



2024

INFORME ANUAL

DE SOSTENIBILIDAD





ÍNDICE

1

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

2

PERFIL CORPORATIVO

- Acerca de Industrial Gate
- Historia
- Modelo de creación de valor
- Presencia geográfica
- Principales clientes

3

2024 EN NÚMEROS

- Certificaciones sostenibles obtenidas
- Porcentaje del portafolio bajo estándares de sostenibilidad

4

ENFOQUE ASG

- Nuestro compromiso con la doble materialidad
- Compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible
- Afiliaciones y certificaciones
- Proceso de Inversión
- Análisis TCFD de Industrial Gate
- Análisis de riesgo climático del portafolio

5

DIMENSIÓN AMBIENTAL

- Gestión energética
- Gestión hídrica
- Biodiversidad
- Emisiones
- Residuos
- Cumplimiento ambiental

6

DIMENSIÓN SOCIAL

- Nuestra gente
- Diversidad, equidad y género
- Brecha salarial
- Capacitación y desarrollo
- Salud, seguridad y bienestar de nuestros colaboradores
- Satisfacción de nuestros inquilinos
- Privacidad y protección de datos
- Impacto en comunidades locales
- Derechos humanos
- Calidad, seguridad y accesibilidad en nuestros edificios

7

GOBIERNO CORPORATIVO

- Equipo directivo
- Comités
- Ética de negocios
- Estrategia fiscal
- Política ASG
- Acciones en materia de ciberseguridad

8

ACERCA DE ESTE INFORME

- Índice de contenidos GRI
- Índice de contenidos SASB
- Carta de verificación externa GRI y SASB

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL



Me complace compartir con ustedes el primer Informe de Sostenibilidad de Industrial Gate (“IG” o la “Compañía”), un hito que refleja nuestro compromiso con la transparencia, la gestión responsable y la creación de valor a largo plazo. En este documento compartimos los principales resultados financieros y operativos del portafolio administrado por IG, así como los avances, desafíos y oportunidades que hemos identificado en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (“ASG”).

Durante el 2024, continuamos avanzando en el fortalecimiento de nuestra operación ya que nuestro portafolio registró una notable expansión, bajo un enfoque que busca optimizar el crecimiento sostenible y la maximización de valor para nuestros inversionistas. En particular, destacamos la obtención de certificaciones de sostenibilidad para nueve de nuestras naves industriales y la implementación de nuestro programa de responsabilidad social corporativa, donde trabajamos en compañía de la asociación civil “Pronatura” para fomentar el apoyo a la comunidad de Xochimilco mediante la agricultura y preservación de las chinampas, durante esta actividad se generaron de manera indirecta 13 empleos, a través de la limpieza y conservación de +3,000 m2 de áreas verdes y de cultivo contemplando un total de 96 horas de voluntariado por parte de Industrial Gate.

En el eje operativo, nuestro portafolio registró un incremento de 38%, pasando de ocho naves industriales en 2023 a 11 en 2024, alcanzando un Área Bruta Rentable (“ABR”) total de 3.8 millones de pies cuadrados, contra los 3.1 millones de pies cuadrados registrados al cierre de 2023. La mayor disponibilidad de espacios industriales ubicados en zonas estratégicas nos permitió ampliar nuestra base de arrendatarios en 17% durante 2024, en comparación con el año anterior.

Este positivo desempeño cobra mayor relevancia al considerar el contexto desafiante en el que se alcanzó, caracterizado por la volatilidad en los mercados internacionales, presiones inflacionarias, altas tasas de interés y procesos electorales relevantes tanto en México como en Estados Unidos, que influyeron en la dinámica económica de ambos países.

En el ámbito financiero, registramos un desempeño sólido. Tanto los ingresos totales como el Ingreso Operativo Neto (“ION”) de 2024 crecieron en triple dígito respecto al 2023; este último con un margen del 96% (+6 pps. AsA). Estos resultados reflejan una estrategia disciplinada de generación de valor, complementada por una mayor eficiencia operativa y una sólida demanda de espacios industriales en la región norte y centro-sur, donde se concentra nuestro portafolio.

En materia ambiental, continuamos avanzando en la adopción de prácticas sostenibles. Durante el año, certificamos tres de nuestras naves bajo el estándar LEED y una más con la certificación EDGE, lo que significa que estos inmuebles generan importantes ahorros en el consumo de energía, agua y en la masa energética de los materiales.

En paralelo, incorporamos y buscamos soluciones de eficiencia energética y de ahorro de agua en todas nuestras propiedades, principalmente las de nuevo desarrollo, con el objetivo de avanzar hacia su futura certificación en sostenibilidad. Asimismo, fortalecimos nuestros mecanismos de medición de huella ambiental a través de la incorporación de herramientas digitales que permiten registrar y monitorear de manera más eficiente el consumo de energía y agua, lo que facilita una gestión más precisa y proactiva de nuestros recursos.

Desde la dimensión social, fortalecimos las iniciativas orientadas al bienestar, la seguridad y el desarrollo profesional de nuestros colaboradores, a través de capacitaciones, cursos y sesiones informativas. Asimismo, implementamos acciones orientadas al desarrollo de las comunidades donde operamos, mediante desarrollo de infraestructura, inversión y generación de empleos directos e indirectos.

Respecto a nuestro Gobierno Corporativo, establecimos la política y conformamos el comité ASG, el cual es responsable de implementar las iniciativas corporativas en materia de sostenibilidad a través de comunicados oficiales por mail, auditorías internas para proveedores y clientes, sesiones informativas y capacitación en materia de sostenibilidad a los colaboradores internos, proveedores y clientes.

Reconocemos que estos avances son resultado del compromiso, apoyo y confianza de todos nuestros grupos de interés. Agradecemos especialmente a nuestros colaboradores por su esfuerzo y profesionalismo, así como a nuestros inversionistas, arrendatarios, proveedores y aliados estratégicos por su respaldo y acompañamiento continuo.

Antes de finalizar, me gustaría mencionar que, en línea con nuestro compromiso de fortalecer la gestión ASG, durante el primer semestre de 2025 realizamos nuestro primer estudio de materialidad, el cual nos permitirá identificar y priorizar los temas más relevantes para nuestros grupos de interés y para el negocio. Esta herramienta será clave para orientar nuestra estrategia de sostenibilidad y mejorar la rendición de cuentas, enfocándonos en los impactos más significativos de nuestra operación.

Para concluir, mantenemos una perspectiva favorable para 2025, basada en que las tendencias del nearshoring y la relocalización de cadenas productivas continuarán generando oportunidades para el sector industrial en México. No obstante, mantendremos un enfoque de crecimiento responsable, analizando las tendencias del sector y el impacto que los aspectos geopolíticos pudiesen tener en el desarrollo del negocio. En Industrial Gate estamos preparados para seguir creciendo de manera rentable y sostenible, con una estrategia enfocada en la resiliencia, la innovación y la creación de valor a largo plazo.

Atentamente,

JORGE ANTONIO BAEZ CALVILLO

Director General de Industrial Gate

PERFIL CORPORATIVO



ACERCA DE INDUSTRIAL GATE

Industrial Gate Company (“Industrial Gate” o “IG”) es una plataforma especializada en el desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades industriales en México.

La plataforma inició operaciones en 2020, de manera paralela a la adquisición de su primera propiedad industrial en México, aunque su constitución formal tuvo lugar en 2023. Desde su origen, tiene como propósito ofrecer soluciones integrales que abarquen todo el ciclo de vida de los proyectos industriales, desde la estructuración financiera y la construcción, hasta la operación y gestión de los inmuebles. Su enfoque se distingue por una sólida experiencia técnica, un profundo conocimiento del mercado y un firme compromiso con la creación de valor sostenible para clientes e inversionistas.

A través de un portafolio diversificado y en constante crecimiento, Industrial Gate busca impulsar el desarrollo de infraestructura industrial en ubicaciones estratégicas, alineado con las tendencias que actualmente demandan los sectores productivos más dinámicos del país.



MISIÓN

Ser la plataforma de inversión y desarrollo de naves industriales clase A en los principales mercados en México.vv



VISIÓN

Ser una de las plataformas de inversión, administración y desarrollo de parques industriales enfocada en la generación de valor durante todo el ciclo de inversión de los proyectos, priorizando la calidad y servicio tanto a clientes como a inversionistas.

VALORES



Calidad



Creatividad



Rentabilidad



Servicio



HISTORIA

2020

- Septiembre** – Adquisición del parque Industrial Gate Escobedo
- Diciembre** – Cierre del primer vehículo de inversión respaldado por capital institucional europeo



2022

- Enero** - Inicio del desarrollo de Industrial Gate Tijuana, el primer built-to-suit para Foxconn
- Marzo** – Inicio del desarrollo Industrial Gate Reynosa, un built-to-suit para un operador logístico estadounidense
- Octubre** – Cierre de una línea de crédito de US\$200 millones con Bancomext
- Noviembre** – Ejecución de una transacción de sale-and-leaseback en Industrial Gate Puebla

2023

- Marzo** – Adquisición de 20 hectáreas en Tijuana para el desarrollo de Industrial Gate Pacific
- Abril** – Inicio del desarrollo built-to-suit para DHL en Industrial Gate Pacific
- Agosto** – Inicio de la expansión de Industrial Gate Puebla
- Octubre** – Inicio del desarrollo built-to-suit para Becton Dickinson en Industrial Gate Pacific



2024



- Marzo** – Obtención de la certificación LEED Gold para Industrial Gate Reynosa
- Agosto** – Entrega de nave especulativa de 15,000m2 en la fase 2 de Industrial Gate Escobedo
- Noviembre** – Obtención de la certificación LEED Gold para Industrial Gate Puebla
- Diciembre** – Culminación del proyecto para el acceso norte en Industrial Gate Escobedo, lo cual distingue al parque por ser el único que cuenta con accesos a dos vialidades principales en la zona.

MODELO DE CREACIÓN DE VALOR

Industrial Gate opera bajo un modelo integral que abarca todas las etapas clave del ciclo de vida de los activos industriales. Su enfoque se basa en la eficiencia operativa, la gestión responsable del capital y la generación de valor sostenible para sus inversionistas.

Selección y Estructuración

Industrial Gate identifica oportunidades estratégicas de inversión a partir de un análisis que combina visión de largo plazo, entendimiento del entorno económico y conocimiento técnico del sector industrial. Cada transacción se estructura bajo un enfoque disciplinado, orientado a mitigar riesgos y preservar el capital invertido.

Adquisición y Desarrollo

Industrial Gate coordina la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos industriales, supervisando todas las etapas de construcción. Se prioriza la calidad de los activos y el cumplimiento de los plazos de entrega, garantizando que cada proyecto cumpla con los más altos estándares técnicos y normativos.

Financiamiento

Industrial Gate mantiene relaciones estratégicas con instituciones financieras, lo que permite estructurar esquemas de financiamiento que optimizan el apalancamiento. Este enfoque contribuye a maximizar los rendimientos para los inversionistas.

Atención al Cliente

Industrial Gate trabaja de manera cercana con inquilinos y brokers, entendiendo las particularidades operativas de cada uno. A partir de esta colaboración, desarrolla soluciones inmobiliarias adaptadas a las necesidades específicas de cada cliente.

Administración y Mantenimiento

Industrial Gate cuenta con un equipo dedicado a la administración diaria de las propiedades, implementando planes de mantenimiento que aseguran la eficiencia operativa. Este seguimiento continuo permite mantener los inmuebles en condiciones óptimas a lo largo del tiempo.

Disposición

Industrial Gate gestiona de forma estratégica la desinversión de activos, negociando y coordinando los procesos de venta con el objetivo de maximizar el valor para los inversionistas. Esta etapa se ejecuta en función del análisis de mercado y del momento oportuno dentro del ciclo de vida del activo.

Gestión del Capital

Industrial Gate administra el capital de sus inversionistas con estricto apego a su deber fiduciario, actuando con transparencia, disciplina financiera y responsabilidad. Cada decisión está orientada a proteger los intereses de quienes confían en la estrategia de inversión de Industrial Gate.

PRESENCIA GEOGRÁFICA

Industrial Gate ha consolidado una presencia estratégica en los principales corredores industriales de México, posicionándose en regiones clave que facilitan el acceso a mercados nacionales e internacionales. Su portafolio incluye desarrollos en zonas con alta demanda logística y manufacturera, aprovechando la proximidad a la frontera con Estados Unidos y la conectividad con el resto del país.

Entre las ubicaciones destacadas se encuentran:



1

Industrial Gate Escobedo,
Nuevo León

- ABR: 1,162,263 ft²
- Cantidad de Naves: 7
- Naves Disponibles: 1
- Naves por Construir: 2
- **Certificaciones:**
 - LEED Silver (Edificio 4, fase 2)
 - LEED certificado (Edificio 1B, fase 1)
 - EDGE 5 edificios de la Fase 1
 - LEED Campus fase 2

2

Industrial Gate Reynosa,
Tamaulipas

- ABR: 721,305 ft²
- Cantidad de Naves: 1
- Naves Disponibles: 0
- Naves por Construir: 0
- **Certificaciones:**
 - LEED Silver

3

Industrial Gate Tijuana, Alamar,
Baja California

- ABR: 290,722 ft²
- Cantidad de Naves: 1
- Naves Disponibles: 0
- Naves por Construir: 0
- **Certificaciones:**
 - LEED Certificado

4

Industrial Gate Pacific, Tijuana,
Baja California

- ABR: 333,223 ft²
- Cantidad de Naves: 2
- Naves Disponibles: 1
- Naves por Construir: 3
- **Certificaciones:**
 - LEED Certificado
 - Campus LEED en proceso

5

Industrial Gate Puebla,
Puebla

- ABR: 194,614 ft²
- Cantidad de Naves: 1
- Naves Disponibles: 0
- Naves por Construir: 0
- **Certificaciones:**
 - LEED Gold.

