

Informe anual

S U S T E N T A B L E



Contenido



Carta de la Dirección

3

1

Perfil de Fibra Nova

4

¿Por qué Fibra Nova?
Misión y Visión
Nuestra trayectoria
Presencia geográfica
Portafolio

5
6
7
10
11

2

Información Financiera

17

Balance de Ingresos y Gastos
Resultados Financieros
Indicadores Financieros

18
19
20

3

Compromiso ASG

21

Fibra Nova y nuestro compromiso con la sostenibilidad
Compromiso con la Doble Materialidad
Temas Materiales Priorizados
Estrategia Sostenible Fibra Nova 2030
Metas
Vinculación de temas materiales con ODS
Gestión de Recursos
Compromiso social
Colaboradores
Diversidad, Inclusión y Equidad
Atracción, retención y desarrollo de talento
Salud y seguridad de los colaboradores
Fundación Grupo Bafar

22
23
24
25
27
29
31
34
34
35
36
39
41

Gobierno Corporativo

44

Estructura de Gobierno Corporativo
Asamblea de Tenedores
Administrador y Asesor
Comité Técnico
Comité de Auditoría
Comité de Prácticas Societarias
Comité ASG
Ética y Cumplimiento Regulatorio
Políticas de remuneración, compensación y evaluación de altos funcionarios
Plan de Compensación de Largo Plazo
Esquema de compensaciones del Administrador y Asesor
Evaluación del desempeño del Comité Técnico

45
46
47
47
49
50
51
52
54
54
55
55

Acerca de este Informe

56

4

5



Carta de la Dirección

Estimados grupos de interés,

2025 fue un año que confirmó la importancia de contar con una estrategia clara, una operación disciplinada y un portafolio capaz de responder a un entorno cambiante. A lo largo del ejercicio, los mercados globales se mantuvieron atentos a la evolución de las cadenas de suministro, a las tensiones comerciales y a los ajustes en las decisiones de inversión hacia México. Frente a este contexto, en Fibra Nova mantuvimos el enfoque que ha guiado nuestro crecimiento: desarrollar activos inmobiliarios de alta calidad, fortalecer relaciones de largo plazo con los arrendatarios y operar con una visión orientada a la generación sostenible de valor.

Una etapa de consolidación y ejecución. Nuestro modelo de negocio, basado en desarrollos *Build to Suit* (BTS), contratos de largo plazo y esquemas *Triple Net* (NNN), continuó demostrando su resiliencia y capacidad de generación de valor en un mercado industrial cada vez más exigente. La demanda de espacios modernos, bien ubicados y adaptados a las necesidades operativas de nuestros clientes siguió siendo un factor clave para el desempeño del portafolio.

Durante el año, concluimos el desarrollo del Parque Industrial Juárez I, alcanzando la ocupación total de sus 27 hectáreas, e iniciamos el desarrollo del Parque Industrial Juárez II, un nuevo proyecto que refuerza nuestra presencia en una de las regiones industriales más dinámicas del país. Asimismo, continuamos avanzando en el desarrollo de Parque Bafar Norte, en Chihuahua, manteniendo una estrategia de crecimiento orgánico sustentada en reservas territoriales, infraestructura funcional y capacidad para atender requerimientos específicos de compañías nacionales y globales.

La relación con nuestros arrendatarios fue nuevamente un componente central de nuestra estrategia. En 2025 firmamos contratos relevantes con Cimpress, compañía multinacional vinculada a soluciones de manufactura masiva personalizada, por más de 46 mil m² de ABR. Estas operaciones fortalecieron la ocupación de nuestros activos en Ciudad Juárez y confirmaron la confianza que el mercado mantiene en nuestra capacidad para desarrollar espacios eficientes, competitivos y alineados con las necesidades de cada cliente.

De esta manera, al cierre del ejercicio 2025, nuestro portafolio estaba integrado por 125 propiedades, con 722,168 m² de ABR y 2,118 hectáreas correspondientes al portafolio agroindustrial. Mantuvimos una ocupación del 100% y una vigencia promedio remanente de contratos de 7.7 años. Estos indicadores reflejan la estabilidad de nuestros ingresos, la calidad de nuestros activos y la fortaleza de una plataforma inmobiliaria construida sobre relaciones de largo plazo.

Los resultados financieros acompañaron esta evolución operativa. En 2025, los ingresos alcanzaron Ps.1,568.1 millones, lo que representó un crecimiento de 21.7% respecto a 2024. Este desempeño fue impulsado por la entrada en operación de nuevos inmuebles, la calidad de nuestra base de inquilinos y la consistencia de los contratos que integran nuestro portafolio. A su vez, mantuvimos márgenes EBITDA y AFFO superiores al 90%, lo que confirma la eficiencia del modelo operativo de Fibra Nova.

En línea con nuestro compromiso de generar valor para los inversionistas, durante el año distribuimos más de Ps.1,343 millones, cifra 26% superior a la registrada en 2024. Este resultado refleja una política de distribución

responsable, respaldada por la generación de flujos estables y por una administración prudente de los recursos del Fideicomiso.

La gestión activa del portafolio también nos permitió enfrentar con claridad situaciones particulares del entorno. Ante la reestructura financiera de uno de nuestros arrendatarios en Estados Unidos, mantuvimos una comunicación oportuna y una administración proactiva de la relación contractual. Lo anterior, dio como resultado que, al cierre del ejercicio, no se registraran adeudos de renta por parte de nuestros inquilinos, lo que confirma la solidez de nuestras garantías, la calidad de nuestras relaciones comerciales y la disciplina con la que damos seguimiento a cada activo.

En materia ambiental, social y de gobernanza, continuamos fortaleciendo la sostenibilidad como parte de nuestra forma de operar. Durante el periodo, seguimos consolidando los avances relacionados con la eficiencia de nuestros inmuebles, destacando la certificación EDGE de 380,847 m² distribuidos en 16 edificios industriales, equivalentes a aproximadamente 51% del ABR total de nuestro portafolio inmobiliario. Este logro refuerza nuestra visión de desarrollar infraestructura que no solo responda a las necesidades del mercado, sino que también incorpore mejores prácticas ambientales y criterios de eficiencia en el uso de recursos.

Para Fibra Nova, la sostenibilidad no se limita a certificaciones o indicadores específicos. También está presente en la manera en que seleccionamos proyectos, en la calidad de los espacios que desarrollamos, en la continuidad de nuestras relaciones con clientes, en la estabilidad que buscamos ofrecer a nuestros inversionistas y en la gobernanza que respalda nuestras



decisiones. Asimismo, a través de la Fundación Grupo Bafar, mantenemos iniciativas de vinculación social enfocadas en alimentación, educación, salud, deporte y desarrollo comunitario; durante 2025, estas acciones beneficiaron a más de 33,400 jóvenes mediante Escuelas Socio-Deportivas y permitieron apoyar a 3.2 millones de familias a través del Centro de Acopio. Este enfoque nos permite avanzar con responsabilidad en un sector que tiene un papel relevante en el desarrollo económico e industrial de México.

De cara a 2026 y los siguientes años, buscaremos dar continuidad a estos procesos de forma gradual y ordenada, evaluando la certificación de nuevos desarrollos y activos estabilizados conforme a su madurez operativa, al crecimiento del portafolio y a las oportunidades de mejora identificadas. Asimismo, en coordinación con Grupo Bafar, continuaremos fortaleciendo nuestra vinculación con iniciativas sociales que contribuyan al bienestar de las comunidades donde tenemos presencia, manteniendo una visión de sostenibilidad que combine eficiencia operativa, responsabilidad ambiental y generación de valor social.

Agradezco a nuestros inversionistas por la confianza que han depositado en Fibra Nova, a nuestros arrendatarios por la relación de largo plazo que hemos construido, y a nuestro equipo por su compromiso y capacidad de ejecución. Los resultados de 2025 son reflejo de una estrategia consistente, pero también de la disciplina diaria con la que trabajamos para fortalecer nuestro portafolio y anticiparnos a las necesidades del mercado.



Atentamente,

Guillermo de Jesús Medrano Artalejo

DIRECTOR GENERAL



Perfil de Fibra Nova

01



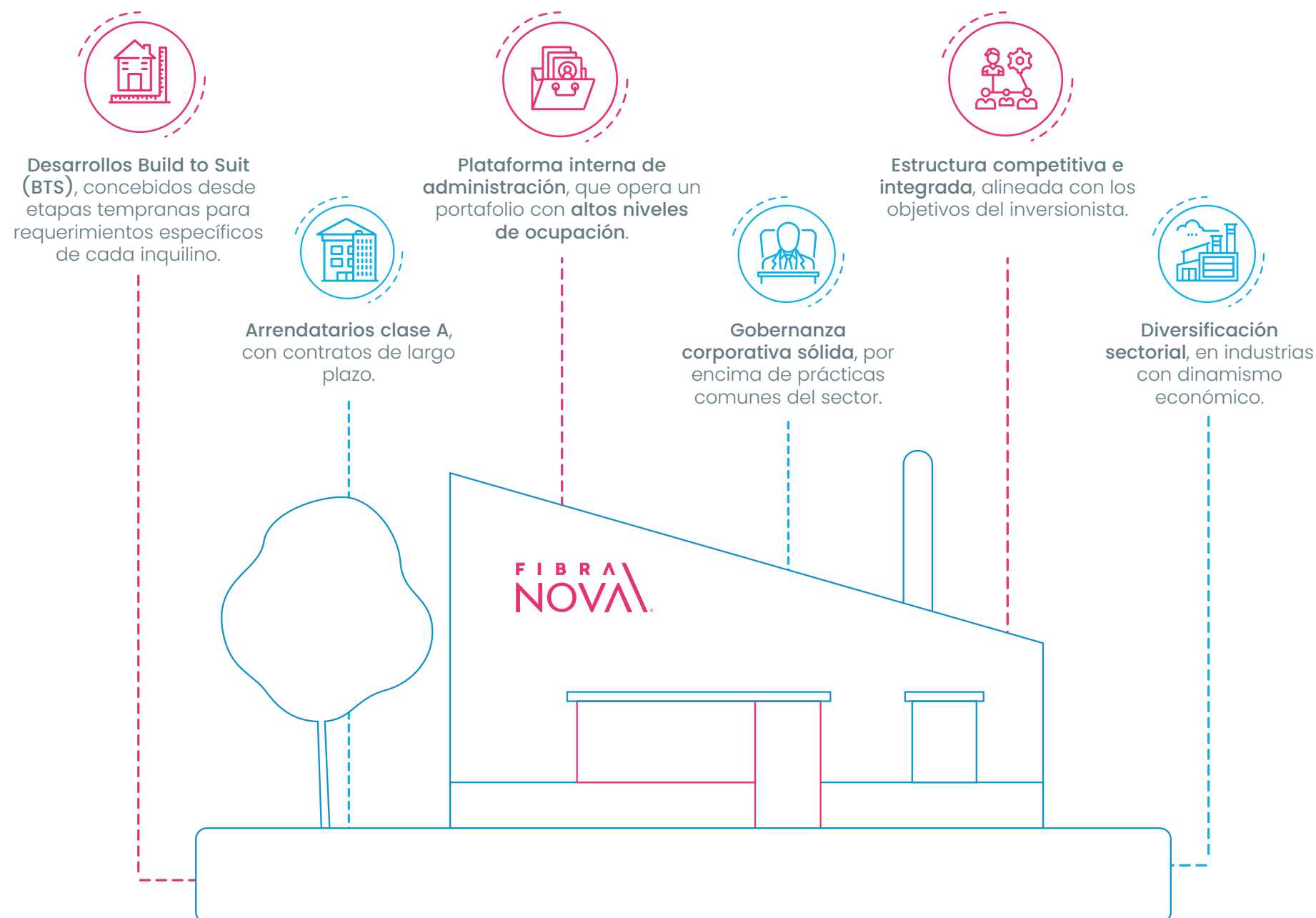
¿Por qué Fibra Nova?

