y tomar medidas para abordar cualquier violación o riesgo potencial de derechos humanos.

Indicadores

SDH1. Divulgación del compromiso con los derechos humanos

Presentar una declaración del máximo órgano de gobierno o el más alto ejecutivo de la FIBRA sobre la importancia de los derechos humanos y el compromiso a su protección.

Describir lo siguiente:

- a. Su visión y planes generales para gestionar sus impactos sobre sus derechos humanos, en todas las actividades y relaciones comerciales de la FIBRA.
- b. Cómo pretenden prevenir los impactos negativos y lograr impactos positivos sobre las personas.

Indicadores de gobernanza

A continuación, se presentan los 25 indicadores de gobernanza clave identificados para las FIBRAs.

- 1. Transparencia y rendición de cuentas**
- 2. Ética**
- 3. Gobernanza ASG**
- 4. Gestión de riesgos y resiliencia**
- 5. Sensibilización de la cadena de valor**

1. Transparencia y rendición de cuentas



Descripción

Esta sección tiene como objetivo evidenciar el compromiso de la FIBRA con una gestión íntegra, ética y responsable frente a todos sus grupos de interés. Al reportar sobre políticas, procesos y controles internos relacionados con la transparencia, la FIBRA demuestra su adherencia a altos estándares de integridad y gobernanza. Divulgar información sobre cómo se toman las decisiones, cómo se manejan los conflictos de interés y cómo se gestionan los recursos, permite generar confianza entre los distintos grupos de interés de la FIBRA.

Indicadores

GT1. Elaboración y publicación de un Informe Anual de Sostenibilidad o Informe Integrado GRESB RP1

El informe de sostenibilidad tiene como finalidad comunicar la información sobre los temas materiales en aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) de la FIBRA a sus grupos de interés.

- a. Reportar si la FIBRA elabora y publica un Informe Anual de Sostenibilidad o un Informe Integrado.
- b. Mencionar el estándar o marco de reporte utilizado, si aplica (GRI, SASB, IIRC, etc.).
- c. Indicar si el informe ha recibido verificación externa y el organismo que la realizó.
- d. Informar el ciclo de publicación (anual, bianual, etc.) y dónde está disponible para los grupos de interés.

GT2. Alineación a estándares o principios en el Informe

- a. Indicar los principales estándares, iniciativas y marcos de sostenibilidad a los que está alineada o es signataria la FIBRA, entre los que destacan:
- Global Reporting Initiative (GRI).
 - Integrated Reporting (IR).
 - Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).
 - Carbon Disclosure Project (CDP).
 - Task Force for Climate Related Financial Disclosures (TCFD).
 - Sustainability Accounting Standards Board (SASB).
 - Principles for Responsible Investment (PRI).

GT3. Verificación externa de información de sostenibilidad

GRESB MR1, MR2, MR3 y MR4

La verificación externa del Informe de Sostenibilidad garantiza a los grupos de interés que los datos e información publicados cumplan con la metodología requerida y cuenten con el respaldo necesario para garantizar su trazabilidad.

- a. Mencionar si se verifica la totalidad del informe de sostenibilidad o ciertos indicadores clave.

2. Ética



Descripción

En esta sección se presentan indicadores para comprender cómo la FIBRA aborda los temas de ética e integridad en sus operaciones. Contar con políticas y procesos robustos en ética puede generar múltiples beneficios, como: garantizar el cumplimiento legal y normativo en estas materias, reducir riesgos reputacionales y de pérdida de confianza por malas conductas, prevenir conflictos de interés y casos de corrupción, entre otros. Los indicadores seleccionados buscan reflejar la madurez de la gestión ética y permitir la mejora continua para fortalecer la integridad y valores organizacionales.

Indicadores

GE1. Código de Conducta

- a. Indicar si la FIBRA cuenta con un Código de Conducta o Código de Ética formalmente establecido.
- b. Explicar el proceso de divulgación del Código entre los empleados y socios comerciales. Por ejemplo: capacitaciones, inclusión en contratos, correos de recordatorio, etc.