PRINCIPALES CLIENTES

Industrial Gate colabora con empresas líderes a nivel global que confían en su capacidad para desarrollar soluciones inmobiliarias a la medida, alineadas con altos estándares de calidad, eficiencia operativa y cumplimiento en la entrega.

Logística

Foodliner®
Going The Distance

Ferromex

POSSEHL
Spezialbau GmbH

DHL

FOXCONN®

logistorage

Manufactura

FORVIA
·faurecia

PiSA®
FARMACEUTICA

CHANNEL



2024 EN NÚMEROS



CERTIFICACIONES SOSTENIBLES OBTENIDAS

Como parte nuestro compromiso con la eficiencia energética, la gestión hídrica y las buenas prácticas ambientales, en 2024 obtuvimos un mayor número de certificaciones sostenibles en los desarrollos más recientes, destacando cuatro certificaciones a nivel nacional. Nuestras certificaciones LEED Gold en Industrial Gate Puebla, Silver en Industrial Gate Reynosa y Edificio 4 de la Fase 2 Industrial Gate Escobedo, y EDGE en Industrial Gate Escobedo Fase 1, son el resultado de la integración de criterios de sostenibilidad desde las etapas iniciales de diseño y construcción.

PORCENTAJE DEL PORTAFOLIO BAJO ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

El porcentaje del portafolio alineado con estándares de sostenibilidad aumentó durante 2024, totalizando y reportando las mediciones eléctricas e hídricas del 100% de los pies cuadrados bajo gestión de Industrial Gate. Este avance responde a nuestra estrategia de incorporar criterios ambientales desde las fases iniciales de planeación y desarrollo. Entre las principales acciones implementadas se destaca el seguimiento y compromiso del equipo e inquilinos con la medición, y posterior reporte de resultados, lo cual tiene un gran valor para las operaciones de cada uno de los inquilinos y parques. Esto ha sido logrado gracias a las capacitaciones constantes al equipo interno, a los proveedores e inquilinos, de la mano de una comunicación constante en temas ambientales sociales y de gobernanza.



Enfoque ASG



NUESTRO COMPROMISO CON LA DOBLE MATERIALIDAD

En Industrial Gate, entendemos que la sostenibilidad no es solo una obligación, sino una oportunidad para construir un futuro más sólido y responsable. Nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas nos ha llevado a abrazar el enfoque de Doble Materialidad, un pilar clave que guía nuestras decisiones y consolida nuestra visión de largo plazo.

¿QUÉ IMPLICA LA DOBLE MATERIALIDAD?

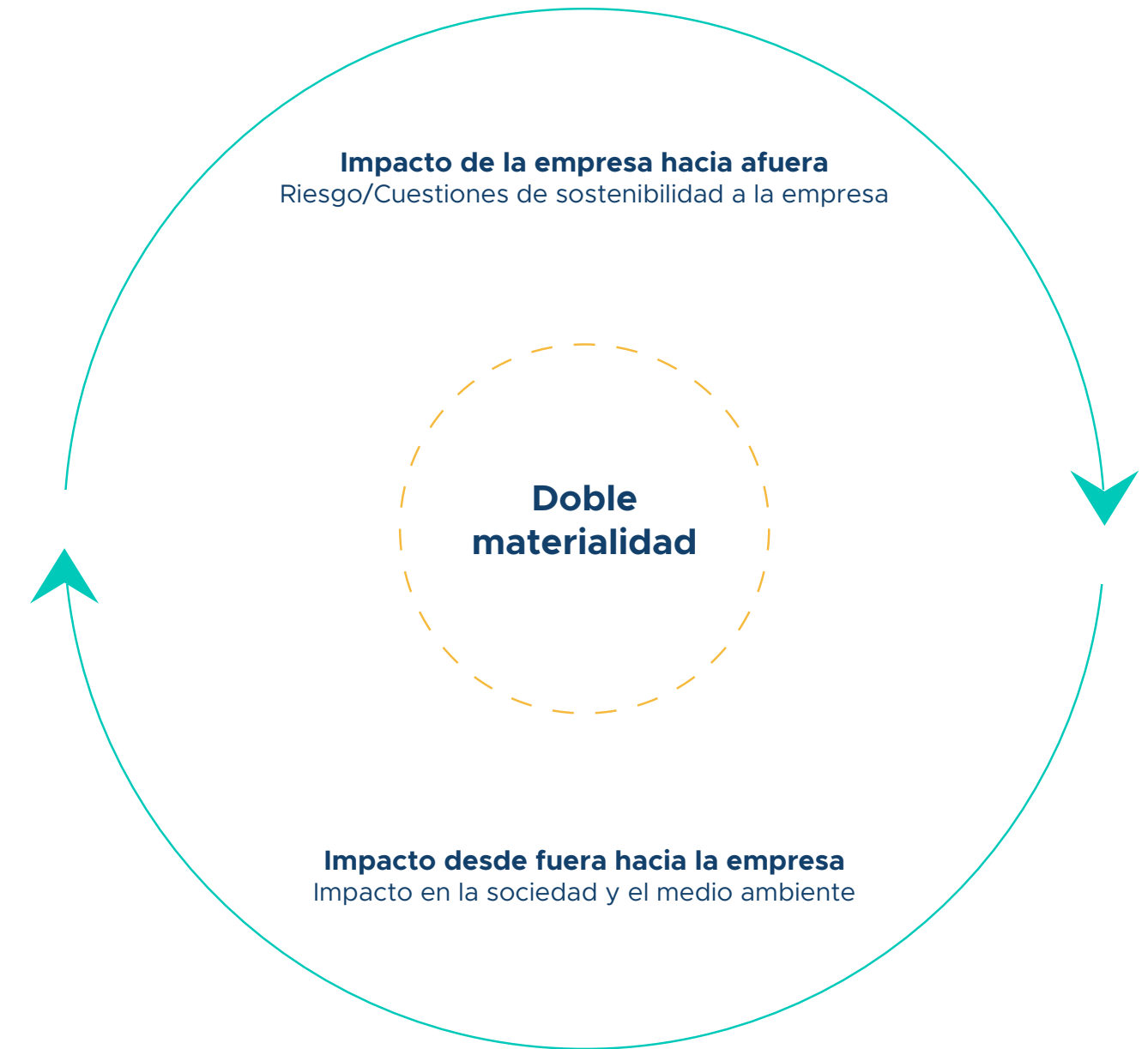
La doble materialidad tiene en cuenta dos perspectivas que son cruciales para la toma de decisiones integral:

Materialidad financiera

Evalúa cómo los riesgos y las oportunidades pueden influir en la posición financiera de la empresa, el desempeño económico, los flujos de efectivo y el acceso a la financiación. Examinamos los factores tanto dentro de nuestro control directo como los vinculados a las relaciones comerciales clave, como la dependencia de los recursos naturales y humanos.

Materialidad de impacto

Se centra en cómo las operaciones de nuestra empresa afectan a las personas, el medio ambiente y la sociedad en su conjunto. Considera tanto los efectos positivos, como los negativos, así como reales o potenciales y evalúa factores como la magnitud, el alcance y la irreversibilidad de estos impactos.



Para Industrial Gate, esta doble perspectiva nos permite comprender y abordar mejor los desafíos, al tiempo que desbloqueamos oportunidades para crear valor a largo plazo tanto para nuestro negocio como para las comunidades a las que servimos.

COMPROMISO CON LA DOBLE MATERIALIDAD EN INDUSTRIAL GATE

Como desarrollador y operador institucional de propiedades industriales Clase A en México y con una selecta red de clientes estratégicos, Industrial Gate se diferencia por su capacidad de crecer con visión a largo plazo. Implementamos la doble materialidad como herramienta esencial para garantizar que cada decisión que tomamos esté alineada con nuestro propósito de liderar con responsabilidad, maximizando valor para nuestros inversionistas y contribuyendo al bienestar colectivo.

EL PROCESO DE DOBLE MATERIALIDAD EN INDUSTRIAL GATE

Selección de grupos de interés

COLABORADORES

BANCOS

CONTRATISTAS

INQUILINOS

INVERSIONISTAS

PROVEEDORES
ADMINISTRATIVOS

Estándares para la doble materialidad



Análisis de materialidad basado en datos:

Grupos de interés
internos y externos

Recopilación de
información mediante
encuestas

Análisis del sector

Integración en la estrategia empresarial:

Los conocimientos del estudio de materialidad se incorporan a los procesos de toma de decisiones, lo que crea un puente entre la sostenibilidad, la planificación operativa y la gobernanza.

TEMAS MATERIALES

La evaluación de Doble Materialidad nos permitió identificar y priorizar los siguientes temas materiales en las dimensiones ambiental, social y gobernanza:

AMBIENTAL

1

Cambio Climático y energía

2

Certificaciones sostenibles

3

Efectos del ciclo de vida de los edificios e infraestructuras

4

Gestión de agua y efluentes

5

Uso de materiales y gestión de residuos

SOCIAL

1

Buenas prácticas laborales: DEI, capacitación, salud y seguridad laboral

2

Vinculación con las comunidades aledañas

GOBIERNO CORPORATIVO

1

Ética empresarial

2

Transparencia y divulgación de información ASG

3

Integridad estructural y seguridad

4

Seguridad de los datos



ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

CONSTRUYENDO UN FUTURO RESPONSABLE

En Industrial Gate, nuestra visión trasciende la logística y la infraestructura; nuestra meta es ser líderes en el desarrollo sostenible de propiedades industriales. Nos hemos comprometido a transformar la manera en que operamos y construimos, abarcando cada decisión bajo los tres pilares fundamentales de la sostenibilidad. Esta apuesta no solo garantiza un impacto positivo en el medio ambiente y las comunidades, sino que también impulsa nuestro liderazgo en el mercado industrial clase A.

A continuación, presentamos nuestra estrategia sostenible que se divide en tres pilares:

Pilar Ambiental
Edificando un
Legado Sostenible.

Pilar Social
Contribución al
desarrollo social y
humano.

**Pilar Gobierno
Corporativo**
Transparencia que
Construye Confianza.





PILAR AMBIENTAL

La estrategia sostenible de Industrial Gate está diseñada para alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por las Naciones Unidas. Cada uno de los temas materiales identificados en los pilares de nuestra estrategia contribuye de manera directa o indirecta a cumplir metas globales enfocadas en el bienestar social, el cuidado ambiental y una gobernanza responsable. A continuación, se detallan las conexiones entre nuestros temas materiales y los ODS relevantes.

Edificando un Legado Ecológico.

Nuestra responsabilidad comienza al diseñar y operar espacios que favorecen al planeta. Reconocemos que la infraestructura industrial puede ser un aliado valioso en la lucha contra el cambio climático, y hemos trazado un mapa claro hacia un desarrollo ambientalmente consciente.

Cambio Climático y Energía



ODS 7 (Energía Asequible y No Contaminante): Promovemos el uso adecuado y gestión de los recursos, por ejemplo energías renovables cuando es aplicable, como la instalación de paneles solares por ejemplo, asegurando un acceso sostenible a energía y estrategias asequibles en nuestros desarrollos.



ODS 13 (Acción por el Clima): Adoptamos medidas de diseño y desarrollo, concretas para mejorar la eficiencia energética y reducir las emisiones de carbono en nuestras operaciones y proyectos.



Certificaciones Sostenibles



ODS 9 (Industria, Innovación e Infraestructura): Al obtener certificaciones como LEED y EDGE, apoyamos el desarrollo de infraestructura y proyectos sostenibles e innovadores en el sector de propiedades industriales.

Efectos del Ciclo de Vida



ODS 12 (Producción y Consumo Responsables): El análisis de ciclo de vida y el uso de materiales de bajo impacto garantizan un manejo de recursos eficiente en nuestras construcciones.

Gestión de Agua y Efluentes



ODS 6 (Agua Limpia y Saneamiento): Instalamos sistemas de captación y reutilización de agua pluvial, trabajando por una gestión sostenible de los recursos hídricos.

Uso de Materiales y Gestión de Residuos



ODS 12 (Producción y Consumo Responsables): Desarrollamos un programa de gestión de residuos que fomenta la disposición adecuada de los mismos, así como el reciclaje y prioriza la consideración de materiales locales y sostenibles para nuestro desarrollos.

PILAR SOCIAL

CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO

Nuestro compromiso social se enfoca en empoderar a nuestros colaboradores y aportar en medida de lo posible a las comunidades donde operamos. Queremos que cada desarrollo sea más que un parque industrial; debe convertirse en un centro de oportunidad y bienestar.

Buenas Prácticas Laborales



ODS 5 (Igualdad de Género): Implementamos políticas de Diversidad, Equidad e Inclusión para reducir las desigualdades en el lugar de trabajo.



ODS 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico): Proveemos capacitación continua e incentivamos el empleo seguro y digno mediante la adopción de estándares internacionales.

Vinculación con Comunidades Aledañas



ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles): Construimos relaciones colaborativas con las comunidades aledañas a nuestros proyectos, fomentando comunidades más inclusivas y creando consciencia sobre un entorno sostenible.