Somos un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado en la **adquisición, administración y desarrollo** de inmuebles destinados al **arrendamiento**. Nuestra actividad contempla el derecho a recibir ingresos provenientes de rentas y, cuando aplica, **otorgar financiamiento** respaldado por propiedades arrendadas, ya sea de forma directa o mediante otros fideicomisos.

Contamos con una **estructura interna de gestión**, diseñada para mantener una alineación clara entre nuestros objetivos y los intereses de los inversionistas. Nuestra estrategia se apoya en un plan de crecimiento de largo plazo, orientado a incorporar y desarrollar activos **estratégicos** que atiendan las necesidades de los inquilinos.

Nuestra visión prioriza propiedades ubicadas en **regiones de México con alta actividad económica**, buscando generar valor continuo y estable para nuestros grupos de interés, mientras expandimos selectivamente la cartera y cuidamos la solidez financiera de nuestros arrendatarios.

Elementos distintivos del modelo





Misión



- Ofrecer una alternativa de inversión rentable y con alto nivel de certidumbre, enfocada en preservar e incrementar el valor en el tiempo.
- Asegurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de las propiedades; y, cuando corresponda, ejecutar mejoras que permitan elevar su rentabilidad.
- Impulsar la mejora continua del perfil de arrendatarios, buscando incrementar la rentabilidad del portafolio y reducir la volatilidad potencial de los flujos.
- Fortalecer el pipeline de oportunidades para crecer de forma ágil y sostenible.
- Consolidar relaciones con corredores, desarrolladores, arrendatarios de alcance nacional y local, y demás participantes del mercado, para robustecer nuestra presencia en el sector.
- Construir y mantener una relación de confianza con los Tenedores mediante transparencia, diálogo cercano y una dinámica efectiva de trabajo entre órganos de gobierno y el Administrador/Asesor.

Visión



Desarrollar un portafolio inmobiliario mediante la adquisición de propiedades rentadas que generen valor al Fideicomiso, sustentado en:

- la calidad de los contratos de arrendamiento,
- la calidad constructiva,
- la plaza, y
- la ubicación del inmueble.

Para cumplir esta visión, el Fideicomiso se apoya en la experiencia de un grupo selecto de desarrolladores y operadores, así como en un modelo que integra la cadena de valor: desde la identificación de conceptos y ubicaciones, la comercialización y arrendamiento, la operación y estabilización, y la eventual captura de plusvalía cuando existan condiciones de mercado para la venta.



Nuestra Trayectoria

2017



- » Fibra Nova inició operaciones el **3 de agosto de 2017**, mediante su **Oferta Pública Inicial** en la **Bolsa Mexicana de Valores (BMV)**. Con los recursos obtenidos, se adquirió un portafolio inicial de **81 propiedades** con un **ABR total de 217,562 m²**.
- » En este arranque destaca la apertura del **UNITEC Campus Querétaro** (complejo educativo) y la entrada en operación de **"Planta La Piedad"**.
- » Adicionalmente, se incorporaron los inmuebles **"Teleperformance"** (call center en Chihuahua) y **"Visteon Reynosa"** (nave industrial).

2019



- » Se acordó con **Visteon Corporation** la expansión de su planta de servicios en el **Parque Tecnológico Bafar (Chihuahua)**, bajo contrato **triple neto**, pagos en dólares y plazo de **9 años**.
- » Se firmó la fase 3 de expansión del **UNITEC Campus Guadalajara** con contrato triple neto de **9 años**, alcanzando una superficie total construida de **158,000 ft²**.
- » Se celebró un arrendamiento por **3 años** para una nave industrial de **86,223 ft²** en **Ciudad Juárez**, para una empresa pública canadiense listada en **TSX** y **NASDAQ**.
- » Se acordó la construcción de un complejo de oficinas de **58,526 ft²** en Querétaro, para una empresa pública estadounidense listada en **NYSE**.
- » Se firmó un BTS de manufactura en Ciudad Juárez de **131,000 ft²** por **5 años**, para una empresa estadounidense listada en **NASDAQ** con operaciones globales.
- » Se formalizó un contrato triple neto por **7 años** para un edificio de fabricación de **127,000 ft²** en **Reynosa**, con una empresa privada estadounidense del sector electrónico con presencia en América.

2018



- » Se integraron **cinco inmuebles** del segmento retail bajo el formato **Carne Mart**, arrendados a **Grupo Bafar**.
- » Se formalizó un contrato de arrendamiento para construir un inmueble de **22,500 m²** en **Querétaro**, con una inversión aproximada de **USD \$13.3 millones**, para un fabricante automotriz listado en la Bolsa de Nueva York.
- » Se anunció un acuerdo con **Leggett & Platt Inc.** por un edificio de **257,000 ft²** en **Ciudad Juárez**.
- » Se firmó un BTS con **Alt Technologies** por **62,000 ft²** en **Chihuahua** y el Comité Técnico aprobó inversiones cercanas a **USD \$80 millones** en proyectos localizados en **Monterrey, Querétaro, Chihuahua y Ciudad Juárez**.
- » Se concretó la segunda fase del complejo educativo **UNITEC Querétaro**, incorporando **5,577 m²** adicionales y estacionamiento, con inversión de **81 millones de pesos**.
- » Finalmente, se adquirió una nave industrial en Chihuahua de **10,692 m²** por **USD \$2.5 millones**.

2020



- » A finales de 2020 se formalizó un contrato por **5 años** para un inmueble de **60,000 ft²** con una multinacional automotriz (chasis, suspensión y frenos).
- » Se firmó un contrato para un corporativo BTS de **19,000 ft²** en **Chihuahua**, con un inquilino automotriz listado en NYSE.
- » También se acordó un arrendamiento por **5 años** para un inmueble de **165,000 ft²** en **Ciudad Juárez**, con una empresa pública estadounidense que cotiza en NYSE.



2021



- » Se celebró un contrato por **10 años** con **Lear Corporation** para un edificio en **Ciudad Juárez**.
- » Se formalizó un acuerdo vinculante con promesa de compra de un edificio industrial de **192,000 ft²** en Ciudad Juárez, arrendado a **Electrolux**.
- » Con base en lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del **21 de abril de 2021**, se anunció un aumento de capital por **1,830 millones de pesos**.
- » Fibra Nova se posicionó como la primera fibra en México en invertir en agroalimentario, adquiriendo una propiedad agroindustrial de **1,654 hectáreas** orientada al mercado exportador, pagada mediante **CBFIs**.

2023



- » Se adquirieron **50 hectáreas** en Chihuahua por **\$412.8 millones de pesos**, mediante la entrega de **14,233,063 CBFIs**, para desarrollar el **Parque Tecnológico Norte**.
- » Se incorporó un terreno agroindustrial de **465 hectáreas** dedicado al cultivo de nogal.
- » En el Complejo Agroindustrial de **La Piedad** se entregó un inmueble ya arrendado a una filial de Grupo Bafar.
- » Se completó la entrega de las propiedades de **Regal y ZF**.
- » Se realizó la tercera emisión de **13 millones de CBFIs**, con captación superior a **\$2,700 millones de pesos**, destacando por ser la primera oferta pública en México con órdenes ingresadas de forma completamente digital a través de **GBM+**.

2022



- » Se acordó con **Electrolux** una extensión de arrendamiento por **13 años**, con vencimiento en **diciembre de 2035**.
- » Se ejerció la prórroga con **BRP**, extendiendo el contrato **3 años** (vencimiento: **diciembre de 2025**).
- » Se firmó con **BWI** un contrato por **12 años** para un edificio industrial de **120,000 ft²** en Chihuahua.
- » En Ciudad Juárez se modificó el contrato con **RR Donnelley** para ampliar plazo y ejecutar mejoras.
- » Se modificó el contrato con **Estra Automotive** para extender plazo y aumentar área en Monterrey en **3,081 ft²**; el contrato reinició plazo por 5 años y el ABR total alcanzó **53,311 ft²**.
- » Se acordó adquirir **7.3 hectáreas** adicionales, sumando **21 hectáreas** contiguas al Parque Tecnológico Bafar.
- » Se firmó con **Essilor** un arrendamiento por **10 años** para desarrollar una nave industrial de **258,850 ft²** dentro de la reserva del Parque Tecnológico Bafar.



2024

- » Se adquirió una propiedad agroindustrial pagadera con CBFIs por **\$515,000,090 pesos**, a **\$29.00** por CBFI; ubicada en **Chihuahua** y arrendada por **15 años** bajo contrato **NNN** en dólares.
- » Se firmó con **Brake Parts Inc.** un contrato por **10 años** para un edificio industrial de **312,540 ft²** en el **Parque Industrial Bafar (Ciudad Juárez)**.
- » Se firmó con **ATI Ladish** un contrato por **10 años** para un edificio de **248,210 ft²** en el **Parque Tecnológico Norte (Chihuahua)**.
- » Se concluyó la segunda y última etapa de suscripción preferente, alcanzando **86%** del importe anunciado, con recaudación total de **\$3,451.7 millones**; se emitieron **132,755,704 CBFIs** a un precio de **\$26.00** por CBFI.
- » Se finalizó la transición de la **BMV a la BIVA**.
- » Se entregó una nueva planta de producción en el Complejo Agroindustrial de **La Piedad, Michoacán**, arrendada a Grupo Bafar; la inversión superó **\$15.5 millones** bajo contrato triple neto por **10 años**.
- » Se firmó un contrato triple neto por **10 años** con **Emerson**, iniciando la construcción de una nave de **300,000 ft²** en el **Complejo Industrial Bafar Norte (Chihuahua)**, con inversión total de **USD \$50 millones**.
- » Se obtuvo la certificación **EDGE** (GBCI) para **163,600 m²** en **16 edificios**.