GE2. Porcentaje de colaboradores que recibieron comunicación del Código de Conducta

Unidad a reportar: %

- a. Informar el porcentaje de empleados que han recibido comunicaciones sobre el Código de Conducta.

GE3. Canal de denuncia

GRI 2-16, GRESB RP2.1

- a. Indicar si la FIBRA tiene implementado un canal de denuncias para reportar potenciales comportamientos contrarios a la ética.
- b. Describir las modalidades de denuncia disponibles:
 - Teléfono
 - Correo electrónico
 - Formulario web
 - Presencial
 - Otro(s)
- c. Informar si el canal permite realizar denuncias anónimas y confidenciales para proteger a los denunciantes.
- d. Señalar si el canal es gestionado por un tercero o por la propia FIBRA.

GE4. Número de casos de corrupción, fraude o soborno

GRI 205-3

Unidad a reportar: casos

Reportar la cantidad total y naturaleza de los incidentes de corrupción confirmados, desglosado en

- a. Cantidad total de incidentes de corrupción confirmados a consecuencia de los cuales fueron despedidos o se aplicaron medidas disciplinarias a los empleados.
- b. Cantidad total de casos confirmados en los que se hayan rescindido o no se hayan renovado contratos con socios de negocio por infracciones relacionadas con la corrupción.

3. Gobernanza ASG



Descripción

Esta sección comunica la estructura de gobernanza de la FIBRA, se informa sobre la conformación de los comités ASG, sus responsabilidades, y cómo integran estos aspectos en la estrategia de negocios. Se busca divulgar y hacer públicos los roles y responsabilidades de los tomadores de decisiones respecto a la sostenibilidad. Esto incluye identificar al personal encargado de la aprobación, supervisión y rendición de cuentas sobre políticas, objetivos y desempeño ASG.

Contar con un sólido gobierno corporativo en sostenibilidad es crucial para una efectiva integración de estos temas en la FIBRA, permite generar confianza entre grupos de interés sobre el compromiso hacia metas ambientales y sociales y facilita también la mejora continua y cumplimiento de la regulación aplicable.

Indicadores

GASG1. Comités del gobierno corporativo

GRI 2-9

Reportar con qué comité (o comités) se cuenta:

- a. Comité de Auditoría
- b. Comité de Prácticas
- c. Comité de Nominaciones
- d. Comité de Compensaciones
- e. Otros comités existentes

GASG2. Porcentaje de mujeres en cada Comité

Unidad a reportar: %

GRI 2-9

Reportar el porcentaje de mujeres que integran actualmente los comités, incluyendo:

- a. Comité de Auditoría
- b. Comité de Nominaciones
- c. Comité de Compensaciones
- d. Comité de Sostenibilidad
- e. Otros comités existentes

GASG3. Porcentaje de miembros independientes en cada Comité

Unidad a reportar: %

GRI 2-9

Reportar el porcentaje de mujeres que integran actualmente los comités, incluyendo:

- a. Comité de Auditoría
- b. Comité de Nominaciones
- c. Comité de Compensaciones
- d. Comité de Sostenibilidad
- e. Otros comités existentes

GASG4. Porcentaje de asistencia al Comité Técnico

Unidad a reportar: %

Reportar el porcentaje de asistencia de los miembros del Comité Técnico a las reuniones celebradas durante el periodo.

GASG5. Rol de supervisión de la sostenibilidad del Comité Técnico

- a. Reportar si el Comité Técnico tiene definido formalmente dentro de sus funciones la supervisión de temas de sostenibilidad (ambientales, sociales y de gobernanza).
- b. Señalar si dentro del Comité hay miembros con experiencia o conocimientos en temas de sostenibilidad.

GASG6. Porcentaje de miembros del Comité Técnico capacitados en materia de sostenibilidad

Unidad a reportar: %

Reportar el número y porcentaje de integrantes del Comité Técnico que han recibido capacitación formal en temas de sostenibilidad ambiental, social y gobernanza (ASG).