Seguridad Primero: Nuestras instalaciones y procesos de operación y desarrollo están alineados con estándares y normas oficiales nacionales, priorizando la salud y seguridad de quienes confían en nosotros.

PILAR DE GOBIERNO CORPORATIVO

TRANSPARENCIA QUE CONSTRUYE CONFIANZA.

En Industrial Gate, creemos que la ética no es un desafío, sino nuestra ventaja competitiva. Gobernamos nuestras operaciones con integridad y transparencia, garantizando que nuestras prácticas inspiren confianza y aporten seguridad.

Ética Empresarial



ODS 16 (Paz, Justicia e Instituciones Sólidas): Desarrollamos un código de ética con principios de sostenibilidad y derechos humanos, promoviendo prácticas éticas y responsables.

Transparencia y Divulgación de Información ASG



ODS 12 (Producción y Consumo Responsables): La publicación de informes de sostenibilidad fomenta la transparencia en nuestras prácticas y el monitoreo de nuestro impacto social y ambiental.



ODS 17 (Alianzas para Lograr los Objetivos): Nos unimos a plataformas como GRESB e iniciativas internacionales como certificaciones de activos, para alinear nuestras acciones a estándares globales de sostenibilidad.

Integridad Estructural y Seguridad



ODS 9 (Industria, Innovación e Infraestructura): Garantizamos el cumplimiento de regulaciones rigurosas para ofrecer espacios y construcciones industriales innovadoras y seguras.

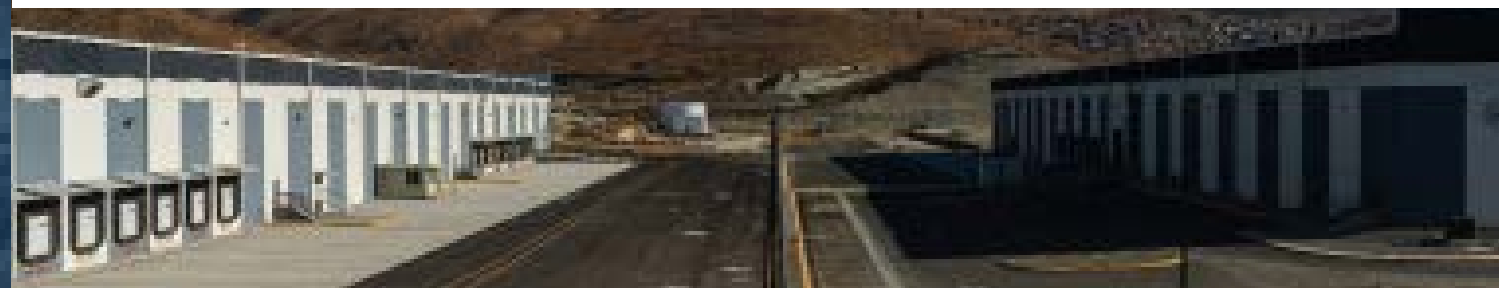
Seguridad de los Datos



ODS 16 (Paz, Justicia e Instituciones Sólidas): Nuestra política de ciberseguridad protege la información de los socios, fomentando confianza institucional y transparencia.



La vinculación de nuestros esfuerzos con los ODS subraya el compromiso de Industrial Gate de impactar de manera positiva en el mundo. Estas acciones no solo fortalecen nuestro liderazgo en sostenibilidad, sino que también nos posicionan como aliados en la consecución de metas globales para un futuro más equilibrado y próspero.



COMPROMISO CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, alineamos nuestra estrategia ASG con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas. A través de nuestras acciones y proyectos, buscamos contribuir activamente al logro de los ODS más relevantes para nuestro modelo de negocio y nuestro impacto en la sociedad.

En particular, nuestras iniciativas están orientadas a los siguientes ODS:



• • • AFILIACIONES Y CERTIFICACIONES

En línea con nuestro compromiso de adoptar las mejores prácticas ASG, formamos parte de diversas organizaciones y programas que promueven la sostenibilidad en nuestras operaciones. Asimismo, hemos obtenido certificaciones relevantes que avalan el cumplimiento de estándares nacionales e internacionales en materia ambiental, social y de gestión corporativa.

AFILIACIONES

Desde 2023, reportamos el desempeño de nuestro portafolio a través de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), una de las principales plataformas a nivel mundial para la evaluación y comparación de las prácticas de sostenibilidad en el sector inmobiliario y de infraestructura.

Nuestra participación en GRESB nos permite medir de manera objetiva nuestro desempeño ASG, identificar áreas de mejora y comparar nuestros resultados frente a estándares internacionales y a empresas líderes en el sector.

Además, este proceso fortalece nuestra transparencia ante inversionistas y otros grupos de interés, impulsando la mejora continua de nuestras estrategias de sostenibilidad y consolidando nuestro compromiso con el desarrollo responsable.

En este mismo sentido, desde 2023 hemos obtenido el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR), lo que reconoce nuestras buenas prácticas en materia ética, social y ambiental, y refuerza nuestra posición de compromiso con el bienestar de nuestros colaboradores, las comunidades y el entorno.

CERTIFICACIONES

Trabajamos para desarrollar y operar propiedades que cumplan con los más altos estándares de sostenibilidad. Como parte de este compromiso, hemos obtenido certificaciones LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), otorgadas por el U.S. Green Building Council (USGBC), así como certificaciones EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), promovidas por la International Finance Corporation (IFC).

Ambos reconocimientos avalan el desempeño sobresaliente de nuestros inmuebles en aspectos como eficiencia energética, gestión responsable de recursos, calidad ambiental y reducción de impactos ambientales, fortaleciendo así nuestro compromiso con la construcción y operación sostenible.

Las certificaciones obtenidas a la fecha son:

Sitio	Tipo de Certificación	Nivel	Fecha de Obtención
Industrial Gate Escobedo Fase 1	EDGE	V3.0	Septiembre 2024
Industrial Gate Reynosa	LEED	Silver	Marzo 2024
Industrial Gate Puebla	LEED	Gold	Noviembre 2024
Industrial Gate Escobedo Fase 2 Bdg 4	LEED	Silver	Septiembre 2024

Estas certificaciones reflejan nuestros esfuerzos por construir y mantener espacios eficientes, responsables y de alta calidad, contribuyendo a los objetivos de sostenibilidad y bienestar de nuestros clientes, colaboradores y comunidades.



• • • PROCESO DE INVERSIÓN

Nuestro proceso de inversión incorpora de manera transversal criterios ASG, asegurando que cada proyecto no solo cumpla con los estándares financieros y operativos esperados, sino que también contribuya al desarrollo sostenible.

Asimismo, desarrollamos un cuestionario de debida diligencia ASG compuesto por 48 preguntas, el cual se aplica durante el análisis de nuevas inversiones. Para que una inversión sea aprobada, debe cumplir con los criterios ASG establecidos por la Compañía. El equipo de inversión está obligado a incluir en el memorándum de inversión una sección que confirme el cumplimiento de dichos criterios.



ANÁLISIS TCFD DE INDUSTRIAL GATE

DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA RELACIONADA CON EL CAMBIO CLIMÁTICO

PLAN ESTRATÉGICO 2025

En el contexto de un entorno global cada vez más impactado por el cambio climático, Industrial Gate (IG) tiene la oportunidad de posicionarse como un líder en sostenibilidad dentro de la industria de bienes raíces industriales en México. Este análisis se alinea con las recomendaciones establecidas por el Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima (TCFD) y busca proporcionar una base sólida para abordar y gestionar los riesgos y oportunidades climáticas de manera estratégica y proactiva.

Los riesgos climáticos a los que IG se enfrenta van desde fenómenos físicos como el estrés hídrico y los eventos climáticos extremos, hasta riesgos de transición como los cambios normativos, las alteraciones en las preferencias de mercado y las oportunidades derivadas de fenómenos globales como el nearshoring. Asimismo, la dinámica política internacional podría impactar las operaciones de IG. Este documento analiza estos aspectos desde cuatro pilares fundamentales establecidos por el TCFD: gobernanza, estrategia, gestión de riesgos y métricas y objetivos.





GOBERNANZA

SUPERVISIÓN ESTRATÉGICA

La supervisión climática en IG debe consolidarse al más alto nivel directivo, integrándose formalmente en el Consejo de Administración en conjunto con el Comité ASG, para incluir la supervisión explícita de riesgos financieros asociados al clima, asegurando la implementación de estrategias alineadas con las mejores prácticas globales..

ESTRUCTURA OPERATIVA

El equipo multidisciplinario dedicado a la sostenibilidad coordina la estrategia climática de la empresa. Nos aseguramos de tejer un enlace entre las operaciones y la alta dirección para lograr una implementación efectiva de las iniciativas estratégicas.

Para fortalecer la capacidad técnica dentro de la organización, realizamos programas de capacitación en temas ASG, riesgos climáticos y estándares internacionales de sostenibilidad como EDGE y LEED.



ESTRATEGIA

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES

Riesgos Físicos

Estrés Hídrico

México enfrenta una crisis de disponibilidad de agua, lo que representa un reto importante para el desarrollo y operación de propiedades industriales. Ante este panorama, se vuelve esencial implementar tecnologías que permitan la reutilización del agua, así como sistemas de captación pluvial, con el fin de asegurar la continuidad operativa y contribuir al uso responsable de los recursos hídricos.

Eventos Climáticos Extremos

En distintas regiones del país se observa un aumento en la intensidad de fenómenos climáticos como lluvias fuertes o vientos intensos. Ante este panorama, contar con infraestructura diseñada para ser más resiliente al clima, se vuelve un factor estratégico para asegurar la continuidad operativa y a protección de los activos.

Riesgos de Transición

Cambios Regulatorios

Los cambios en el marco regulatorio ambiental en México, junto a los compromisos internacionales como el Acuerdo de París, representa un mayor desafío para los desarrolladores inmobiliarios. Esto incluye una mayor presión para reducir las emisiones de gases efecto invernadero (GEI) y adoptar prácticas sostenibles.

Nearshoring

El traslado de cadenas de suministro a México debido a tensiones geopolíticas y económicas en el extranjero representa una oportunidad significativa para IG. Sin embargo, los estándares de sostenibilidad esperados por los inversionistas y clientes internacionales podrán requerir mejoras y altos estandares en infraestructura, que minimicen el impacto ambiental.

OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

- » Incorporar certificaciones en sostenibilidad (EDGE y LEED) como un componente básico en todos los desarrollos nuevos.
- » Establecer acuerdos con proveedores de energías renovables para reducir la huella de carbono en el portafolio de IG.
- » Considerar la implementación de tecnologías limpias en los parques industriales, incrementando así la resiliencia de los activos.