2025

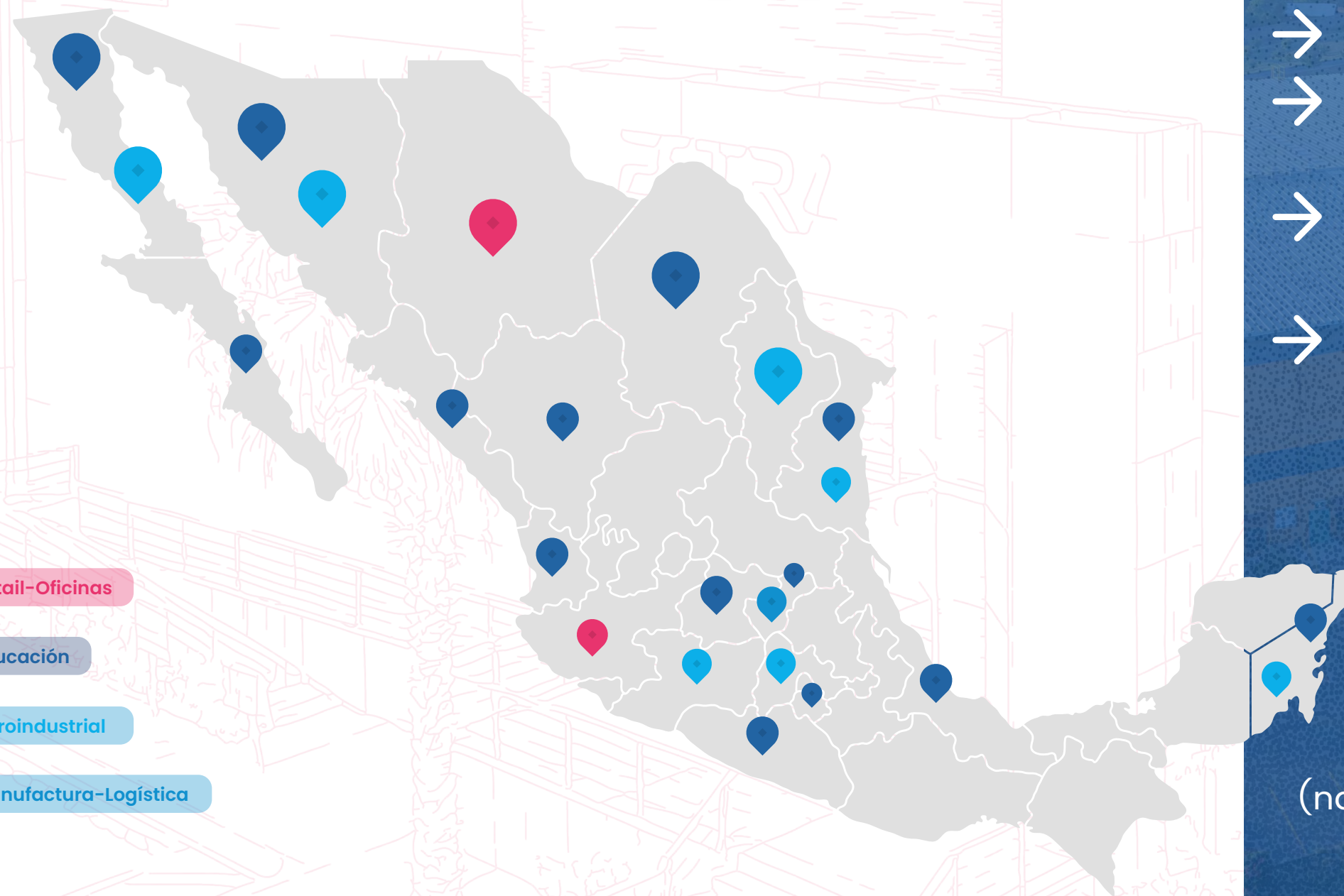
- » Fibra Nova alcanzó ingresos totales por **\$1,568.1 millones de pesos**, lo que representa un crecimiento del **21.7%** respecto al año anterior, impulsado por nuevos desarrollos y contratos de largo plazo.
- » Se concluyó el Parque Industrial Juárez I (**27 hectáreas totalmente ocupadas**) y se inició el desarrollo del Parque Industrial Juárez II (**34 hectáreas**).
- » En julio se firmaron dos contratos de arrendamiento con la multinacional Cimpres por un total de **46,741 m²** de ABR en Ciudad Juárez.
- » El fideicomiso obtuvo la certificación ambiental EDGE para **163,600** metros cuadrados de su portafolio industrial distribuido en Chihuahua, Reynosa y Apodaca.
- » Se distribuyeron más de **\$1,343 millones de pesos**, un incremento del **26%** comparado con 2024.



Presencia Geográfica

Presencia geográfica (al 31 de diciembre de 2025)

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio estaba compuesto por:



- Propiedades*: **125**
- ABR: **722,168 m²**
- Agroindustrial: **21,181,500 m²**
- Ocupación*: **100%**
- Rentas anualizadas: **Ps. 1,664.35 millones**
- Duración promedio de contratos: **7.7 años**
- Contratos de arrendamiento: **125**

Ciudades: **41** ←

Estados: **20** ←

Inquilinos: ←
(nacionales y extranjeros)
31



Portafolio

Nuestra cartera inmobiliaria (compuesta por 125 activos) se distribuye en 20 estados de México y abarca sectores como consumo, oficinas, manufactura, logística y educación. Los inmuebles se ubican en plazas estratégicas y se diseñan para atender distintos perfiles de arrendatarios, lo que contribuye a la diversificación y respalda el desempeño del portafolio.

Como parte de nuestro enfoque de sostenibilidad, durante la construcción de cada propiedad realizamos estudios de impacto ambiental. Al cierre de 2025, el portafolio registró una ocupación de 100% y una superficie rentable total de 722,168 m². Adicionalmente, la oferta incluye 2,118 hectáreas destinadas al segmento agroindustrial. Este enfoque resalta la diversidad geográfica y sectorial, así como la calidad de los arrendatarios, favoreciendo ingresos relativamente estables mediante contratos de mediano y largo plazo.

Terceros

Las relaciones con terceros (proveedores, consultores, asesores y contratistas) se gestionan conforme a políticas y procedimientos corporativos de cadena de suministro. Todos los terceros con vínculo comercial deben alinearse al Código de Ética y Conducta y al Procedimiento de Compras Estratégicas para adquisiciones y contratación de servicios; el incumplimiento puede derivar en la terminación de la relación comercial.

Asimismo, promovemos que los proveedores integren prácticas ASG en su operación. Mantenemos el compromiso de destinar el 100% del presupuesto de abastecimiento a empresas locales dentro de la República Mexicana, procurando que esta directriz se aplique en todas las regiones donde operamos.

Portafolio Industrial



RR Donnelley

-  **Arrendatario:** RR Donnelley / Banta Europe BV
-  **Matriz:** Holanda
-  **Industria:** Electrónica
-  **Ubicación:** Juárez, CHIH., México
-  **Superficie:** 15,055 m²
-  **Vigencia remanente:** 1.2 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y almacén



Hakkai

-  **Arrendatario:** Hakkai / Hakkai Inc.
-  **Matriz:** Japón
-  **Industria:** Automotriz
-  **Ubicación:** Monterrey, N.L., México
-  **Superficie:** 5,000 m²
-  **Vigencia remanente:** 0.5 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y oficinas



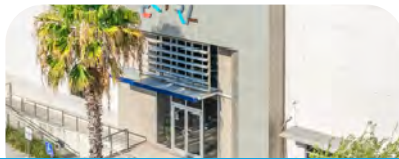
Beckers

-  **Arrendatario:** Beckers Industrial / Aktiebolaget Wilh
-  **Matriz:** Suecia
-  **Industria:** Química
-  **Ubicación:** Monterrey, N.L., México
-  **Superficie:** 5,000 m²
-  **Vigencia remanente:** 1.4 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y oficinas



Weiss-Aug

-  **Arrendatario:** Weiss-Aug / Weiss-Aug Co.
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Médica
-  **Ubicación:** Monterrey, N.L., México
-  **Superficie:** 2,638 m²
-  **Vigencia remanente:** 1.5 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y almacén



Estra

-  **Arrendatario:** Estra Automotive System
-  **Matriz:** Corea del Sur
-  **Industria:** Automotriz
-  **Ubicación:** Monterrey, N.L., México
-  **Superficie:** 4,953 m²
-  **Vigencia remanente:** 2.7 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y oficinas



Alt

-  **Arrendatario:** Alt Technologies BV
-  **Matriz:** Holanda
-  **Industria:** Automotriz
-  **Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
-  **Superficie:** 5,750 m²
-  **Vigencia remanente:** 2.7 años
-  **Tipo de edificio:** Manufactura



Leggett & Platt

-  **Arrendatario:** Leggett & Platt Inc.
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Componentes para el hogar y automóviles
-  **Ubicación:** Juárez, CHIH., México
-  **Superficie:** 31,311.4 m²
-  **Vigencia remanente:** 1.6 años
-  **Tipo de edificio:** Manufactura



Veritiv

-  **Arrendatario:** Veritiv
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Papel y pulpa
-  **Ubicación:** Juárez, CHIH., México
-  **Superficie:** 15,157 m²
-  **Vigencia remanente (dos contratos):** 4.4 y 2.0 años
-  **Tipo de edificio:** Manufactura



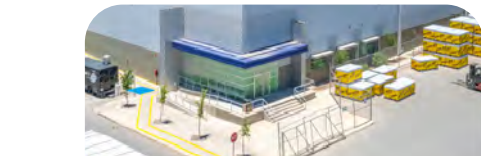
Avant Manufacturing

-  **Arrendatario:** Avant Manufacturing
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Electrónica
-  **Ubicación:** Reynosa, TAMP., México
-  **Superficie:** 11,799 m²
-  **Vigencia remanente:** 1.0 años
-  **Tipo de edificio:** Manufactura