GASG7. Años de antigüedad promedio de los miembros del Comité Técnico

GRI 2-10

Unidad a reportar: años

Reportar el promedio de años que los actuales integrantes permanentes del Comité Técnico llevan formando parte de este órgano de gobierno.

GASG8. Comité específico en materia de sostenibilidad

GRESB LE4

- Informar si la FIBRA cuenta con un Comité formal específico para la supervisión de aspectos ASG (ambientales, sociales y de gobernanza).
- Describir las principales responsabilidades y funciones que tiene este Comité sobre la estrategia, objetivos, riesgos y desempeño de sostenibilidad.

GASG9. Área o persona responsable en materia de sostenibilidad

GRI 2-14, GRESB LE3, LES

- Reportar si existe un área, departamento o persona específicamente encargada de la gestión de los temas ASG a nivel corporativo.
- Detallar su ubicación dentro de la estructura organizacional de la FIBRA.

GASG10. Objetivos de desempeño ASG para directores y tomadores de decisión

GRI 2-18, GRESB LE6

- Informar si están definidos formalmente objetivos relativos a aspectos ASG para la alta dirección y tomadores de decisión.
- Describir si existe remuneración vinculada al cumplimiento de objetivos ASG:
 - Indicar si se relaciona una parte de la remuneración variable de los directivos con el logro de estos objetivos de sostenibilidad.
 - Especificar qué porcentaje aproximado representan sobre la compensación total.
 - Describir cómo se evalúa el nivel de cumplimiento de los compromisos ASG.

4. Gestión de riesgos y resiliencia



Descripción

En esta sección se presentan una serie de indicadores seleccionados para entender si las FIBRAs incorporan la identificación, evaluación y gestión de riesgos ambientales, sociales y de gobernanza dentro de sus procesos establecidos de gestión de riesgos. La gestión adecuada y proactiva de los riesgos ASG puede generar una serie de beneficios para las FIBRAs, tales como acceder a financiamientos sostenibles, garantizar la resiliencia de la FIBRA, cumplir con la regulación, mantener una buena reputación con los grupos de interés entre otros.

Indicadores

GGR1. Proceso de identificación y gestión de riesgos ASG

GRI 3-1, 414-2, 308-2, GRESB RM3.1, RM3.2

- a. Reportar el proceso que tiene la FIBRA para la identificación y gestión de riesgos ASG.

Si la FIBRA aún no contempla riesgos ASG en su proceso de riesgos, se recomienda:

- Identificar, priorizar y cuantificar los riesgos principales ASG e integrarlos en los procesos generales de gestión de riesgos.
- Identificar y designar responsabilidades a nivel directivo para la evaluación y gestión de riesgos y oportunidades ASG.
- Transferir conocimientos sobre los principales riesgos y oportunidades ASG a los cuerpos de gobernanza (por ejemplo, en los reportes trimestrales por parte de la Dirección General y Dirección de Operaciones a los comités de auditoría y técnico).
- Desarrollar escenarios y análisis de costo-beneficio, incluyendo la evaluación del impacto de los posibles riesgos y oportunidades.
- Elaborar un plan de acción para mitigar los riesgos.
- Identificar las principales necesidades de datos, el alcance y objetivos y definir indicadores de desempeño.

Algunos estándares y metodologías internacionales, así como documentos técnicos que pueden funcionar como guía para la identificación y el manejo de riesgos ASG son:

- El marco de gestión de riesgos ASG de los Principios de Ecuador⁹.
- La guía ISO 31000, gestión de riesgos, de la Organización Internacional de Normalización¹⁰.
- Atlas Nacional de Riesgos de CENAPRED¹¹.

- b. Reportar los principales riesgos ambientales, sociales y de gobernanza identificados por la FIBRA.