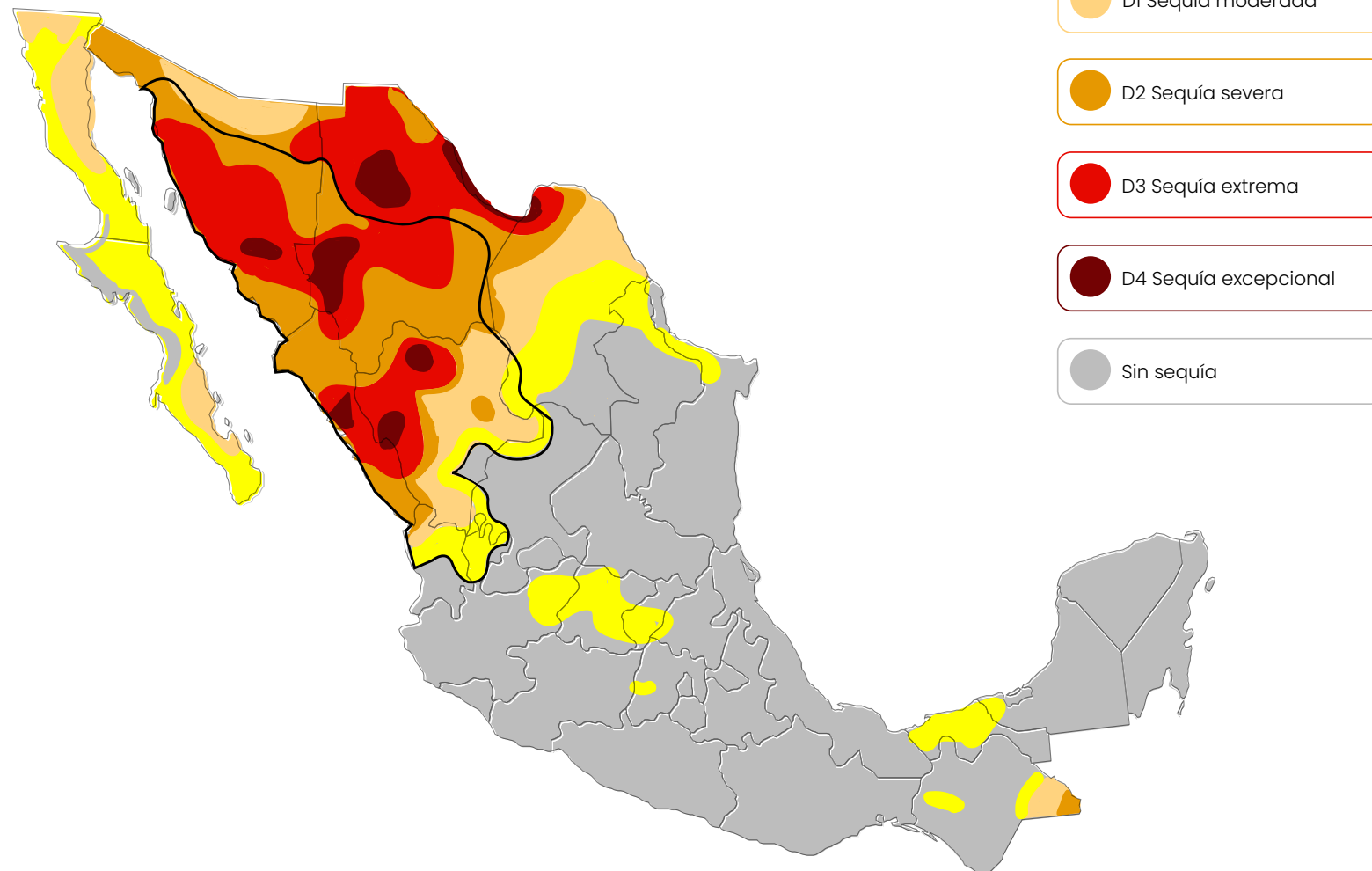


GESTIÓN DE RIESGOS

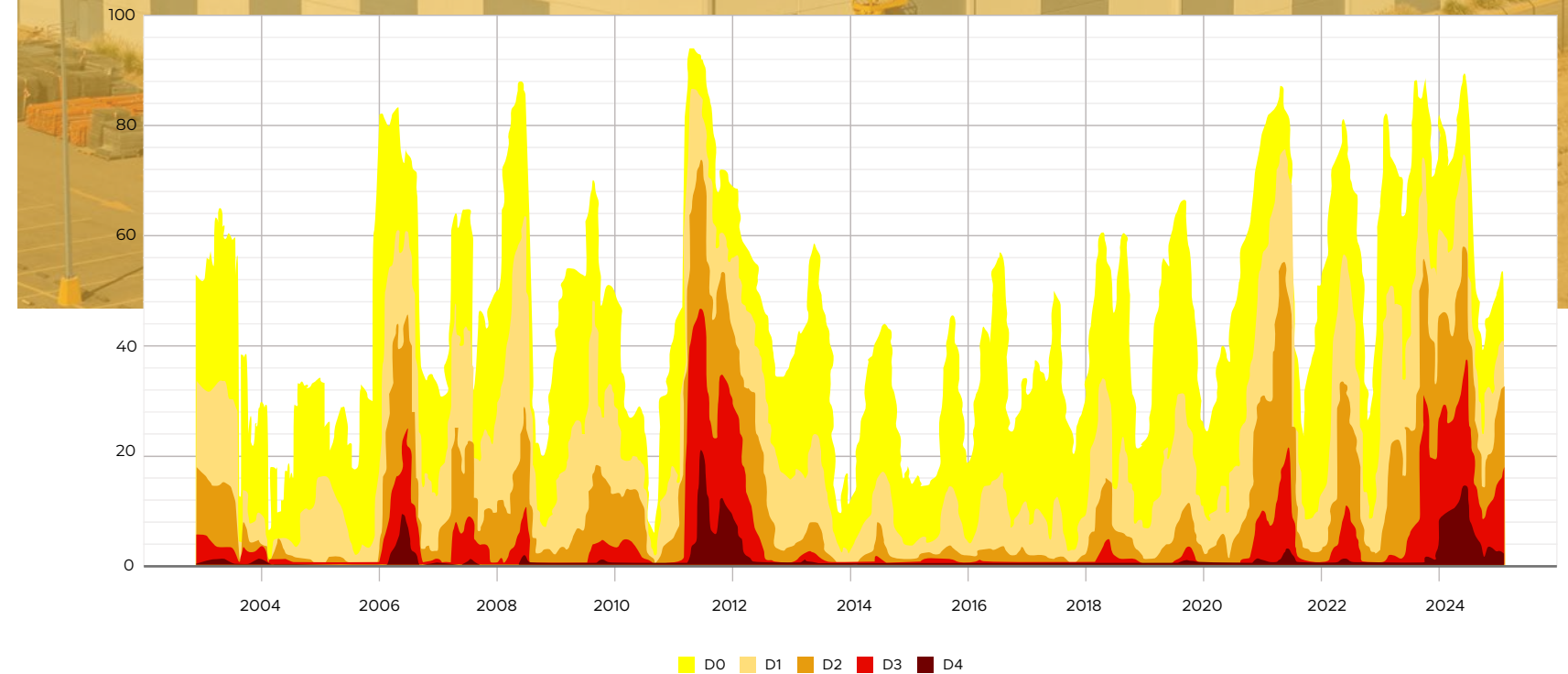
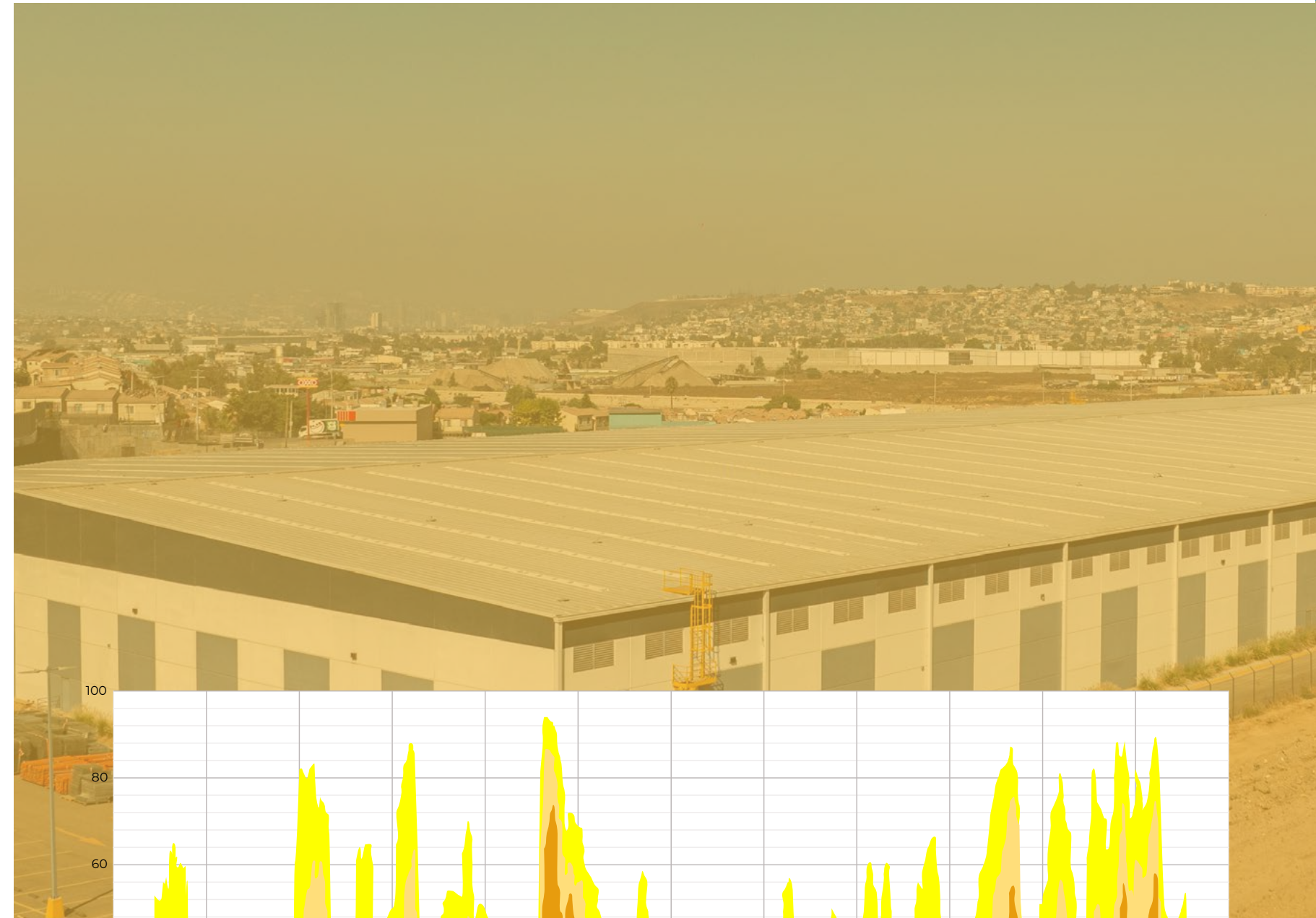
PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN

IG adopta metodologías como el análisis de escenarios climáticos para evaluar las implicaciones financieras asociadas con diferentes trayectorias de cambio climático. Un enfoque basado en herramientas como mapas de riesgo hídrico, que permite predecir y mitigar impactos sobre los activos industriales.

Una de nuestras fuentes es el Monitor de Estrés Hídrico que publica Conagua:



Fuente: <https://smn.conagua.gob.mx/es/climatologia/monitor-de-sequia/monitor-de-sequia-en-mexico>





MITIGACIÓN DE RIESGOS FÍSICOS

La modernización de las propiedades existentes, incluyendo la adopción de tecnologías resistentes al clima, reduce la exposición de IG a eventos climáticos intensos. Por ejemplo, la instalación de sistemas de energía fotovoltaica y tecnologías de tratamiento de agua permite operar de manera más eficiente en entornos de alta vulnerabilidad.

En nuestros procesos de adquisición y desarrollo, llevamos a cabo estudios topográficos, hidrológicos, geológicos, geotécnicos y de mecánica de suelos con el objetivo de conocer a fondo las condiciones físicas del terreno. Estos análisis nos permiten identificar y mitigar riesgos como inundaciones, deslizamientos o suelos inestables, y nos brindan la certeza técnica necesaria para avanzar con seguridad. Como parte de nuestros criterios, descartamos propiedades que no cumplan con los estándares mínimos de seguridad física, priorizando siempre la viabilidad y sostenibilidad del proyecto desde su origen.



PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE TRANSICIÓN

Ante cambios regulatorios o de mercado, el establecimiento de procesos de debida diligencia ASG reduce la incertidumbre y garantiza el cumplimiento normativo sin comprometer la rentabilidad.



CONTINUIDAD OPERATIVA

IG desarrolla planes de contingencia específicos para garantizar la operación en escenarios o situaciones imprevistas. Estos planes contemplan protocolos de respuesta ante fenómenos naturales, como sismos, inundaciones, tormentas eléctricas, etc.





MÉTRICAS Y OBJETIVOS

MÉTRICAS CLAVE



Emisiones de GEI

- » Comenzar con las mediciones de emisiones de alcance 1, 2 y establecer una estrategia preliminar para emisiones de alcance 3.



Eficiencia en el Consumo de Recursos

- » Instalar tecnologías de manejo hídrico que permitan recuperar y tratar las aguas residuales en las propiedades donde se requiera y la operación lo permita para 2027.
- » Reducir el consumo energético en los desarrollos existentes a través de la implementación de sistemas de eficiencia energética y combinar el suministro mediante energías renovables.



Certificación Sostenible de Activos

- » Dar continuidad al proceso de certificación LEED y EDGE en nuestro portafolio, con el objetivo de garantizar edificaciones más eficientes y sostenibles.



Seguimiento y Monitoreo

- » Integrar herramientas digitales para monitorear el impacto climático en tiempo real, generando reportes que sirvan como base para la toma de decisiones informada.

El cambio climático representa tanto retos como oportunidades significativas para Industrial Gate. Por un lado, fenómenos como el estrés hídrico y cambios regulatorios incrementan el nivel de complejidad de las operaciones; por el otro, una estrategia alineada con estándares globales puede diferenciar a IG en el competitivo mercado de bienes raíces industriales en México. Con una gobernanza fortalecida, la integración de riesgos climáticos en la planeación estratégica y el establecimiento de métricas claras, IG tiene el potencial no solo de mitigar riesgos financieros, sino también de consolidarse como líder en resiliencia y sostenibilidad en la región.

Esta estrategia no solo beneficiará a los inversionistas y socios, sino que también reforzará el compromiso de IG con las comunidades en las que opera, asegurando un legado positivo y sostenible para el futuro.



• • •

ANÁLISIS DE RIESGO CLIMÁTICO DEL PORTAFOLIO

Como parte de la estrategia de sostenibilidad de Industrial Gate, reconocemos la importancia de identificar y abordar los riesgos climáticos que puedan impactar tanto la operación, como los activos inmobiliarios en nuestro portafolio. Este análisis toma como referencia el estudio de doble materialidad ya realizado por la empresa, el cual permitió identificar los principales temas materiales que afectan y son afectados por sus actividades, entre ellos el cambio climático, la gestión de agua, las certificaciones sostenibles (EDGE, LEED) y las buenas prácticas laborales.

El análisis abarca los riesgos físicos y de transición en los cuatro estados donde tenemos operaciones, una región diversa en términos climáticos y socioeconómicos, lo que requiere un enfoque adaptado y holístico.

RIESGOS CLIMÁTICOS IDENTIFICADOS

 Physical risks	 Transition risks
Nuevo León	
Tamaulipas	
Baja California	
Puebla	

RIESGOS FÍSICOS



CAMBIOS CLIMÁTICOS EXTREMOS

Los activos industriales se ven cada vez más influenciados por factores climáticos como el aumento gradual de las temperaturas, lo que puede traducirse en una mayor demanda de sistemas de climatización. Asimismo, en algunas regiones, la disponibilidad de agua puede variar debido a temporadas de menor lluvia, mientras que en otras pueden presentarse lluvias intensas de forma ocasional. Estos escenarios no representan riesgos inmediatos, pero sí invitan a una mejor planeación operativa y a considerar soluciones sostenibles que favorezcan el desempeño a largo plazo de los desarrollos.