Flexsteel

-  **Arrendatario:** Flexsteel
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Muebles
-  **Ubicación:** Juárez, CHIH., México
-  **Superficie:** 12,211 m²
-  **Vigencia remanente:** 4.1 años
-  **Tipo de edificio:** Manufactura



BRP

- Arrendatario:** BRP México
- Matriz:** Canadá
- Industria:** Vehículos recreacionales
- Ubicación:** Juárez, CHIH., México
- Superficie:** 8,013 m²
- Vigencia remanente:** 2.4 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



BWI (Vehicle Stability Technology)

- Arrendatario:** Vehicle Stability Technology
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Automotriz
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 16,950 m²
- Vigencia remanente:** 5.9 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



Lear

- Arrendatario:** Lear
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Automotriz
- Ubicación:** Juárez, CHIH., México
- Superficie:** 22,584 m²
- Vigencia remanente:** 5.8 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



Black&Decker

- Arrendatario:** Black&Decker
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Herramientas
- Ubicación:** Hermosillo, SON., México
- Superficie:** 46,391 m²
- Vigencia remanente:** 6.1 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



Electrolux

- Arrendatario:** Electrolux
- Matriz:** Suecia
- Industria:** Electrodomésticos
- Ubicación:** Juárez, CHIH., México
- Superficie:** 17,826 m²
- Vigencia remanente:** 10.0 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



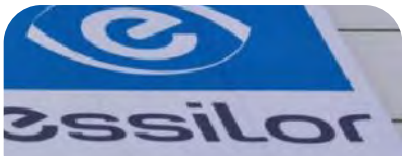
Tecma

- Arrendatario:** Tecma
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Mobiliario
- Ubicación:** Juárez, CHIH., México
- Superficie:** 15,176 m²
- Vigencia remanente:** 3.0 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



Master Brand

- Arrendatario:** Master Brand
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Mobiliario
- Ubicación:** Reynosa, TAMP., México
- Superficie:** 26,174 m²
- Vigencia remanente:** 6.4 años
- Tipo de edificio:** Manufactura



Essilor / Sofi de Chihuahua

- Arrendatario:** Essilor / Sofi de Chihuahua
- Matriz:** Francia
- Industria:** Instrumentos ópticos
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 24,048.3 m²
- Vigencia remanente:** 6.8 años
- Tipo de edificio:** BTS / Manufactura



Regal Rexnord (Rexnord Monterrey)

- Arrendatario:** Rexnord Monterrey
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Motores eléctricos
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 11,668 m²
- Vigencia remanente (dos contratos):** 12.8 y 14.6 años
- Tipo de edificio:** BTS / Industrial



Visteon (Chihuahua)

- Arrendatario:** Visteon Corporation
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Automotriz
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 31,325 m²
- Vigencia remanente (dos contratos):** 9.8 y 2.4 años
- Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y oficinas



ZF

-  **Arrendatario:** ZF
-  **Matriz:** Alemania
-  **Industria:** Automotriz
-  **Ubicación:** Juárez, CHIH., México
-  **Superficie:** 22,253 m²
-  **Vigencia remanente:** 8.6 años
-  **Tipo de edificio:** Manufactura



Visteon Reynosa

-  **Arrendatario:** Visteon Corporation
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Automotriz
-  **Ubicación:** Reynosa, TAMP., México
-  **Superficie:** 10,693 m²
-  **Vigencia remanente:** 4.3 años
-  **Tipo de edificio:** Industrial



Visteon Services

-  **Arrendatario:** Visteon Corporation
-  **Matriz:** Estados Unidos
-  **Industria:** Automotriz
-  **Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
-  **Superficie:** 5,219 m²
-  **Vigencia remanente:** 6.0 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y almacén



Bafar (La Piedad)

-  **Arrendatario:** Bafar / Grupo Bafar SAB
-  **Matriz:** México
-  **Industria:** Alimenticia
-  **Ubicación:** La Piedad, MICH., México
-  **Superficie:** 31,200 m²
-  **Vigencia remanente:** 2.3 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y almacén



Bafar (Chihuahua)

-  **Arrendatario:** Bafar / Grupo Bafar SAB
-  **Matriz:** México
-  **Industria:** Alimenticia
-  **Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
-  **Superficie:** 37,000 m²
-  **Vigencia remanente:** 2.3 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Manufactura y almacén

Portafolio Educativo



UNITEC (Querétaro) – Laureate International

-  **Arrendatario:** UNITEC / Laureate Internacional
-  **Matriz:** México
-  **Industria:** Educación
-  **Ubicación:** Querétaro, QRO., México
-  **Superficie:** 13,131 m²
-  **Vigencia remanente:** 2.7 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Oficinas



UVM (Chihuahua) – Laureate International

-  **Arrendatario:** UVM / Laureate Internacional
-  **Matriz:** México
-  **Industria:** Educación
-  **Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
-  **Superficie:** 11,032 m²
-  **Vigencia remanente:** 0.9 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Oficinas



UNITEC (Guadalajara) – Laureate International

-  **Arrendatario:** UNITEC / Laureate Internacional
-  **Matriz:** México
-  **Industria:** Educación
-  **Ubicación:** Guadalajara, JAL., México
-  **Superficie:** 18,919 m²
-  **Vigencia remanente:** 2.5 años
-  **Tipo de edificio:** BTS / Oficinas

Portafolio Logística



International Paper

- Arrendatario:** International Paper
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Embalajes y papel
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 5,806 m²
- Vigencia remanente:** 3.2 años
- Tipo de edificio:** Almacén

Oficinas Visteon

- Arrendatario:** Visteon Corporation
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Automotriz
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 1,727 m²
- Vigencia remanente:** 6.9 años
- Tipo de edificio:** BTS / Oficinas

Truper (Chihuahua)

- Arrendatario:** Truper
- Matriz:** México
- Industria:** Construcción
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 4,300 m²
- Vigencia remanente:** 0.9 años
- Tipo de edificio:** BTS / Almacén

Bafar (multiciudad)

- Arrendatario:** Bafar / Grupo Bafar SAB
- Matriz:** México
- Industria:** Alimenticia
- Ubicación:** Chihuahua, Mexicali, Obregón, Cancún, Hermosillo, Cd. de México y Tijuana, México
- Superficie:** 18,700 m²
- Vigencia remanente:** 8.9 años
- Tipo de edificio:** BTS / Oficinas

Truper (Guadalajara)

- Arrendatario:** Truper
- Matriz:** México
- Industria:** Construcción
- Ubicación:** Guadalajara, JAL., México
- Superficie:** 7,500 m²
- Vigencia remanente:** 1.1 años
- Tipo de edificio:** BTS / Almacén

Centros de Ingeniería y Retail

Teleperformance (Merkafon de México)

- Arrendatario:** Merkafon de México
- Matriz:** Francia
- Industria:** Call Center
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 6,512 m²
- Vigencia remanente:** 1.6 años
- Tipo de edificio:** Oficinas

Bafar (Retail)

- Arrendatario:** Bafar / Grupo Bafar SAB
- Matriz:** México
- Industria:** Retail
- Ubicación:** Varias ubicaciones en el país
- Superficie:** 19,300 m²
- Vigencia remanente:** 8.9 años
- Tipo de edificio:** BTS / Oficinas

CEMEX

- Arrendatario:** CEMEX
- Matriz:** México
- Industria:** Construcción
- Ubicación:** Querétaro, QRO., México
- Superficie:** 1,000 m²
- Vigencia remanente:** 1.8 años
- Tipo de edificio:** BTS / Oficinas

Bafar (Oficinas – Chihuahua)

- Arrendatario:** Bafar / Grupo Bafar SAB
- Matriz:** México
- Industria:** Alimenticia
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 7,360 m²
- Vigencia remanente:** 8.9 años
- Tipo de edificio:** BTS / Oficinas

Visteon QR (Centro de Ingeniería)

- Arrendatario:** Visteon Corporation
- Matriz:** Estados Unidos
- Industria:** Automotriz
- Ubicación:** Querétaro, QRO., México
- Superficie:** 7,857 m²
- Vigencia remanente:** 6.9 años
- Tipo de edificio:** Centro de ingeniería

Portafolio Agroindustrial



Grupo Bafar

- Arrendatario:** Bafar / Grupo Bafar SAB
- Matriz:** México
- Industria:** Agroindustrial
- Ubicación:** Chihuahua, CHIH., México
- Superficie:** 21,181,500 m²
- Vigencia remanente:** 11.0 años
- Tipo de edificio:** Agroindustrial





Información Financiera

02



.....

Balance de Ingresos y Gastos

Durante el periodo continuamos operando en un entorno marcado por factores macroeconómicos que pueden generar volatilidad e incertidumbre, como ajustes en políticas públicas en distintas regiones, presiones inflacionarias, movimientos en los mercados de capitales y dinámicas comerciales internacionales.

Aun con este contexto, en Fibra Nova mantenemos el enfoque en una gestión financiera disciplinada, privilegiando la eficiencia en el uso de recursos y el fortalecimiento de relaciones comerciales. Esto nos permite sostener una posición financiera sólida y seguir construyendo un crecimiento ordenado, con resultados consistentes.