Ejemplos de riesgos ambientales:

- Nuevas normas ambientales
- Inundaciones
- Sequías
- Sanciones por contaminación ambiental
- Escasez de recursos naturales
- Impactos en los inmuebles por eventos climáticos extremos

Ejemplos de riesgos sociales:

- Cambios en las normas laborales

⁹ Equator Principles. (2024). *About the Equator Principles*. <https://equator-principles.com/about-the-equator-principles/>

¹⁰ ISO. (2018). *ISO 31000:2018 Risk management – Guidelines*. <https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:31000:ed-2:v1:en>

¹¹ Gobierno de México. (2024). *CENAPRED Atlas Nacional de Riesgos*. <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/>

- Trabajo infantil en la cadena de suministro
- Trabajo forzoso en la cadena de suministro
- Eventos que ponen en riesgo la salud pública
- Conflictos con sindicatos
- Controversias en las comunidades
- Activos impactados por el crimen organizado y la inseguridad
- Afectación en la reputación por no impulsar aspectos y eventos de diversidad

Ejemplos de riesgos de gobernanza:

- Independencia
 - Soborno y corrupción
 - Conflictos de interés
 - Contribuciones políticas
 - Fraude
 - Protección de datos personales
 - Lavado de dinero
 - Compensación de ejecutivos
- c. Reportar los impactos identificados en las operaciones y la cadena de suministro para los riesgos ASG previamente mencionados.

GGR2. Criterios ASG de *due diligence* para nuevas adquisiciones

GRESB RM4, SASB IF-RE-130a.5

Reportar los criterios ASG que ha implementado la FIBRA en los procesos de *due diligence* para la selección de nuevas adquisiciones de activos.

Due diligence corresponde al proceso sistemático en el que se recopila e interpreta información sobre un posible proyecto o nueva adquisición. La integración de criterios ASG reduce la exposición a riesgos de sostenibilidad a largo plazo, mitiga riesgos que podrían afectar los rendimientos y apoya en el desarrollo de una cartera orientada al futuro.

Al implementar criterios ASG en el proceso de *due diligence*, se recomienda considerar los siguientes puntos:

- a. Abarcar en el proceso de revisión temas identificados en el estudio de materialidad e incluidos en las políticas ASG.
- b. Evaluar todo el ciclo de vida de los activos.
- c. Requerir contractualmente información del vendedor sobre las características ASG de las nuevas adquisiciones.
- d. Medir cómo los criterios ASG influyen en el valor y el rendimiento de las inversiones con base en estándares internacionales (por ejemplo, *RICS Global Sustainability and Commercial Property Valuation*).

Se recomienda basar el proceso de *due diligence* en fuentes de datos disponibles, incluyendo:

- a. Datos primarios del activo/empresa propietaria.
- b. Evaluaciones/auditorías/asesores externos.
- c. Estimaciones/evaluaciones de activos similares.
- d. Datos alineados con estándares sectoriales y certificaciones.

- e. Datos procedentes de compromisos con interesados (por ejemplo, encuestas hacia inquilinos, huéspedes y la comunidad local).

Para el sector inmobiliario, el proceso de *due diligence* puede abordar y considerar los siguientes temas:

- a. Seguridad de los edificios.
- b. Adaptación al cambio climático.
- c. Eficiencia energética.
- d. Materiales sostenibles.
- e. Suministro de energía y agua.
- f. Cumplimiento normativo.
- g. Impactos socioeconómicos.

GGR3. Programa de manejo de crisis

Un programa de gestión de crisis permite a la FIBRA prepararse, entender, responder y recuperarse ante crisis potenciales. Un programa debe contar con políticas y/o procedimientos que establezcan definiciones, límites claros, protocolos de escalamiento y una estructura organizacional con responsabilidades específicas. La directriz ISO 22300, seguridad y resiliencia¹² o la directriz BS 11200, manejo de crisis¹³, pueden funcionar como guía para la definición de políticas y la implementación de procedimientos para el manejo de incidentes.

- a. Reportar si la FIBRA cuenta con un programa de manejo de crisis.
- b. Describir si el programa considera la preparación ante crisis de carácter ambiental.