DAÑOS ESTRUCTURALES

Los eventos naturales como lluvias intensas, vientos fuertes o sismos, pueden presentarse en distintas regiones y representar un reto para la infraestructura. Sin embargo, contar con estrategias adecuadas, por ejemplo, certificaciones LEED ayuda a mitigar estos impactos y fortalecer la seguridad y durabilidad de las edificaciones.

RIESGOS DE TRANSICIÓN



CAMBIOS NORMATIVOS

México ha adoptado estándares internacionales y regulaciones más estrictas para la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), lo que genera mayores exigencias de cumplimiento para desarrolladores inmobiliarios. En estados como Baja California, las regulaciones sobre el uso de recursos hídricos son cada vez más restrictivas.



PREFERENCIAS DE MERCADO

Un crecimiento notable en la demanda de instalaciones sostenibles y certificaciones como EDGE y LEED impone la necesidad de mantener altos estándares para atraer a empresas de sectores que priorizan la sostenibilidad.



RIESGOS FINANCIEROS

Incorporar prácticas sostenibles y alinear los desarrollos con criterios internacionales, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), puede mejorar la competitividad y facilitar el acceso a mejores condiciones de financiamiento. Esto representa una oportunidad para fortalecer la confianza de inversionistas y mantener costos más eficientes a largo plazo.



REPUTACIÓN

Existe una creciente atención hacia las empresas que no adoptan prácticas sostenibles, lo cual ha elevado las expectativas de inversionistas, clientes, etc. En este contexto, Industrial Gate, al mantenerse alineado con estándares globales de sostenibilidad, no solo reduce riesgos reputacionales, operativos y financieros, sino que también se posiciona como un socio confiable. Esta visión nos permite anticiparnos a las tendencias del mercado, generar valor a largo plazo y consolidar nuestra ventaja competitiva en el sector.

ESTRATEGIAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN

ESTRATEGIAS DE MITIGACIÓN

CERTIFICACIONES SOSTENIBLES EDGE Y LEED

- o Continuar fortaleciendo la incorporación de estas certificaciones en futuros desarrollos para reducir emisiones de carbono y garantizar la eficiencia de los recursos.
- o Promover el uso de materiales y sistemas de construcción sostenibles.

01



TRANSPARENCIA Y ÉTICA EMPRESARIAL

- o Asegurar el cumplimiento normativo mediante auditorías regulares en todos los proyectos.
- o Publicar informes anuales de sostenibilidad alineados con marcos como el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

03



02

GESTIÓN DE ENERGÍA Y AGUA

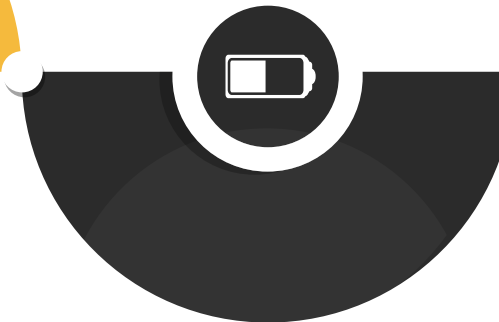
- o Implementar tecnologías de eficiencia energética adaptadas al clima de cada uno de los desarrollos.
- o Fomentar el uso de energías renovables en medida de lo posible para los recursos disponibles, como captar y reutilizar agua.



04

REDUCCIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

- o Implementar análisis climáticos en la planificación financiera para minimizar el riesgo futuro asociado con cambios regulatorios y de mercado.



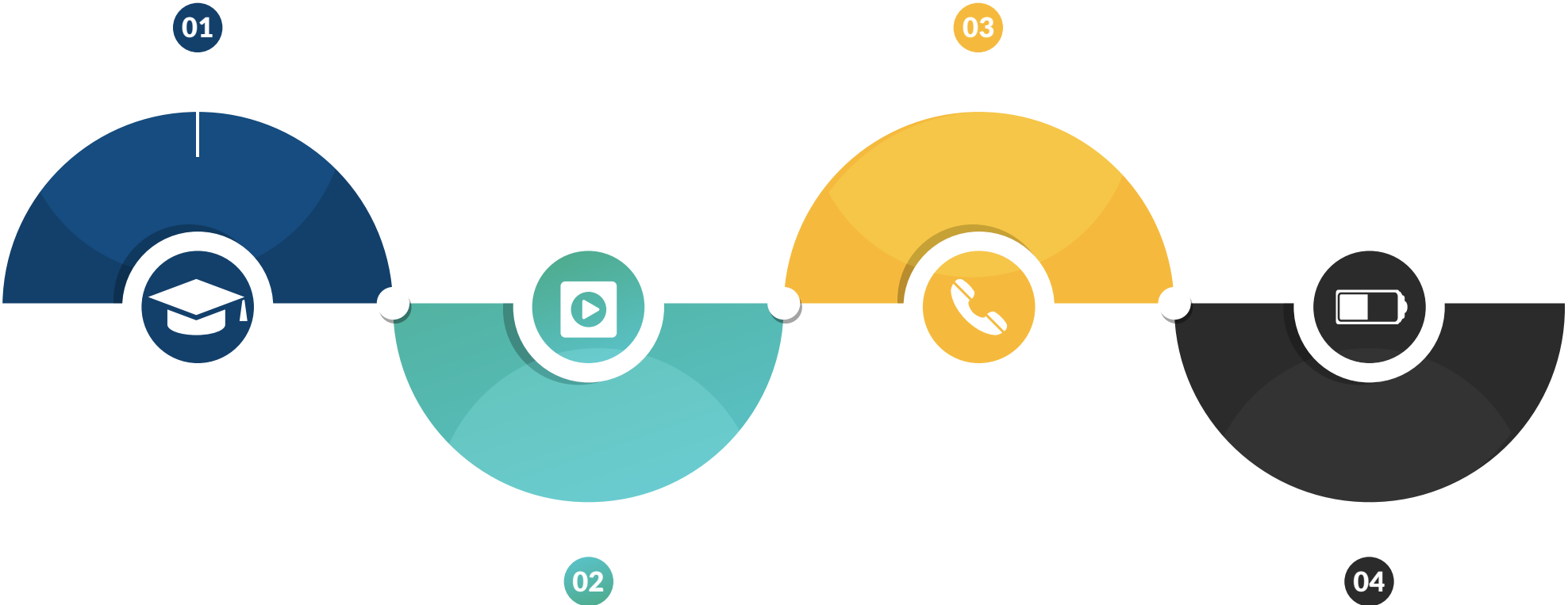
ESTRATEGIAS DE ADAPTACIÓN

RESILIENCIA ESTRUCTURAL

o Incorporar diseños de las infraestructuras adaptados a las condiciones climáticas de cada una de las propiedades.

ESTRATEGIAS SOCIALES Y LABORALES

- o Fortalecer prácticas de Derechos Humanos, para mejorar el sistema laboral, como prohibir el trabajo infantil o forzoso y promoviendo diversidad, equidad e inclusión (DEI).
- o Tener contacto transparente y comunicación eficiente con comunidades aledañas a los proyectos.



PLANEACIÓN EN RECURSOS HÍDRICOS

o Es fundamental desarrollar planes de contingencia enfocados en el uso eficiente del agua para asegurar la continuidad operativa de los desarrollos industriales. Estas estrategias permiten mitigar riesgos ante posibles escenarios de escasez hídrica, optimizar procesos internos y promover una gestión responsable del recurso.

MONITOREO Y EVALUACIÓN

- o El monitoreo en medible es importante ya que establecemos métricas clave para medir la exposición al cambio climático, como la huella de carbono y el riesgo de activos frente a fenómenos extremos.
- o Usar herramientas como análisis de escenarios climáticos para planificar a mediano y largo plazo.



Industrial Gate está bien posicionada para gestionar los desafíos planteados por el cambio climático gracias a su enfoque estratégico en certificaciones sostenibles, innovación en diseño y compromiso con la protección de los derechos humanos. La integración de medidas de mitigación y adaptación le permitirá no solo proteger, sino también aumentar el valor de sus activos inmobiliarios, garantizando que sigan siendo opciones viables y sostenibles para sus socios empresariales.

DIMENSIÓN AMBIENTAL





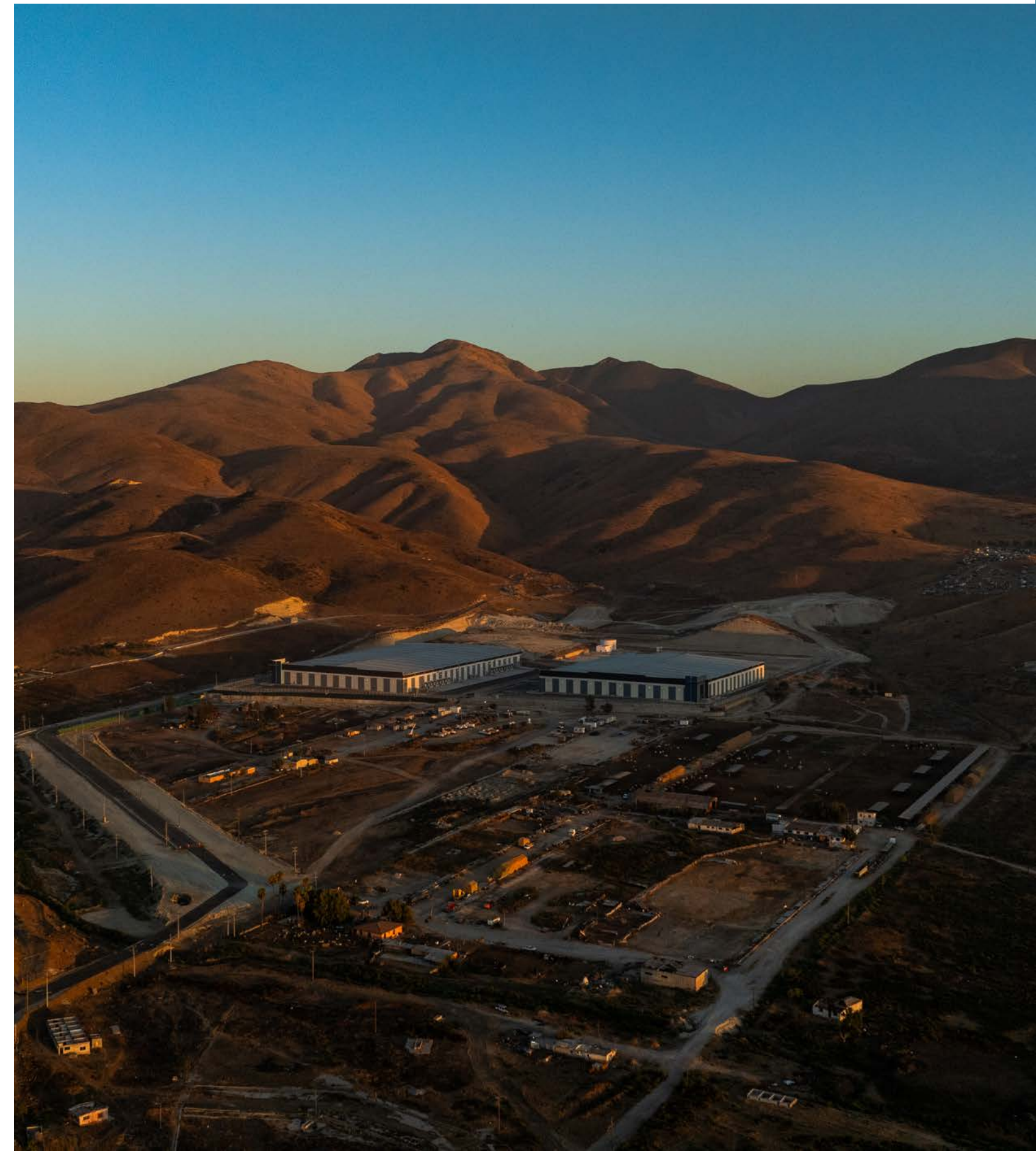
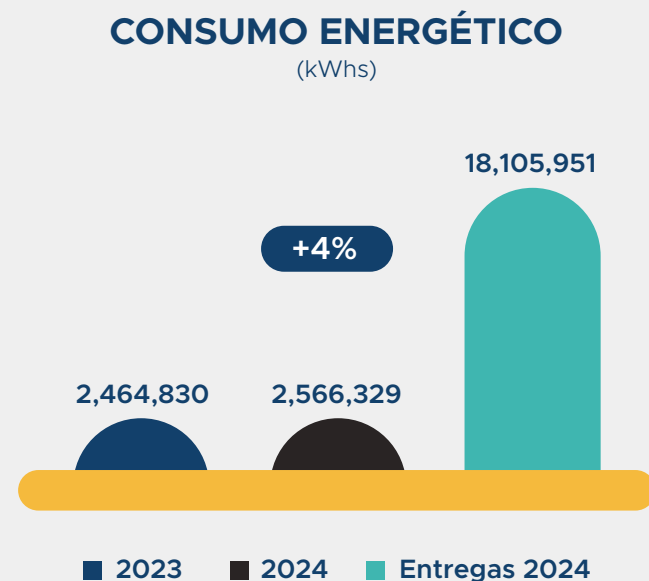
GESTIÓN ENERGÉTICA

En Industrial Gate, la eficiencia energética es un eje prioritario de nuestra estrategia ambiental. Trabajamos continuamente para optimizar el consumo de energía en nuestras propiedades mediante tecnologías de alta eficiencia y el fomento de prácticas operativas responsables. Dado el giro de nuestras operaciones, el consumo energético reportado corresponde exclusivamente al consumo de electricidad.