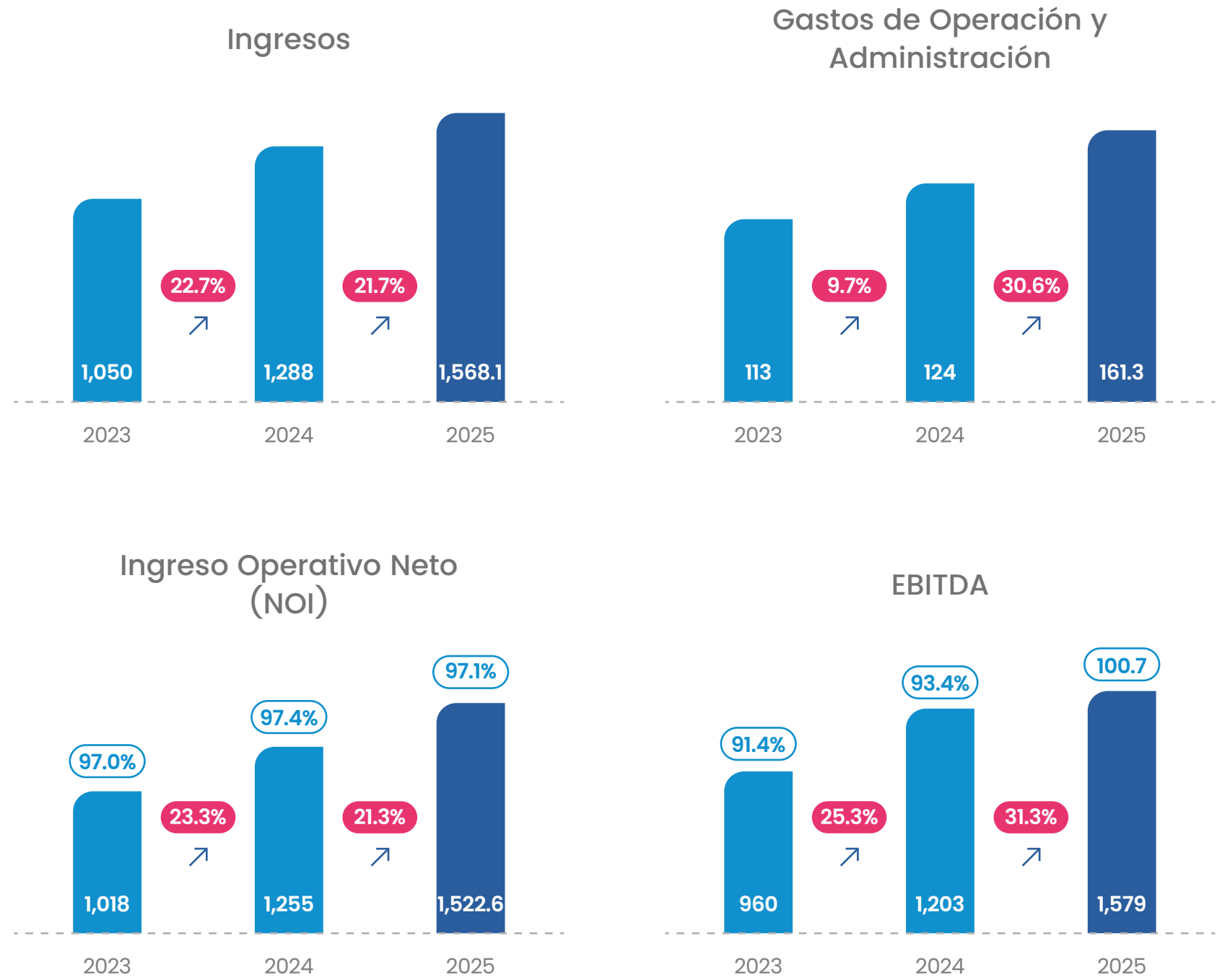


Concepto	2023	2024	2025
Propiedades	116	123	125
Ingresos Totales	1,050.0	1,288.4	1,568.1
Total Gasto Operativo	31.7	33.0	45.5
NOI (Ingresos Operativo Neto)	1,018.3	1,255.4	1,522.6
EBITDA	959.7	1,203.5	1,578.9
Utilidad Neta	2,286.0	2,120.1	2,723.7

Cifras en millones de pesos.

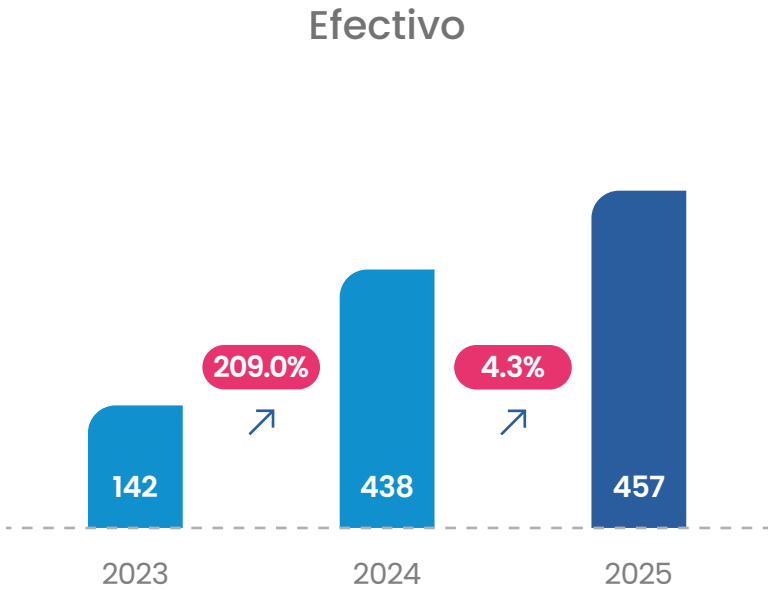
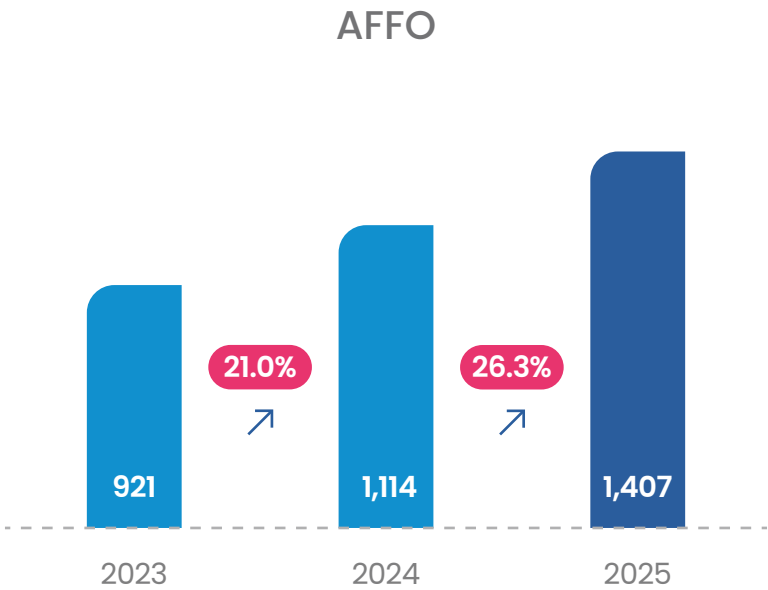
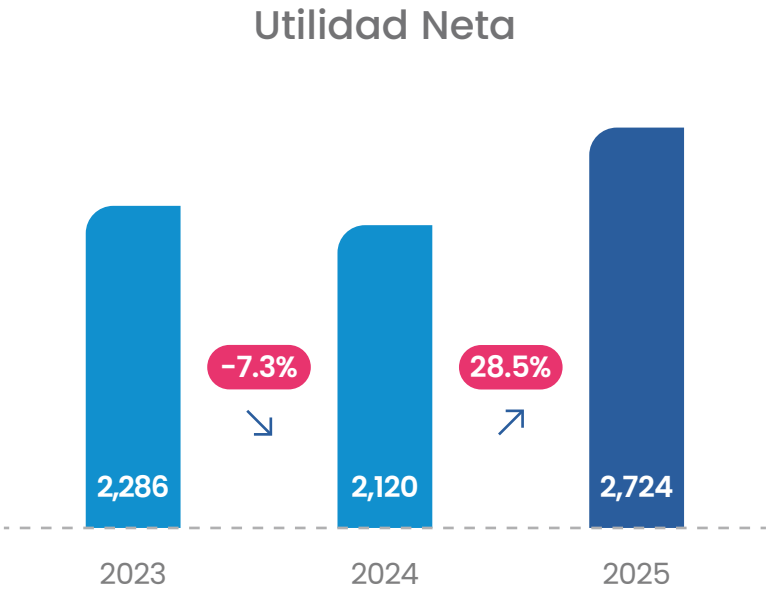


Resultados Financieros



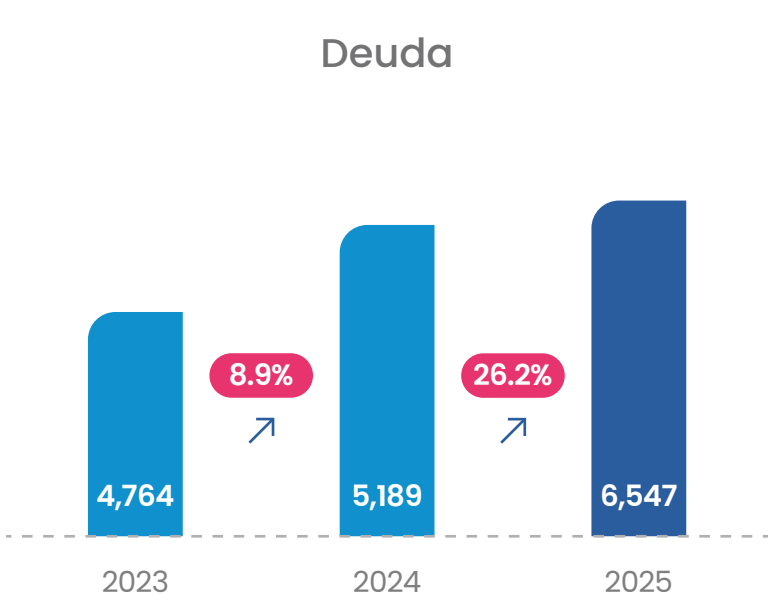
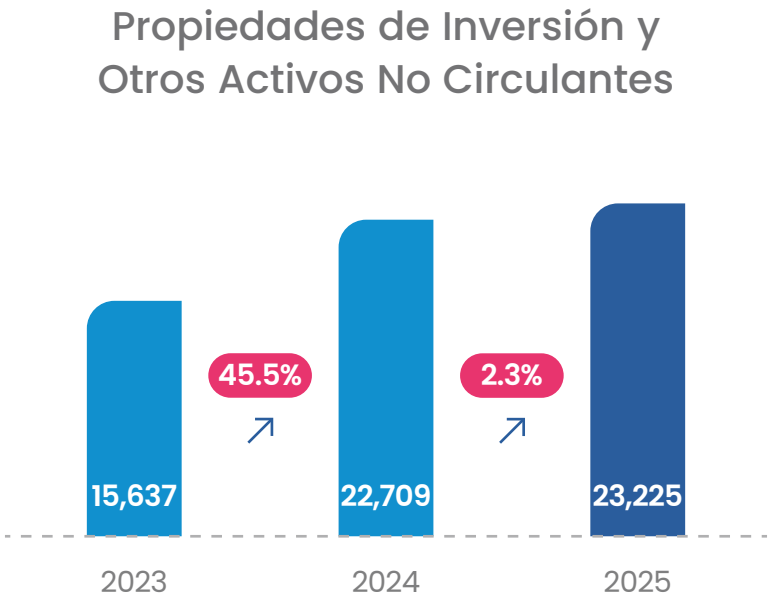
Nota: Cifras expresadas en millones de pesos.