5. Sensibilización de la cadena de valor



Descripción

Hoy en día, ya no es suficiente con que las empresas desarrollen estrategias de gestión sostenible para sus operaciones, sino que la extensión de los esfuerzos a toda la cadena de suministro se ha vuelto imperativa. Esta sección del Manual tiene la finalidad de identificar los programas de involucramiento con la cadena de suministro en temas ambientales, sociales y de gobernanza que han desarrollado e implementado las FIBRAs desde evaluaciones ASG a proveedores y contratistas, inclusión de requerimientos ASG en contratos, entre otros.

¹² ISO. (2018). *Security and resilience – Emergency management – Guidelines for incident management*.

<https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:22320:ed-2:v1:en>

¹³ BSI Group. (2014). *BS 11200:2014 Crisis management. Guidance and Good practice*. <https://knowledge.bsigroup.com/products/crisis-management-guidance-and-good-practice-1?version=standard>

Indicadores

GS1. Procesos de evaluaciones de criterios ASG para proveedores

GRI 308-1, 414-1, GRESB SE6, SE7.1, SASB IF-RE-410a.1

- a. Describir el proceso que ha implementado la FIBRA para la evaluación y selección de proveedores considerando criterios ASG.
- b. Describir los criterios mínimos que se han establecido con respecto al desempeño ASG de los proveedores evaluados para ser seleccionados.

GS2. Porcentaje de proveedores evaluados bajo criterios ASG

GRI 308-1, 414-1, GRESB SE6, SE7.1, SASB IF-RE-410a.1

Unidad a reportar: %

Reporte el porcentaje de proveedores que han sido evaluados bajo criterios ASG.

GS3. Requerimientos ASG en contratos

GRESB TC4

Reportar los requerimientos/acuerdos en materia ASG que se han incorporado en los contratos de la FIBRA con los actores de su cadena de valor.

Debido a que los contratos son el punto de partida de la relación entre la FIBRA y los proveedores, y define los respectivos derechos y deberes de ambas partes, es esencial incorporar aspectos ASG para impulsar las iniciativas en materia de sostenibilidad en toda la cadena de valor.

Los contratos de arrendamiento pueden incluir arreglos de cooperación, por ejemplo:

- a. Participación de los inquilinos en los procesos de recopilación de información ASG. El contrato de arrendamiento puede exigir que una o ambas partes nombren a un representante responsable de compartir información ASG.
- b. Cláusulas para el compromiso con la implementación de iniciativas ASG como la instalación de equipos de medición de los consumos de agua, instalaciones de energías renovables, programas para reducir los consumos, programas de Diversidad, Equidad e Inclusión, cooperación para la separación de residuos, educación de los empleados en el uso de energía y agua, etc.
- c. Cláusulas para el cumplimiento o mantenimiento de una certificación.

GS4. Procesos para que los grupos de interés comuniquen sus preocupaciones

GRESB SE8

Describir los procesos con los que cuenta la FIBRA de comunicación con sus grupos de interés. Un programa eficaz de comunicación proporciona una vía para que las necesidades, preocupaciones y sugerencias de los grupos de interés se integren en la toma de decisiones operativas de la FIBRA.

GS5. Porcentaje de inquilinos que realizaron una encuesta de satisfacción

GRESB TC2.1

Unidad a reportar: %

Reportar el porcentaje de los inquilinos que realizaron una encuesta de satisfacción proporcionada por parte de la FIBRA.

Indicadores de construcción y renovación

A continuación, se presentan los 5 indicadores para las FIBRAs de construcción y renovación clave identificados.

Descripción

Esta sección le aplica exclusivamente a las FIBRAs en cuyas operaciones se incluya la construcción y renovación de activos. Se han seleccionado indicadores específicos para este tipo de operaciones debido a los altos impactos ambientales y sociales negativos que pueden derivarse. Algunos de los impactos incluyen: consumo de grandes cantidades de recursos y materiales, generación de residuos a partir de escombros y materiales sobrantes, desplazamiento de comunidades, condiciones laborales y de seguridad precarias, generación de ruido y vibraciones, entre otros.