Nuestro enfoque incluye el monitoreo sistemático del consumo energético, la incorporación progresiva de energías renovables y la búsqueda de certificaciones de construcción y edificación sostenible como LEED y EDGE, que validan nuestro compromiso con un desempeño energético superior.

Durante el periodo, implementamos acciones para fortalecer nuestra gestión energética. En 2024, se observó un incremento en el consumo de energía y en el gasto económico asociado, debido a la conclusión y puesta en operación de 8 nuevos inquilinos. Sin embargo, al comparar únicamente las propiedades construidas y en operación durante 2023, ambos indicadores mostraron estar dentro de un +/-10% de variación lo cual, considerando los picos de operación y producción es razonable en la industria. Adicionalmente, se considera y evalúa la entrega e inicio de operaciones en los activos terminados para 2024 (8 proyectos nuevos en el portafolio).

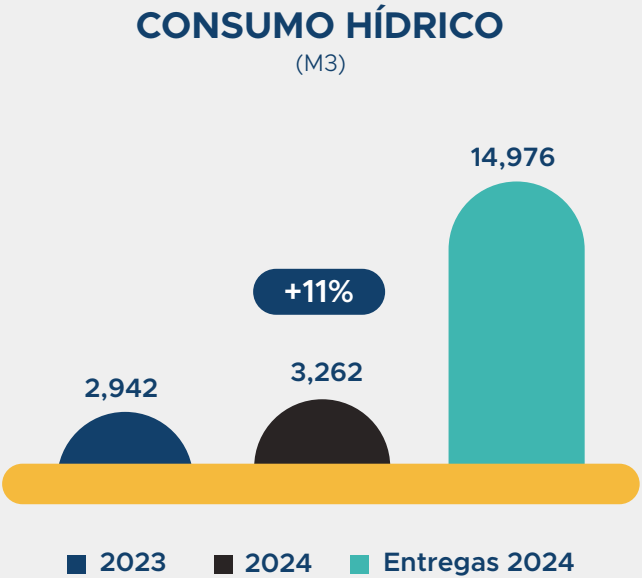
A continuación, se presenta el detalle del consumo de energía:



GESTIÓN HÍDRICA

El uso eficiente y responsable del agua es un componente esencial de nuestra estrategia ambiental. En Industrial Gate, reconocemos la importancia de optimizar el consumo de agua como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la operación responsable de nuestro portafolio. Durante 2024, implementamos diversas acciones para mejorar la gestión hídrica, incluyendo capacitación a los inquilinos sobre el uso eficiente de los recursos. En el caso de Industrial Gate Escobedo se impartió una capacitación sobre la reutilización de agua sanitaria para riego mediante plantas de tratamiento. Además se fortalecieron y promovieron las prácticas operativas orientadas al ahorro y reúso del agua.

El consumo de agua reportado corresponde al uso en cada nave industrial, así como en las áreas comunes de cada propiedad. Durante 2024, se registró un incremento en el consumo de agua, dentro del estándar que es un $\pm 10\%$, ya que las operaciones y procesos de manufactura suelen tener ligeras variaciones. Adicionalmente, se tuvo un mayor registro en el consumo hídrico derivado de la integración de 8 proyectos al portafolio en operación. A continuación, se presenta el detalle del consumo de agua:



BIODIVERSIDAD

Reconocemos la importancia de preservar y proteger la biodiversidad en las zonas donde operamos. Aunque actualmente no realizamos mediciones específicas sobre impactos a la biodiversidad, somos conscientes del papel fundamental que juega el cuidado de los ecosistemas para el equilibrio ambiental y la sostenibilidad a largo plazo.

Nos comprometemos a integrar mejores prácticas de gestión ambiental en el desarrollo y operación de nuestras propiedades, minimizando, en la medida de lo posible, cualquier impacto adverso sobre la flora y fauna locales. Asimismo, mantenemos el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable y continuamos explorando mecanismos que nos permitan fortalecer nuestro enfoque en la conservación de la biodiversidad en el futuro.

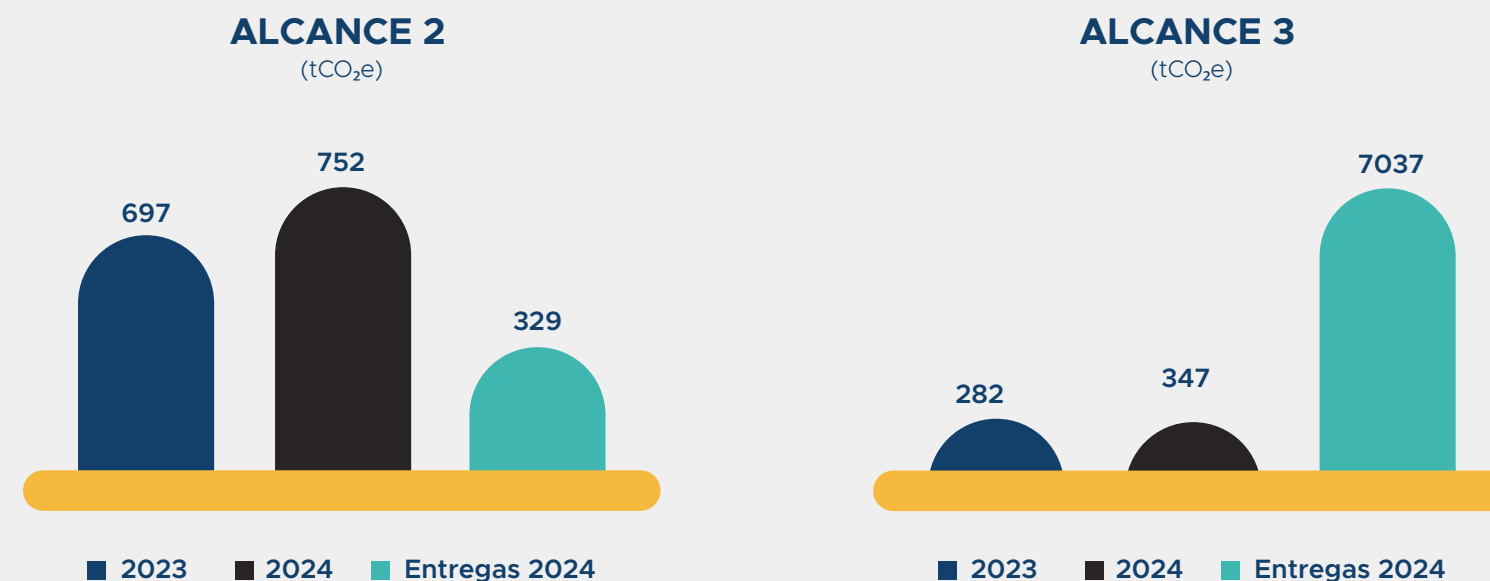


EMISIONES

Somos conscientes del impacto que las emisiones de gases de efecto invernadero tienen en el cambio climático y de la responsabilidad que compartimos en su mitigación y control. Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, llevamos a cabo la medición de nuestras emisiones, incluyendo aquellas asociadas al consumo de energía eléctrica (Alcance 2) y a fuentes indirectas en nuestra cadena de valor (Alcance 3), de acuerdo con mejores prácticas internacionales.

Este proceso nos permite identificar áreas de oportunidad para optimizar nuestro desempeño ambiental, fortalecer nuestras estrategias de eficiencia energética y fomentar la adopción de tecnologías de menor impacto ambiental. El incremento registrado durante el periodo se explica principalmente por la integración y entrega de nuevos activos al portafolio, sumando un total de 8 nuevas operaciones para 2024 que incluyen manufactura y logística.

A continuación, se presenta el detalle de las emisiones registradas durante 2023 y 2024.



RESIDUOS

La correcta gestión de residuos es un componente clave de nuestra estrategia de sostenibilidad. Aunque durante 2024 no se realizó una medición sistemática de los residuos generados, promovimos prácticas de manejo responsable, incluyendo la disposición adecuada de desechos y la búsqueda de opciones para el manejo correcto y mejor uso correspondiente al tipo de residuos en cuestión, no solo a nivel interno y administrativo sino, con nuestros inquilinos y proveedores a través de comunicados y capacitaciones.

Como parte de nuestro compromiso con la mejora continua, está previsto que a principios de 2025 se inicie la medición formal de residuos generados en nuestras propiedades, lo que nos permitirá establecer líneas base y diseñar estrategias más efectivas de gestión en el corto y mediano plazo.

CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

En Industrial Gate, estamos comprometidos con el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable en todas nuestras operaciones y proyectos. Consideramos el respeto al marco normativo como un pilar esencial de nuestra estrategia de sostenibilidad y como un requisito indispensable para la creación de valor a largo plazo.

Durante el periodo reportado, no contamos con registros de sanciones, multas o incumplimientos relacionados con la normatividad ambiental. Sin embargo, nos mantenemos atentos a la evolución de los requisitos regulatorios y reforzamos nuestras prácticas internas para asegurar el cumplimiento efectivo en todos nuestros desarrollos y operaciones.

Adicionalmente, fomentamos una cultura de cumplimiento ambiental entre nuestros colaboradores y aliados estratégicos, buscando que todas las actividades que realizamos se conduzcan bajo principios de responsabilidad ambiental y mejora continua.

DIMENSIÓN SOCIAL



NUESTRA GENTE

En Industrial Gate estamos convencidos de que nuestro crecimiento y éxito sostenible son posibles gracias al compromiso, la capacidad y el talento de quienes conforman nuestro equipo. Nuestros colaboradores son el motor que impulsa cada uno de nuestros proyectos, desde la planeación estratégica hasta la operación de nuestros inmuebles.

Fomentamos un entorno de trabajo basado en el respeto y la colaboración, en donde cada persona puede desarrollar su potencial y aportar activamente al cumplimiento de nuestros objetivos. Aseguramos condiciones dignas de empleo y oportunidades equitativas para todas y todos.

Durante 2024, nuestra plantilla laboral registró un crecimiento de 31% respecto a 2023, impulsado principalmente por las necesidades del mercado y una operación y equipo en constante crecimiento con metas y objetivos claros para competir en el sector industrial de México. Nuestro equipo está integrado por profesionales altamente calificados, con perfiles multidisciplinarios que aportan una visión integral a la gestión de nuestros activos.

Seguiremos trabajando para atraer, desarrollar y retener al mejor talento, consolidando una cultura organizacional sólida y alineada con los principios de sostenibilidad nos guían.

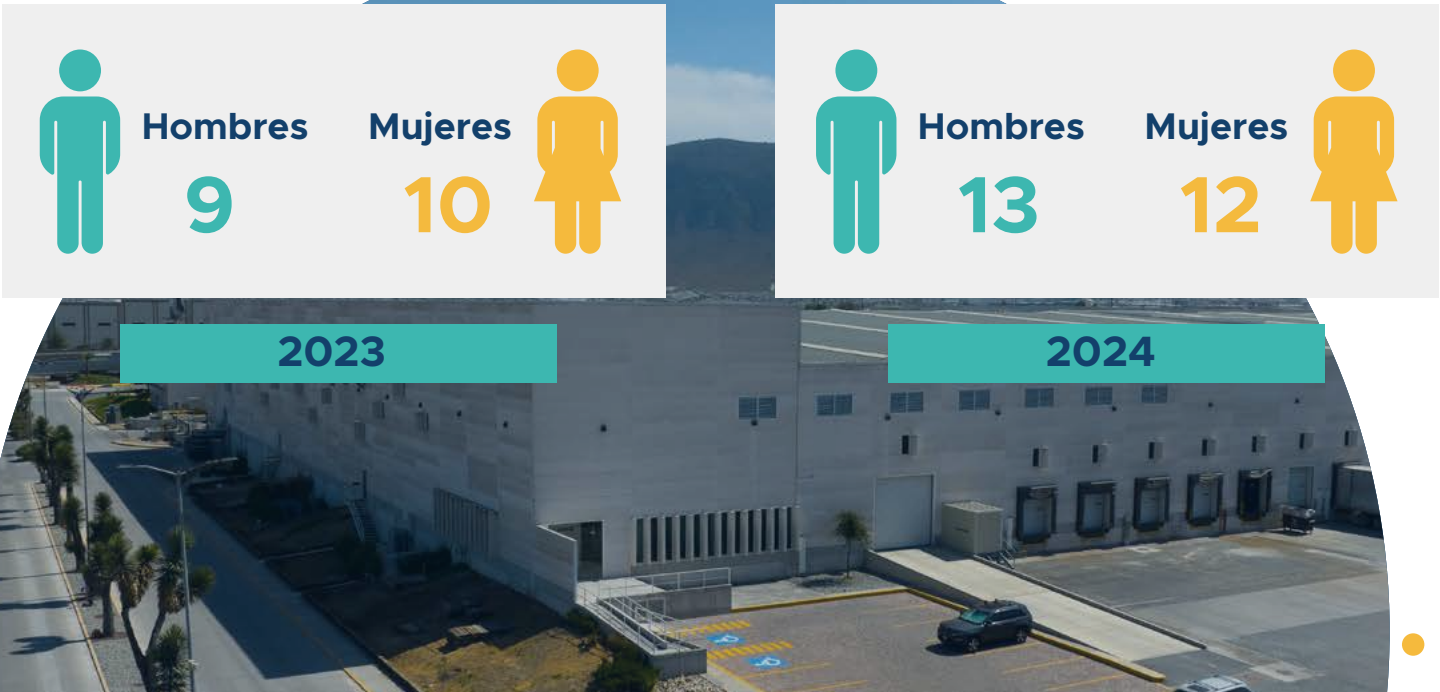
DIVERSIDAD, EQUIDAD Y GÉNERO

Estamos convencidos de que la diversidad de perspectivas, experiencias y trayectorias enriquece nuestra cultura organizacional y potencia nuestra capacidad para innovar, colaborar y crecer de manera sostenible. Por ello, fomentamos un entorno de trabajo donde todas las personas sean valoradas, respetadas y tratadas con equidad.