Indicadores Financieros



Cuentas por cobrar (desglose)

Concepto	2023	2024	2025
Partes relacionadas	2.0	5.0	5.0
Cuentas por cobrar	97.9	97.9	138
Pagos anticipados	4.1	4.7	8.6



Nota: Cifras expresadas en millones de pesos.



Compromiso ASG

03



Fibra Nova y Nuestro Compromiso con la Sostenibilidad

En Fibra Nova entendemos la sostenibilidad como una palanca de fortalecimiento del negocio y una vía para construir valor con responsabilidad. Bajo este enfoque, impulsamos prácticas de transparencia y rendición de cuentas, integrando criterios ASG en la toma de decisiones y en nuestra visión de largo plazo.

Uno de los elementos centrales de este compromiso es la adopción del enfoque de Doble Materialidad, que permite observar la sostenibilidad desde dos ángulos complementarios, con el fin de priorizar temas relevantes y alinear la estrategia con los impactos y riesgos más significativos.



¿Qué implica la Doble Materialidad?

La doble materialidad considera dos perspectivas clave para una evaluación integral:

Materialidad financiera



Analiza cómo los riesgos y oportunidades de sostenibilidad pueden influir en el desempeño del negocio, incluyendo su posición financiera, resultados, flujos de efectivo y acceso a financiamiento. En esta evaluación se revisan factores dentro del control directo de la organización y otros asociados a relaciones comerciales relevantes, como la dependencia de recursos naturales y humanos.

Materialidad de impacto



Examina de qué manera las operaciones del negocio pueden afectar a las personas, el medio ambiente y la sociedad. Considera impactos positivos y negativos, actuales o potenciales, y evalúa variables como la magnitud, el alcance y el grado de reversibilidad de dichos impactos.

Para Fibra Nova, aplicar esta doble perspectiva fortalece nuestra capacidad de entender retos, gestionar riesgos y aprovechar oportunidades para crear valor sostenido tanto para el Fideicomiso como para las comunidades donde operamos.



Compromiso con la Doble Materialidad en Fibra Nova

Como fideicomiso especializado en bienes raíces, y con una red de clientes estratégicos, la doble materialidad funciona como una herramienta para asegurar que las decisiones clave se mantengan alineadas con el propósito de operar con responsabilidad, maximizar valor para inversionistas y contribuir al bienestar colectivo.

Proceso de doble materialidad en Fibra Nova

El proceso se desarrolla de forma estructurada, integrando estándares y participación de grupos de interés:

1 Selección de grupos de interés



Comité Técnico (Tenedores)



Inquilinos



Colaboradores



Comunidades aledañas



Instituciones financieras



Proveedores

2 Estándares de referencia

Se emplean marcos reconocidos para orientar la evaluación **GRI** y **SASB**



3 Análisis basado en información y datos

- Grupos de interés internos y externo
- Recopilación de información mediante encuestas
- Análisis del sector

4

Priorización por parte del Comité ASG

El Comité ASG revisa resultados y jerarquiza los temas con mayor relevancia.

5

Integración en la estrategia del negocio

Los hallazgos se incorporan a procesos de toma de decisiones, conectando sostenibilidad con planeación operativa y gobernanza.

.....

Temas Materiales Priorizados

Como resultado de la evaluación de doble materialidad, se identificaron y priorizaron los siguientes temas en las dimensiones ambiental, social y de gobernanza:

→ Ambiental

1. Cumplimiento con la normativa ambiental y mecanismos de reclamación ambiental
2. Cambio climático:

a) Consumo energético

b) Gestión del agua y efluentes

c) Certificación de inmuebles

→ Social

3. Salud y seguridad laboral
4. Prácticas contra el trabajo infantil, forzoso u obligatorio
5. Satisfacción del cliente:

a) Salud y seguridad de los inquilinos

b) Privacidad del inquilino

→ Gobernanza

6. Buen gobierno corporativo:

a) Código de Ética y políticas/procedimientos anticorrupción

b) Comunicación, transparencia y rendición de cuentas

c) Reputación corporativa
7. Modelo de negocio resiliente





Nuestro compromiso con los grupos de interés

Estamos enfocados en evolucionar nuestro modelo de operación para beneficiar a todos los grupos relacionados con el negocio. A través del enfoque de doble materialidad, buscamos conducir la estrategia con coherencia, integrando una visión empresarial sólida con el respeto al medio ambiente y a las personas.

Cada paso que damos responde a la convicción de que los negocios sostenibles son los que generan prosperidad real y duradera a largo plazo.



Estrategia Sostenible Fibra Nova 2030

En Fibra Nova, la sostenibilidad es parte de nuestra manera de operar. Para 2030, impulsamos una estrategia integral que busca generar un impacto positivo, medible y tangible, estructurada en tres pilares:

1 Pilar Ambiental – Cuidemos el planeta, construyamos el futuro

Nuestra apuesta por la certificación EDGE fortalece el desempeño de nuestros inmuebles en términos de eficiencia y sostenibilidad. Durante 2026, continuaremos avanzando en el objetivo de certificar nuestras naves con EDGE y EDGE Advanced. Con el objetivo de potenciar los beneficios asociados a la eficiencia en energía y agua.

De forma complementaria, mantenemos metas de eficiencia cuyo impacto se traduce en equivalencias claras para dimensionar resultados, como ahorros

de energía comparables con 58,244,192 cargas de smartphones y conservación de agua equivalente a cubrir las necesidades básicas de 528 personas al año.

Asimismo, seguimos fortaleciendo nuestras capacidades para incrementar la generación de energía limpia, incluyendo el desarrollo y evaluación de alternativas como energía solar en propiedades donde sea viable.





2 Pilar Social – Ponemos al centro a las personas

La seguridad y el bienestar son prioritarios tanto para colaboradores como para inquilinos. Por ello, reforzamos sistemas preventivos y promovemos prácticas éticas que aporten a nuestra comunidad.

De manera continua, medimos la satisfacción de nuestros clientes para asegurar que la experiencia de servicio mantenga estándares altos y contribuya a relaciones estables y de confianza.

3 Pilar de Gobernanza – Transparencia que inspira confianza

Nuestro modelo de gobernanza se fortalece con un enfoque basado en integridad. Priorizamos reglas claras, códigos de conducta sólidos y comunicación oportuna para mantener la transparencia como estándar operativo.

Adicionalmente, evaluamos tecnologías e innovaciones que permitan optimizar procesos, reducir costos y mejorar nuestra capacidad de respuesta ante entornos cambiantes, reforzando así la resiliencia del Fideicomiso.



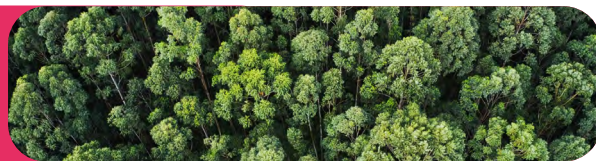


Metas

Operativa

Meta: Optimizar las propiedades en términos de eficiencia operativa y desempeño en sostenibilidad.

Ambiental



1. Certificaciones EDGE

Meta: Continuar con certificaciones de edificación sostenible bajo el estándar EDGE.

En 2025, se certificaron 24 edificios (cobertura: 369,381 m²). Del total, 74% alcanzó EDGE Advanced, con eficiencias de hasta 60.21% en energía y 87.91% en consumo de agua.

2. Eficiencia energética*

Meta: Mantener y ampliar los ahorros anuales de energía.

Durante 2025, se registraron ahorros de 8,426.7 MWh/año, equivalentes a 702,225,000 cargas de smartphones.

3. Conservación del agua*

Meta: Reducir el consumo de agua en las propiedades para 2026.

En 2025, se registraron ahorros en el consumo de agua equivalentes a cubrir las necesidades básicas de 528 personas al año.

4. Reducción de huella de carbono*

Meta: Disminuir emisiones de carbono durante 2026.

Durante 2025, se disminuyó 8.5% de la emisión de tCo₂e/año, equivalente a 11.51 km conducidos.

5. Generación de energía limpia

Meta: Incrementar la capacidad de generación de energía solar en las propiedades.

6. Adopción de innovaciones tecnológicas

Meta: Continuar evaluando tecnologías innovadoras para la captación y el uso eficiente de energía.

Social



1. Capacitación de colaboradores

Meta: Mantener y fortalecer el desarrollo del personal mediante programas de formación.

2. Impacto social – Niños y jóvenes

Meta: Ampliar el impacto de Fundación Grupo Bafar en comunidades vulnerables.

3. Voluntariado comunitario

Meta: Incrementar el compromiso de trabajo voluntario en comunidades.



Gobernanza



1. Capacitación ASG

Meta: Impulsar capacitación continua en temas ASG para mantener al equipo actualizado en materia ambiental, social y de gobernanza, integrando estos criterios en la toma de decisiones y en la cultura organizacional, con enfoque en generación de valor de largo plazo.

2. Mujeres en el Comité Técnico

Meta: Promover una participación femenina significativa en el Comité Técnico para fortalecer la diversidad de perspectivas y decisiones más equilibradas. Para 2026, buscamos mantener este criterio por encima de lo establecido.

3. Independencia del Comité Técnico

Meta: Mantener un alto nivel de independencia en el Comité Técnico como factor clave para la transparencia, la experiencia técnica y la mitigación de conflictos de interés, enfocando decisiones en la creación de valor para inversionistas.

4. Código de Ética

Meta: Asegurar capacitaciones recurrentes alineadas al Código de Ética, con el propósito de reforzar principios de integridad y respeto, consolidar un ambiente laboral sólido y fortalecer la confianza de inversionistas.

5. Políticas de diversidad

Meta: Promover un entorno inclusivo donde todas las personas, sin importar origen, género o experiencia, tengan oportunidades equitativas de crecimiento y participación; integrando diversidad, equidad e inclusión como práctica cotidiana.





Vinculación de temas materiales con ODS



La siguiente vinculación muestra cómo nuestros **temas materiales** se conectan con los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** mediante acciones y programas que impulsamos de forma continua.