Indicadores

CR1. Programa de remodelación con criterios ambientales y sociales

GRESB TC3, SASB IF-RE-410a.3

Reportar si la FIBRA ha establecido e implementado un programa de remodelación con criterios específicos ambientales y sociales para los inquilinos.

El determinar un programa de equipamiento y remodelación con criterios ASG permite alinear las expectativas y actividades de los propietarios e inquilinos, fomentando la sostenibilidad de los activos. El programa puede consistir en:

- a. Definición de estándares/criterios mínimos para el equipamiento y remodelación.
- b. Guías de remodelación considerando temas ASG.
- c. Asistencia a inquilinos en la remodelación para alcanzar los estándares mínimos acordados.

CR2. Criterios ASG para nuevas construcciones

GRESB DRE1, DRE3, DEN1, DWT1, DWS1, SASB IF-RE-130a.5

Reportar los criterios ASG que se implementen en todo el proceso de la construcción de nuevos activos, incluyendo:

- a. Criterios ambientales y sociales específicos para la selección de sitios.
- b. Consideraciones ambientales y sociales durante la construcción para minimizar los impactos.
- c. Criterios ambientales específicos para la selección de los materiales de construcción.
- d. Implementación adaptaciones en los edificios que faciliten la eficiencia energética, captura de captación de agua pluvial, tratamiento de aguas residuales, composta, reciclaje y reúso de residuos, entre otras.

- e. Cumplimiento regulatorio de permisos y licencias de construcción.
- f. Transparencia en el proceso de construcción.

CR3. Implementación de medidas de seguridad para construcciones

GRI 403-7, GRESB DSE2.1

Las condiciones y la naturaleza de las actividades de construcción y remodelación de activos representan riesgos significativos para la salud y seguridad de los colaboradores. Reportar cuáles de las siguientes medidas de salud y seguridad se promueven durante sus proyectos de construcción y remodelación:

- a. Disponibilidad de personal médico.
- b. Comunicados sobre las iniciativas de salud y seguridad con los colaboradores.
- c. Equipos de protección personal.
- d. Capacitación específica en materia de salud y seguridad.
- e. Monitoreo de incidentes y accidentes.
- f. Procedimiento documentado de investigación de incidentes y accidentes.
- g. Evaluaciones de riesgo periódicas.

CR4. Evaluación de impactos socioeconómicos en la comunidad como parte de la planeación pre-construcción

GRESB DSE5.1

Debido a los impactos significativos que puede tener directa e indirectamente el sector inmobiliario sobre la sociedad, es importante realizar una evaluación de riesgos previo a la construcción de activos para poder atenderlos y minimizarlos.

Algunos de los puntos a considerar durante la evaluación, incluyen:

- a. Identificación de los grupos de interés involucrados.
- b. Recopilación de datos demográficos de la comunidad para comprender sus características socioeconómicas.
- c. Realización de consultas comunitarias para la recopilación de opiniones y preocupaciones.
- d. Evaluación del impacto que podría tener la generación de empleo sobre el contexto económico de la comunidad.
- e. Análisis del efecto del proyecto sobre el costo de viviendas y el acceso a servicios en la comunidad.
- f. Evaluación del impacto que podría tener el proyecto sobre los pequeños negocios.
- g. Análisis de los impactos que podría tener el proyecto sobre la seguridad de la comunidad.

CR5. Porcentaje de nuevas construcciones evaluadas bajo riesgos ASG Unidad a reportar: %

Reportar el porcentaje de las nuevas construcciones realizadas por la FIBRA en el periodo a reportar, que hayan pasado por un proceso de evaluación de riesgos ASG.

$$\text{Porcentaje de nuevas construcciones evaluadas para riesgos ASG} \\ = \frac{\text{Número de nuevas construcciones evaluadas para riesgos ASG}}{\text{Número de nuevas construcciones totales en el año}} \times 100$$