Como parte de nuestro esfuerzo en la materia, desarrollamos e implementamos una política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI). Esta política establece los principios, objetivos y líneas de acción que nos guían para garantizar una gestión del talento humano libre de sesgos, enfocada en la igualdad de oportunidades, y alineada con los valores que promovemos dentro y fuera de nuestros espacios de trabajo.

En Industrial Gate promovemos activamente la equidad de género, así como la inclusión de personas de distintas edades, regiones, capacidades y orígenes. Todas nuestras decisiones de contratación, promoción y desarrollo profesional se basan exclusivamente en la experiencia y las competencias.

A continuación se presenta el desglose de nuestra fuerza laboral por género, grupo de edad, categoría laboral y región de operación, lo que nos permite identificar áreas de oportunidad y tomar decisiones informadas para avanzar hacia una representación más equitativa.



Plantilla laboral por género y grupo de edad					
Grupo de edad	2023		2024		Var. % 2024 vs 2023
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	
- 30 años	7	3	8	5	30%
30 – 50 años	2	6	3	7	25%
+ 50 años	1	-	1	1	100%

Plantilla laboral por género y región					
Región	2023		2024		Var. % 2024 vs 2023
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	
CDMX	9	9	11	13	33%
Chihuahua	1	-	1	-	0%

Plantilla laboral por género y categoría laboral					
Categoría laboral	2023		2024		Var. % 2024 vs 2023
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	
Construccion	1	1	2	2	100%
Legal	3	-	3	-	0%
Operaciones	1	1	1	2	50%
Contabilidad	1	1	2	2	100%
Inversiones	3	2	4	2	20%
Direccion	-	3	-	3	0%
Comercial	1	1	-	2	0%





Sabemos que aún existen retos, y por ello trabajamos de forma continua en el fortalecimiento de una cultura más inclusiva. A través de capacitaciones, espacios de sensibilización y mecanismos internos, buscamos que todas las personas que forman parte de la Compañía puedan desarrollarse plenamente y aportar desde su individualidad al propósito común que compartimos.



BRECHA SALARIAL

Asumimos el compromiso de garantizar condiciones de trabajo justas y equitativas para todas las personas que forman parte de nuestro equipo. Una parte fundamental de ese compromiso es asegurar que la compensación que ofrecemos esté basada en criterios objetivos y no presente diferencias injustificadas asociadas al género u otras condiciones personales.

Aunque en la Compañía no se han identificado diferencias estructurales en ningún caso, somos conscientes de que la equidad salarial no es un objetivo estático, sino un proceso continuo que requiere monitoreo constante y acciones proactivas. Por ello, realizamos una revisión periódica de nuestro esquema de sueldos y procesos de evaluación del desempeño, asegurando que se apliquen de forma consistente, transparente y alineada con nuestra política de Diversidad, Equidad e Inclusión.

CAPACITACIÓN Y DESARROLLO

Reconocemos que el desarrollo de nuestro equipo es clave para alcanzar nuestros objetivos estratégicos y consolidar una operación eficiente, segura y sostenible. Por ello, impulsamos programas de capacitación continua que fortalecen tanto las competencias técnicas como las habilidades blandas de nuestro equipo.

Nuestro enfoque de formación se adapta a las necesidades específicas de cada puesto, área operativa y región de actividad, priorizando los temas que generan mayor impacto en la calidad de nuestros servicios, la seguridad en sitio y la experiencia de nuestros inquilinos. Asimismo, promovemos una cultura de aprendizaje permanente que estimule el crecimiento profesional y personal.

Durante 2024, fortalecimos nuestros esquemas de capacitación a través de los cuales se brindaron al equipo siete cursos/ sesiones de capacitación con una duración total de 2 meses y 10 horas que aportaron conocimientos y nuevas herramientas a 12 integrantes del equipo en las diversas áreas de la organización.

SALUD, SEGURIDAD Y BIENESTAR DE NUESTROS COLABORADORES

En Industrial Gate priorizamos la salud, la seguridad y el bienestar de cada persona que forma parte de nuestro equipo. Somos conscientes de que nuestras operaciones requieren entornos laborales seguros y condiciones adecuadas que protejan la integridad física y mental de nuestros colaboradores, especialmente en actividades relacionadas con la supervisión y mantenimiento de espacios industriales.

Contamos con protocolos y procedimientos de seguridad alineados a la normatividad vigente, que se revisan y actualizan periódicamente para mitigar riesgos laborales y fortalecer la prevención de incidentes. Además, realizamos inspecciones, simulacros y capacitaciones especializadas para promover una cultura de seguridad en todos los niveles de la Compañía.



SATISFACCIÓN DE NUESTROS INQUILINOS

Entendemos que mantener relaciones sólidas y de largo plazo con nuestros inquilinos depende de nuestra capacidad para brindar espacios funcionales, así como un servicio cercano, eficiente y alineado a sus necesidades operativas. Por ello, la satisfacción de nuestros inquilinos es una prioridad estratégica que guía nuestra toma de decisiones y mejora continua.

A lo largo del año, damos seguimiento puntual a las solicitudes, comentarios y sugerencias de nuestros inquilinos, a través de encuestas y cuestionarios desde directivos hasta personal administrativo y operativo en las propiedades, junto con capacitaciones y comunicados informativos. Este contacto nos permite identificar áreas de mejora, anticiparnos a posibles necesidades y resolver cualquier situación de forma oportuna.

CLIMA ORGANIZACIONAL Y COMPROMISO

Creemos que un ambiente laboral positivo, participativo y basado en la confianza es fundamental para el bienestar de nuestro equipo. En Industrial Gate fomentamos una cultura organizacional donde cada colaborador se sienta valorado, escuchado y motivado a contribuir desde su experiencia y talento.

Para conocer la percepción de nuestro equipo y tomar decisiones informadas que fortalezcan nuestro entorno laboral, promovemos comunicación abierta y anónima mediante un buzón de quejas y sugerencias, o a través de alguno de los integrantes del comité ASG, al igual que la aplicación de encuestas de satisfacción internas por especialistas en materia de talento humano.



SALUD, SEGURIDAD Y BIENESTAR DE NUESTROS INQUILINOS

Nos comprometemos firmemente a proporcionar espacios a nuestros inquilinos que garanticen condiciones óptimas de seguridad, salud y bienestar. Sabemos que la operación eficiente y segura de nuestros inmuebles es clave para la continuidad de sus procesos productivos y logísticos, así como para la protección de las personas que trabajan en ellos.

Nuestros edificios son diseñados, contruidos y gestionados bajo estrictos estándares técnicos que consideran aspectos como cumplimiento normativo de construcción y diseño, edificaicón y certificaciones verdes, prácticas y altos estándares de seguridad, todos ellos apegados a nuestro manual y bitácora de construcción verde.

PRIVACIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

En Industrial Gate reconocemos la importancia de proteger la información personal y confidencial de todas las personas con quienes interactuamos, ya sean colaboradores, inquilinos o proveedores.

Contamos con políticas y procedimientos internos para el manejo, almacenamiento y resguardo de datos personales, alineados a la legislación vigente en materia de privacidad. Asimismo, aplicamos medidas técnicas y administrativas orientadas a prevenir accesos no autorizados, filtraciones o usos indebidos de la información.



IMPACTO EN COMUNIDADES LOCALES

Durante 2024, reforzamos nuestro compromiso con las comunidades locales a través de el cuidado y la debida diligencia en nuestro desarrollos para mitigar los. Potenciales riesgos y ofrecer un beneficio a través de infraestructura que pueda dar mejores condiciones en la zona en conjunto con la generación de empleos de manera directa e indirecta.

Además, evaluamos de forma anticipada los impactos sociales potenciales antes de desarrollar nuevos proyectos, con el objetivo de prevenir afectaciones a las dinámicas locales y, en su lugar, impulsar condiciones que favorezcan el desarrollo de la comunidad.



DERECHOS HUMANOS

En Industrial Gate reconocemos y promovemos el respeto a los derechos humanos como base para una operación ética, responsable y sostenible. Nos alineamos con principios internacionalmente reconocidos, como los establecidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos de la ONU y las disposiciones laborales aplicables en México

Trabajo Infantil

Nos oponemos a cualquier forma de trabajo infantil. En línea con la legislación mexicana, verificamos que ningún menor de edad participe en nuestras actividades, ya sea de forma directa o a través de terceros. Extendemos este principio a nuestra red de proveedores y contratistas, mediante cláusulas contractuales.

Trabajo forzoso u obligatorio

Rechazamos toda práctica que implique cualquier forma de coerción laboral. Garantizamos que todas las relaciones de trabajo sean voluntarias, y que las condiciones contractuales sean claras, justas y respetuosas de los derechos laborales. Este principio también se extiende a nuestros socios comerciales y proveedores.

Derechos de grupos minoritarios

Estamos comprometidos con el respeto y la protección de los derechos de los grupos minoritarios, incluyendo pueblos originarios, comunidades vulnerables y personas en situación de marginación. En los casos donde nuestras operaciones pudieran coincidir geográficamente con estos grupos, procuramos asegurar el respeto a su cultura y fortalecer oportunidades de inclusión social y económica de manera voluntaria y respetuosa.

CALIDAD, SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN NUESTROS EDIFICIOS

Diseñamos, desarrollamos y operamos nuestros inmuebles con los más altos estándares de calidad y seguridad. Cada propiedad de nuestro portafolio representa no solo una inversión estratégica, sino también un espacio destinado a impulsar la productividad de nuestros inquilinos y el bienestar de los colaboradores.

Durante todo el ciclo de vida de nuestros activos, desde la etapa de diseño hasta la operación, aplicamos criterios técnicos rigurosos en materia estructural, normativa y operativa. Esto incluye procesos establecidos y actualizados constantemente, de la mano de la capacitación continua a los integrantes del equipo.

La seguridad estructural y la eficiencia operativa son pilares fundamentales de nuestro modelo de negocio. Por ello, realizamos inspecciones periódicas, evaluaciones de desempeño y mejoras continuas para mantener la calidad y funcionalidad de cada inmueble.

GOBIERNO CORPORATIVO



En Industrial Gate reconocemos que una sólida estructura de gobierno corporativo es esencial para alcanzar nuestros objetivos estratégicos y construir relaciones de confianza con nuestros grupos de interés. Nuestro enfoque se basa en la transparencia, la responsabilidad y la eficiencia en la toma de decisiones, garantizando una gestión alineada con los más altos estándares éticos, regulatorios y de sostenibilidad. A través de nuestra estructura de gobernanza, impulsamos una cultura de integridad que permea todas las áreas de la Compañía.

EQUIPO DIRECTIVO

Contamos con un equipo directivo comprometido con la integridad, la transparencia y el desarrollo sostenible de la Compañía. Sus decisiones estratégicas guían nuestra operación diaria y definen el rumbo de crecimiento responsable que buscamos consolidar en cada etapa de nuestra evolución.

Nuestro equipo está integrado por perfiles con amplia experiencia en la gestión de capital institucional y el desarrollo y operación de activos inmobiliarios industriales. Esta diversidad de capacidades permite una visión integral y una toma de decisiones con enfoque en el largo plazo.

La composición del Equipo Directivo se presenta a continuación:

Nombre	Cargo	Antigüedad*	Otros cargos relevantes
Antonio Báez	CEO	4 años	Director Ejecutivo de TC Latin America Partners en México
Raúl Arroyo	CIO	4 años	Socio Fundador REi – Real Estate Investments
Miguel Delgado	CFO / COO	4 años	Socio Fundador REi – Real Estate Investments

*Tomando como referencia la fecha de inicio de operación de la plataforma industrial en México.

La alta dirección juega un papel clave en la integración de los criterios ASG dentro de nuestro modelo de negocio. Desde su nivel, se impulsa la incorporación de la sostenibilidad en nuestras políticas, procesos y vínculos con nuestros grupos de interés.



COMITÉS

En Industrial Gate entendemos que los comités son elementos fundamentales dentro de nuestra estructura de gobierno corporativo, ya que nos permiten una mejor toma de decisiones. A través de ellos, promovemos una gestión transparente, eficiente y alineada con los valores que rigen nuestras operaciones. Nuestros comités fortalecen el control interno, impulsan el cumplimiento normativo y garantizan que los temas clave para el desarrollo de la Compañía reciban la atención y el seguimiento adecuados.



COMITÉ DE INVERSIÓN

Contamos con un Comité de Inversión responsable de aprobar todas las transacciones nuevas y los ajustes relevantes al plan de negocios de cada una de las inversiones realizadas. Este comité está integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario en América Latina, y no hace parte del día a día operativo de la Compañía, lo que les da una visión más general en cuanto a las oportunidades de mercado y los riesgos asociados a la estrategia de inversión.

Su principal función es velar por los intereses de los inversionistas y cumplir con el deber fiduciario que tiene la Compañía al manejar dinero de terceros de origen institucional.