ODS	Acciones realizadas (parafraseado)	Temas materiales vinculados
	Operamos un centro de acopio para recolectar y distribuir apoyos alimentarios a nivel nacional, entregando más de 14 millones de despensas y beneficiando a más de 3.2 millones de familias en México.	—
	Aseguramos condiciones laborales dignas (sueldo y prestaciones) y reforzamos capacidades mediante capacitaciones durante el año. Impulsamos escuelas socio-deportivas, beneficiando a más de 30 mil niñas, niños y jóvenes. Realizamos jornadas médicas que brindan atención gratuita a más de 16 mil personas sin acceso a servicios médicos.	Salud y Seguridad Laboral. Prácticas contra el Trabajo Infantil, Forzoso u Obligatorio. Salud y Seguridad de los Inquilinos. Satisfacción del Cliente. Privacidad del Inquilino.
	A través de Universidad Bafar, ofrecemos cursos para que colaboradores fortalezcan y apliquen habilidades de gestión, inspiradas en buenas prácticas de liderazgo.	Salud y Seguridad de los Inquilinos. Satisfacción del Cliente. Privacidad del Inquilino.
	Se mantiene y refuerza la Política de Equidad e Inclusión, enfocándola en los temas más relevantes para las personas colaboradoras.	—
	Continuamos innovando en sistemas, logrando reducir el consumo de agua en parques con certificación EDGE.	Gestión del agua y efluentes
	Mediante la instalación de paneles solares en diferentes activos, logramos reducir el consumo energético anual en parques con certificación EDGE.	Consumo energético.



ODS	Acciones realizadas (parafraseado)	Temas materiales vinculados
	Universidad Bafar impulsa el programa “Desarrollo de Talento Gerencial”, orientado a fortalecer habilidades laborales, empoderar a las personas en sus roles y abrir oportunidades de crecimiento interno.	Desempeño Económico. Presencia en el mercado. Modelo de Negocio Resiliente. Salud y Seguridad Laboral. Código de Ética y Políticas y Procedimientos Anticorrupción.
	Desarrollamos naves industriales con altos estándares de eficiencia e integración de tecnología, favoreciendo espacios adecuados para operaciones productivas.	Presencia en el Mercado. Reputación Corporativa. Gestión del Ciclo de Vida de las Propiedades. Instalaciones Accesibles e Inclusivas. Certificación de Inmuebles. Innovación y Tecnología.
	A través de Fundación Grupo Bafar, implementamos programas que apoyan el desarrollo de familias, niñas y niños, generando oportunidades y fortaleciendo la relación con nuestros grupos de interés.	Instalaciones Accesibles e Inclusivas.
	Hemos certificado 24 naves bajo el estándar EDGE, fortaleciendo su permanencia y desempeño a largo plazo, y favoreciendo mejoras en el ciclo de vida del portafolio.	Gestión del Ciclo de Vida de las Propiedades. Certificación de Inmuebles. Salud y Seguridad de los Inquilinos.
	Nuestras acciones ambientales se orientan a contribuir a limitar el calentamiento global a 1.5°C o menos, mediante mejoras en eficiencia operativa y prácticas ambientales descritas en los apartados correspondientes.	Consumo energético. Gestión del agua y efluentes. Cumplimiento con la Normativa Ambiental y Mecanismos de Reclamación Ambiental. Certificación de Inmuebles.
	Contamos con políticas y lineamientos que fortalecen una cultura de integridad y cumplimiento; nuestros grupos de interés se rigen por estos principios para mantener una colaboración responsable.	Cumplimiento con la Normativa Ambiental y Mecanismos de Reclamación Ambiental. Código de Ética y Políticas y Procedimientos Anticorrupción. Comunicación, Transparencia y Rendición de Cuentas. Gobernanza y Cumplimiento con la Legislación en el Ámbito Social y Mecanismos de Reclamación para los Impactos Sociales.

• • • • •

Gestión de Recursos

Energía y emisiones de GEI



En Fibra Nova reconocemos la importancia de reducir emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). Sin embargo, por la naturaleza del negocio (arrendamiento de inmuebles), gran parte del consumo energético y las emisiones asociadas dependen de la operación de nuestros inquilinos, lo que limita el control directo sobre las fuentes emisoras.

Aun así, continuamos impulsando acciones dentro de nuestro alcance, como mejoras de eficiencia (por ejemplo, aislamiento térmico mediante techos aislados para reducir necesidades de climatización), instalación de paneles solares en ciertos inmuebles y la incorporación de criterios de sostenibilidad en la selección y gestión de proveedores, constructoras e inquilinos, además del uso de materiales de menor impacto ambiental.

Consumo energético

Concepto	Unidad	2024	2025
Energía eléctrica consumida	MWh	72,375	63,948
Gasolina	litros	903	0
Diésel	litros	20,918	0
Gas LP	litros	93,045	21,330
Gas natural	m³	1,134,821	1,347,052

Emisiones de GEI

Indicador	Unidad	2024	2025
Total de emisiones	ton CO ₂ e	33,653	30,592

En este reporte, las emisiones se catalogan como Alcance 3, al estar asociadas principalmente a la operación de los inquilinos y no a emisiones directas de Fibra Nova.

Gestión del agua

Como parte de la estrategia de eficiencia hídrica, damos continuidad a iniciativas para optimizar el consumo, por ejemplo, sistemas de ahorro en sanitarios y áreas comunes, con el objetivo de reducir impactos ambientales.

Dado el modelo de arrendamiento, el consumo de agua proviene principalmente de los **inquilinos**, quienes también son responsables del pago de estos servicios.

Agua

Concepto	Unidad	2024	2025
Extracción de agua de terceros	m³	165,561	180,582
Vertido de agua a terceros	m³	–	–
Agua tratada	m³	–	–

Gestión de residuos

Hemos reforzado prácticas de gestión responsable de residuos, fortaleciendo nuestro enfoque de sostenibilidad y eficiencia operativa. En nuestras instalaciones y operaciones directas mantenemos un esquema de generación cero de residuos, reflejo de medidas de reducción, reutilización y aprovechamiento.

En paralelo, aunque los inquilinos generan residuos derivados de su operación, continuamos promoviendo prácticas de mejora, incluyendo programas de compostaje y optimización de recursos que apoyen una mejor gestión ambiental.

Residuos

Concepto	Unidad	2024	2025
Residuos peligrosos	toneladas	429	334
Residuos no peligrosos	toneladas	18,948	6,113



Certificaciones

El año pasado iniciamos un nuevo camino con el plan de certificación de nuestros inmuebles. Nos enfocamos en que las instalaciones nuevas cumplieran con los requisitos básicos de la certificación EDGE, buscando en todo momento un 20% de ahorro en el consumo de energía, un 20% en el consumo de agua y un 20% en la energía incorporada en los materiales de construcción, en comparación con un edificio convencional de referencia.

Gracias a nuestros esfuerzos durante 2025, logramos certificar 24 de nuestras naves, 74% con certificación EDGE Advanced, superando los requerimientos mínimos EDGE y alcanzando ahorros mayores a 60% en energía, 88% en consumo de agua y 9% de la emisión de tCO₂/año.

Parque	Ciudad	Naves certificadas EDGE
Parque Industrial Juárez	Ciudad Juárez	5
Parque Industrial Juárez	Ciudad Juárez	4
Complejo Industrial Bafar Norte	Chihuahua	3
Parque Industrial Bafar I	Ciudad Juárez	1
Complejo Industrial Chihuahua	Chihuahua	2

La metodología de EDGE establece una línea base de consumo y emisiones; cuando un proyecto opera por debajo de esos valores proyectados, se considera que ha generado un ahorro.

Estas cifras deben entenderse como equivalencias de impacto potencial, no como resultados medidos directamente en el sitio.



Compromiso social

Fibra Nova reafirma su compromiso social a través de su Código de Ética, que define los principios esenciales que guían a la organización y contribuyen a fortalecer una comunidad más equitativa y confiable. Este código promueve que las personas colaboradoras actúen con autonomía dentro de un marco ético y responsable, reconociendo su papel en el crecimiento del proyecto y en la consolidación de la reputación de Fibra Nova. Valores como la honestidad, integridad, respeto y justicia orientan nuestras decisiones y acciones, buscando que el equipo sea un referente positivo en las comunidades donde operamos y de donde proviene nuestro talento.

Promovemos un entorno laboral seguro, incluyente y enriquecedor, enfocado en el bienestar integral y el desarrollo continuo. Procuramos preservar la dignidad, el respeto y el valor de cada persona, cuidando su salud física y emocional, así como su seguridad. Aspiramos a ser una plataforma de crecimiento y realización personal, ofreciendo capacitación constante y beneficios que impulsen el potencial del personal.

En Fibra Nova tenemos el compromiso de informar con anticipación a nuestros colaboradores sobre cualquier ajuste operativo, otorgando un margen de entre 30 y 91 días para facilitar su preparación y adaptación.



Protegemos y valoramos a todas las personas del entorno laboral, actuando con lealtad, respeto, honestidad y compromiso.



Rechazamos de manera categórica el trabajo forzado y la contratación de personas menores de edad.



Defendemos el derecho a la libre asociación, incluyendo libertad sindical y negociación colectiva.