La composición del Comité de Inversión se presenta a continuación:

Nombre	Cargo	Años de Experiencia	Antigüedad en el comité*
Gregorio Schneider	Cofundador y director ejecutivo de inversiones (CIO) de TC Latin America Partners	Más de 30 años	4 años
Daniel Grunberg	Cofundador y Managing Director de TC Latin America Partners	Más de 30 años	4 años

*Tomando como referencia la fecha de inicio de operación de la plataforma industrial en México.



COMITÉ ASG

Contamos con un Comité ASG, cuya función principal es supervisar la implementación de nuestra estrategia de sostenibilidad y garantizar su alineación con nuestros objetivos estratégicos. Este comité refleja nuestro compromiso por integrar de forma estructurada los aspectos ASG en todos los niveles de nuestra operación.

Está conformado por representantes de áreas clave de la Compañía, lo que permite una visión transversal y una toma de decisiones coordinada en torno a los temas ASG. Entre sus responsabilidades se encuentra el seguimiento al cumplimiento de nuestras políticas internas, la evaluación de riesgos emergentes, la revisión de iniciativas prioritarias y la validación de información para procesos de reporte y rendición de cuentas.

La composición y atribuciones del Comité ASG se presenta a continuación:

Nombre	Función dentro del comité	Principales responsabilidades
Antonio Báez	Guía estratégica y de negocio en materia ASG	Aprobar el plan anual de trabajo y el presupuesto ASG de la compañía
Juliana Soto	Guía estratégica enfocada en el inversionista y supervisión de la ejecución operativa en materia ASG	Preparar el plan anual de trabajo y asegurar la correcta ejecución de este
Sergio Hidalgo	Ejecución del programa ASG con un enfoque principal en el desempeño financiero de los activos	Preparar el plan anual de trabajo e implementar los procedimientos necesarios para cumplirlo
Hugo Bonilla	Ejecución del programa ASG con un enfoque en el desempeño operativo de los activos	Preparar el plan anual de trabajo e implementar los procedimientos necesarios para cumplirlo

ÉTICA DE NEGOCIOS

En Industrial Gate, la ética es un principio fundamental que guía todas nuestras operaciones y relaciones comerciales. Estamos comprometidos con la integridad, la transparencia y el respeto en todas nuestras interacciones, tanto internas como externas. Para nosotros, la ética de negocios no es solo un requisito normativo, sino un compromiso hacia nuestros colaboradores, arrendatarios, proveedores y la comunidad en general.

Contamos con un Código de Ética que establece los estándares que esperamos de todas las personas que forman parte de la Compañía. Este código está diseñado para promover prácticas responsables en áreas clave como la toma de decisiones, la gestión de conflictos de interés, la transparencia financiera y la relación con nuestros grupos de interés.

Nuestro Código de Ética también incluye directrices claras sobre cómo gestionar situaciones delicadas, tales como obsequios, actividades de entretenimiento, y los principios a seguir para prevenir cualquier forma de corrupción o soborno. Asimismo, establecemos mecanismos de denuncia confidenciales para que nuestros colaboradores y partes interesadas puedan reportar comportamientos no éticos o incumplimientos de nuestras políticas.

Para asegurar la correcta aplicación de estos principios, ofrecemos formación continua en ética de negocios a todos nuestros colaboradores, asegurándonos de que estén plenamente conscientes de sus responsabilidades y del impacto que sus acciones tienen en la Compañía.

ESTRATEGIA FISCAL

Cada uno de los vehículos de inversión administrados por Industrial Gate cuenta como una estrategia fiscal que responde a las necesidades particulares de los inversionistas subyacentes, la cual toma en cuenta su jurisdicción, régimen fiscal, estructura legal, entre otros.

Cada estrategia fiscal es definida por un grupo de expertos en la materia y aprobada por el comité de inversión. Su objetivo principal es lograr eficiencias en material fiscal, siguiendo siempre la normativa local e internacional aplicable.



• • • POLÍTICA ASG

La Política ASG de IG tiene como objetivo establecer los criterios ambientales, sociales y de gobernanza que guían la estrategia y la operación de la organización. Esta política aplica a todos los colaboradores y proveedores de IG, quienes deberán adherirse a ella al iniciar una relación con IG.

Mediante la integración de criterios ASG en la operación, se busca contribuir activamente a la consecución de los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por la Organización de las Naciones Unidas.



La política es revisada de manera bianual por el Comité ASG de IG. Las modificaciones realizadas, ya sea en revisiones ordinarias o extraordinarias, son notificadas a todos los colaboradores y demás grupos de interés mediante correo electrónico.

ACCIONES EN MATERIA DE CIBERSEGURIDAD

Entendemos que la protección de la información y la ciberseguridad son esenciales para garantizar la continuidad de nuestra operación y la confianza de nuestros colaboradores, inquilinos y socios comerciales. La seguridad digital es un componente clave de nuestra estrategia de gobernanza, y toma como referencia algunas de las recomendaciones que realiza la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos (U.S. Securities and Exchange Commission) en esta materia.

Contamos con un conjunto integral de políticas y herramientas de seguridad:

MICROSOFT 365 (SOFTWARE):

- » Defender for Office 365 (protección contra amenazas en correo y colaboración).
- » Defender for Identity (monitoreo de identidades y detección de accesos anómalos).
- » Cloud App Security (CASB para supervisión de apps en la nube).

MICROSOFT SENTINEL (SOFTWARE):

Plataforma SIEM/SOAR nativa en la nube que consolida registros de Microsoft 365, Azure y entornos on-premise, habilita detección proactiva de amenazas con análisis avanzados y despliega playbooks de respuesta automática mediante Logic Apps.

BOX (SOFTWARE):

Solución de colaboración y almacenamiento en la nube con cifrado en reposo y en tránsito, gestión de accesos, políticas de retención y supervisión continua vía integración CASB.

UBIQUITI DREAM MACHINE PRO (HARDWARE):

Dispositivo de red todo-en-uno con firewall de próxima generación, IDS/IPS, inspección profunda de paquetes (DPI), segmentación por VLAN, VPN integrado y control unificado de red.

Durante 2024, reforzamos nuestras prácticas en ciberseguridad a través de:



Así mismo, ofrecemos a personas clave del equipo formación trimestral sobre *phishing*, ingeniería social y gestión segura de credenciales; simulacros semestrales de phishing con reportes de riesgo; boletines mensuales de amenazas emergentes; y talleres prácticos de respuesta a incidentes y recuperación ante desastres.

ACERCA DE ESTE INFORME.





El presente Informe Anual de Sostenibilidad de Industrial Gate tiene como propósito ofrecer una visión integral y detallada de nuestras actividades durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024. En él se destaca un resumen de nuestros resultados económicos, así como los avances alcanzados en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG), reafirmando nuestro compromiso con la sostenibilidad, la transparencia y la rendición de cuentas.

La elaboración de este informe se llevó a cabo tomando como referencia los estándares internacionales del Global Reporting Initiative (GRI) y del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), aplicables a nuestro sector, e integra además las recomendaciones del Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Con ello, buscamos asegurar la alineación con las mejores prácticas en divulgación corporativa y facilitar la toma de decisiones informada por parte de inversionistas y demás grupos de interés.

Los temas materiales incluidos fueron definidos a partir del análisis de doble materialidad realizado en 2025. La información fue recopilada y gestionada por las áreas responsables de cada operación, consolidada y validada por nuestro equipo interno de ASG, y aprobada por la Alta Dirección.

Adicionalmente, el contenido de este informe fue verificado de manera externa por Vert Desarrollo Sustentable, firma especializada en la elaboración y validación de informes de sostenibilidad, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los estándares internacionales aplicables.

• • • **ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI**

Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 2: Contenidos Generales 2021			
2-1	Detalles organizacionales	Perfil Corporativo	5
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	Acerca de Este Informe	54
2-5	Verificación Externa	Acerca de Este Informe	54
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Perfil Corporativo	5
2-7	Empleados	Dimensión Social	39
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Gobierno Corporativo	47
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo	47
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Gobierno Corporativo	47
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Gobierno Corporativo	47
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Acerca de Este Informe	54
2-15	Conflictos de interés	Gobierno Corporativo	47

Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 2: Contenidos Generales 2021			
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Mensaje del Director General	3
2-23	Compromisos y políticas	Dimensión Social / Gobierno Corporativo	39 y 47
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	Gobierno Corporativo	47
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	Gobierno Corporativo	47
2-28	Afiliación a asociaciones	Dimensión Social	13
GRI 3: Temas Materiales 2021			
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	Enfoque ASG	13
3-2	Lista de temas materiales	Enfoque ASG	13
3-3	Gestión de los temas materiales	Enfoque ASG	13
GRI 205: Anticorrupción 2016			
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Enfoque ASG	13
GRI 207: Fiscalidad 2019			
207-1	Enfoque fiscal	Gobierno Corporativo	47

Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 302: Energía 2016			
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Dimensión Ambiental	35
GRI 303: Agua y efluentes 2018			
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	Enfoque ASG	13
303-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua	Enfoque ASG	13
303-5	Consumo de agua	Dimensión Ambiental	35
GRI 305: Emisiones 2016			
305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	Dimensión Ambiental	35
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Dimensión Ambiental	35
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018			
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Dimensión Social	39
403-5	Gestión de los temas materiales	Enfoque ASG	13
403-7	Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales	Dimensión Social	39

Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016			
405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	Dimensión Social	39
GRI 408: Trabajo infantil 2016			
408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	Dimensión Social	39
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016			
409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	Dimensión Social	39
GRI 411: Derechos de los pueblos indígenas 2016			
411-1	Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas	Dimensión Sociall	39



• • • ÍNDICE DE CONTENIDOS **SASB**

TABLA 1. TEMAS Y MÉTRICAS DE DIVULGACIÓN SOBRE SOSTENIBILIDAD

Sector: Servicios de Ingeniería y Construcción				
Tema	Código	Métrica	Capítulo	Página
Efectos ambientales del desarrollo de proyectos	IF-EN-160a.2	Análisis de los procesos para evaluar y gestionar los riesgos ambientales asociados al diseño, la ubicación y la construcción de los proyectos	Enfoque ASG	
Efectos ciclo de vida de los edificios e infraestructuras	IF-EN-410a.2	Análisis del proceso para incorporar las consideraciones de eficiencia energética e hídrica de la fase operativa en la planificación y el diseño de los proyectos	Enfoque ASG	

TABLA 2. MÉTRICAS DE ACTIVIDAD

Sector: Servicios de Ingeniería y Construcción			
Métrica	Código	Capítulo	Página
Número de proyectos activos	IF-EN-000.A	Perfil Corporativo	



Informe Anual de Sostenibilidad, 2024
Carta de Verificación Externa e Independiente

A los grupos de interés de Industrial Gate, la presente corresponde a la opinión de Vert, Desarrollo Sustentable (Vert), respecto al Informe Anual de Sostenibilidad, 2024 de Industrial Gate

El objetivo de Vert es emitir una verificación independiente acerca de los contenidos de este informe, tomando como referencia los estándares del Global Reporting Initiative 2021 y del Sustainability Accounting Standards Board aplicables a la industria de Servicios de Ingeniería y Construcción.

Metodología de Verificación:

Con el objetivo de tener una total comprensión de la estructura de las memorias, Vert realizó reuniones con el equipo de Sustentabilidad de Industrial Gate (responsable de la elaboración del informe en cuestión) quienes a su vez actuaron como un enlace de comunicación con los demás departamentos de la Compañía.

Asimismo, se llevaron a cabo evaluaciones sobre los mecanismos de recolección de información utilizados para recabar los números expresados en el contenido del documento, examinando la información cualitativa y cuantitativa comprendida en el interior de este informe.

Por último, se validó la correcta aplicación de los temas con base en las Guías de Elaboración de los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Servicios de Ingeniería y Construcción, verificando su veracidad, trazabilidad y materialidad, con base en el material proporcionado por Industrial Gate y su equipo, estableciendo las bases para el cumplimiento de los principios de precisión, equilibrio, claridad, exhaustividad, comparabilidad, puntualidad, contexto de sostenibilidad y verificabilidad, en estas memorias y para las memorias subsecuentes.

Conclusiones:

Como resultado del proceso de verificación, se concluyó que el Informe Anual de Sostenibilidad, 2024 de Industrial Gate fue elaborado con referencia a los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Servicios de Ingeniería y Construcción 2018. No se encontró evidencia que nos haga pensar que el cumplimiento y apego a la metodología GRI y SASB no se haya realizado de manera adecuada, ni de que existan errores en la información presentada o que se haya omitido algún tema material intencionalmente.

Miguel Gonzalo Bermejo Rocher

GRI Certified Sustainability Professional – (based on the GRI Universal Standards 2021)
Expedición: nov. 2023
ID de la certificación: 88330479

Benjamín Salgado Pérez

FSA Credential Holder

Sobre la verificación

Los asociados de Vert poseen la preparación fundamental para examinar y validar el correcto cumplimiento de los lineamientos necesarios para la realización y publicación de Informes de Sostenibilidad, lo cual les permite expresar una opinión profesional acerca del apego de todo el contenido no financiero del informe a los estándares GRI 2021 y SASB, basándose en todo momento en los principios de independencia, objetividad y confidencialidad. Vert no asume compromiso alguno sobre los procesos de recopilación de la información implementada en este informe. Esta verificación es emitida el día 30 de junio del año 2025 y será vigente toda vez que no se ejecuten modificaciones o publicaciones posteriores a esta fecha.





2024

INFORME ANUAL

DE SOSTENIBILIDAD