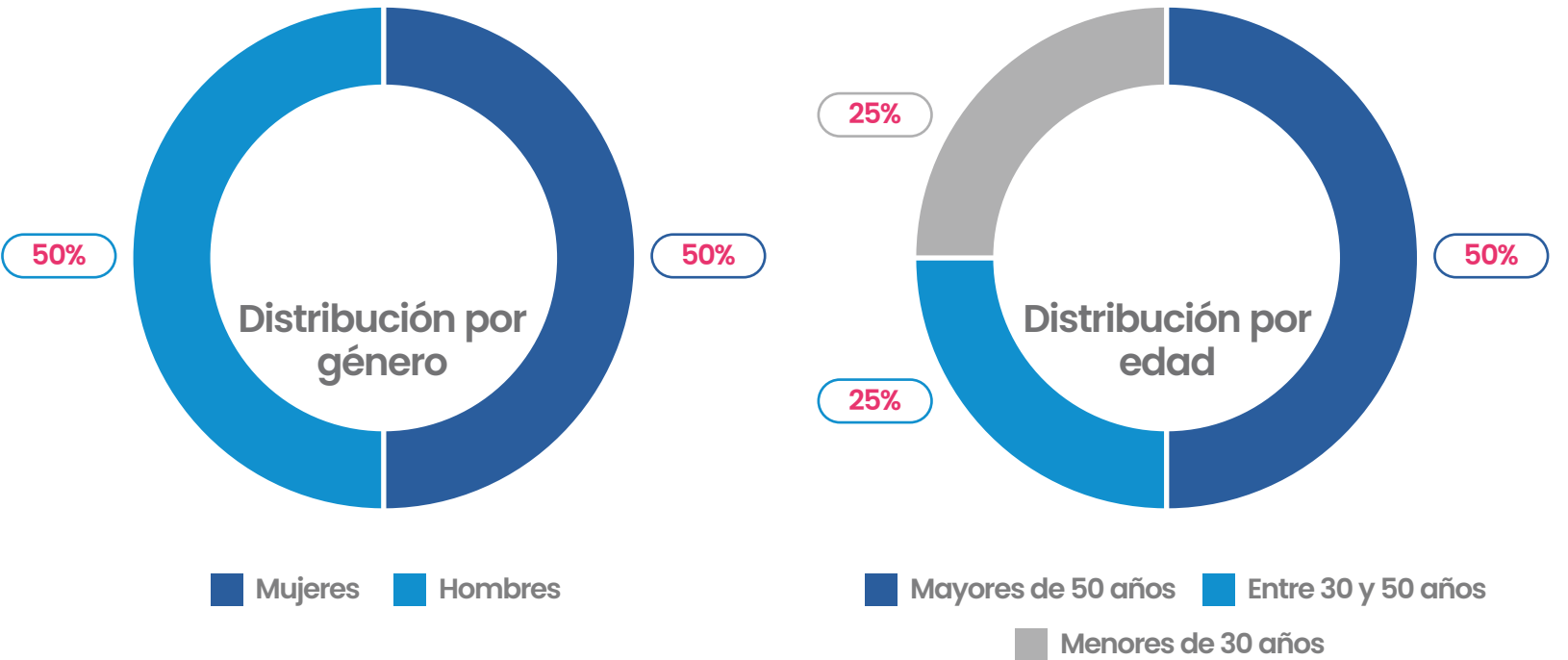
Colaboradores

Reconocemos que nuestra labor contribuye al desarrollo de diversas empresas; sin embargo, tenemos claro que el motor real del crecimiento son las personas que integran nuestro equipo. Por ello, impulsamos de manera constante el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores.

Al cierre de 2025, nuestro equipo estaba conformado por 6 empleados, todos contratados de forma permanente y a tiempo completo.

En Fibra Nova promovemos un entorno de respeto y equidad, donde la diversidad se valora en todas sus formas. No realizamos distinciones por origen, etnia o creencias; por el contrario, reconocemos el valor que aporta cada persona. Trabajamos para garantizar igualdad de oportunidades y un ambiente inclusivo en el que cada colaborador pueda desarrollar su potencial.

Participación femenina en cargos directivos: 25%.



* De acuerdo al indicador SDEII descrito en el manual de Amefibra.



• • • • •

Diversidad, Inclusión y Equidad

En Fibra Nova reconocemos y valoramos la diversidad como un pilar de nuestra cultura organizacional. Estamos comprometidos con la equidad de derechos y oportunidades para todas las personas, sin importar origen, raza, estado civil, género, creencias u otras características personales.

En particular, en materia de equidad de género, monitoreamos de forma continua la brecha salarial y contamos con políticas que promueven una remuneración justa, basada en responsabilidades y funciones del puesto.

Rechazamos cualquier forma de discriminación. Reafirmamos el compromiso de mantener la diversidad y la inclusión como ejes centrales, procurando que cada colaborador se sienta valorado y empoderado en su espacio de trabajo.

Categoría laboral	Género	2023	2024	2025
Dirección ejecutiva	Mujeres / Hombres	0.8%	2.9%	4.3%
Gerencia	Mujeres / Hombres	-2.9%	2.2%	0%
Jefatura administrativa	Mujeres / Hombres	2.9%	1.7%	0%
Facilitadores	Mujeres / Hombres	3.1%	1.6%	0%





Atracción, retención y desarrollo de talento

La atracción, retención y desarrollo del talento son pilares de nuestra cultura. Por ello, impulsamos programas orientados a fortalecer y perfeccionar habilidades y competencias laborales. Estas iniciativas abarcan desde capacidades técnicas hasta competencias esenciales para el desempeño, con el objetivo de brindar oportunidades permanentes de aprendizaje y crecimiento.

Ante un entorno de mercado dinámico y la evolución del sector inmobiliario, buscamos que el equipo esté preparado para afrontar retos y capitalizar oportunidades. Promovemos una cultura de aprendizaje continuo y desarrollo profesional, que nos permite consolidar un equipo altamente calificado y comprometido con el éxito de la organización y con el desarrollo sostenible del sector.



Retención de talento

En Fibra Nova reconocemos la importancia de identificar, conservar y recompensar el talento que impulsa el crecimiento. Para ello, realizamos evaluaciones periódicas enfocadas en desempeño y desarrollo profesional.

Como parte de este enfoque, contamos con un Plan de Retiro que contribuye al bienestar laboral. Adicionalmente, implementamos un Plan de Compensaciones de Largo Plazo, que considera incentivos económicos y la entrega de CBFIs a colaboradores en puestos directivos, con el objetivo de fortalecer la retención de talento ejecutivo clave y alinear esfuerzos con el crecimiento sostenido.

Asimismo, disponemos de una Política de Jubilación que busca asegurar una transición adecuada y digna para quienes concluyen su ciclo laboral con la organización. Estas acciones reflejan nuestro compromiso con un ambiente donde cada colaborador se sienta respaldado y acompañado a lo largo de su trayectoria dentro de Fibra Nova.

Desarrollo de talento gerencial

El Plan Individual de Desarrollo (PID) es nuestra iniciativa principal para fortalecer el talento gerencial y se basa en la metodología 70, 20, 10. Este plan integra cinco programas:



Nuestros programas están dirigidos a mandos medios, jefaturas y gerencias, y se apoyan en herramientas de evaluación de Universidad Bafar. Destaca la Evaluación 360, aplicada cada dos años, que permite retroalimentación de superiores, compañeros y autoevaluación. También utilizamos Evaluatest para identificar áreas de mejora mediante evaluaciones psicométricas.

Adicionalmente, empleamos la matriz 25-box, herramienta objetiva que evalúa desempeño y potencial de crecimiento, a partir de la cual se construyen planes de desarrollo personalizados. Estas acciones refuerzan nuestro compromiso con la formación de talento interno preparado para los retos futuros.



Banca de Talento

Promovemos igualdad de oportunidades y crecimiento profesional mediante la “Banca de Talento”, una iniciativa que permite a los colaboradores desarrollar habilidades y prepararse para postularse a posiciones de mayor nivel cuando se abran vacantes.

Este programa ofrece claridad sobre funciones y responsabilidades del puesto al que se aspira, facilitando el desarrollo de habilidades clave para desempeñarlo con éxito. Además de fortalecer el crecimiento individual, esta estrategia beneficia a Fibra Nova al contar con talento listo para asumir nuevos desafíos.



Capacitación continua

Consideramos que la capacitación continua es esencial para un desempeño sobresaliente. Por ello, desarrollamos planes de estudio personalizados que permiten adquirir habilidades y conocimientos para destacar en las funciones asignadas. Estos programas incluyen contenidos técnicos y también refuerzan cultura organizacional, valores éticos y sentido de pertenencia.

Para funciones de liderazgo, se incorporan requisitos adicionales: además del plan académico individual, los líderes participan en cursos específicos relacionados con los puestos que supervisan, para comprender expectativas y responsabilidades y fortalecer la efectividad del equipo directivo.

Salud y seguridad de los colaboradores

La vida es el valor más importante. Por ello, en Fibra Nova implementamos una estrategia integral para prevenir y reducir riesgos asociados a las actividades diarias. Esta estrategia incluye un sistema interno de gestión en seguridad normativa y lineamientos esenciales orientados a proteger la salud y el bienestar del personal.



Es fundamental que todo el personal acuda a su lugar de trabajo en condiciones óptimas, libre de sustancias que puedan afectar su desempeño o comprometer la seguridad.



Cualquier accidente o situación con condiciones inseguras, prácticas inadecuadas o equipo en mal estado debe reportarse de inmediato al superior correspondiente.



Reafirmamos el compromiso con la prevención de accidentes mediante capacitación continua y adopción de medidas que promuevan entornos laborales más seguros.

Este avance ha sido posible gracias al respaldo de Grupo Bafar, así como al cumplimiento de normas y políticas vinculadas a las Normas Oficiales Mexicanas de la STPS, y al esfuerzo de quienes han contribuido a homologar esta estrategia en las subsidiarias.



Identificación y evaluación de riesgos y peligros laborales

La identificación de peligros y evaluación de riesgos es clave para mantener condiciones seguras en nuestros inmuebles. Por ello, aplicamos el “Análisis de Riesgo por Actividad de Trabajo”, que permite detectar zonas críticas con mayor incidencia de incidentes.

El análisis evalúa riesgos asociados a actividades en las áreas identificadas y facilita planes de prevención y mitigación acordes al contexto. Este enfoque incluye capacitación para brigadistas, concientización sobre el uso correcto del equipo de protección personal y mejoras técnicas en los espacios.

También se han realizado acciones como instalación de superficies antideslizantes y mejoras en iluminación, reforzando el compromiso con un entorno laboral seguro y saludable.

Fallecidos
en 2025: 0

Accidentes
y/o enfermedades
laborales 2025: 0

% de
ausentismo
en 2025: 5%



Salud laboral

Integramos la gestión de salud y seguridad laboral dentro del sistema organizacional. Como parte de este compromiso, realizamos campañas anuales de salud lideradas por el área médica, que incluyen programas bimestrales, estacionales y recurrentes. Invitamos a todos los grupos de interés a participar activamente.

Programas bimestrales



Cada dos meses realizamos actividades médicas y de concientización enfocadas en el bienestar: revisiones médicas, monitoreo de presión arterial y pruebas de glucosa capilar para detección temprana. También se aplican pruebas rápidas de VIH como parte de la estrategia de prevención y salud sexual.

Adicionalmente, se realizan sesiones de sensibilización en fechas clave como el Día Internacional contra el Cáncer, el Día Mundial de la Diabetes y el Día Internacional de la Mujer, entre otras.

Programas estacionales



En temporadas específicas, implementamos campañas de vacunación contra la gripe dirigidas a todo el personal, facilitando el acceso a vacunas para proteger a la comunidad laboral durante periodos de mayor riesgo.

Programas recurrentes



Como medida continua, se mantiene un programa semanal de suministro de vitamina C para fortalecer el sistema inmunológico y ayudar a prevenir resfriados y otras enfermedades relacionadas.

A través de Fundación Grupo Bafar, impulsamos campañas de salud orientadas al bienestar integral del personal, con acceso a atención médica preventiva (salud dental, visual y auditiva). Mediante alianzas con proveedores especializados, se brindan descuentos en lentes, auxiliares auditivos y servicios hospitalarios, promoviendo atención integral.

Desde 2021, Grupo Bafar implementó la NOM-035-STPS-2018, enfocada en identificar, analizar y prevenir factores de riesgo psicosocial. A partir de esta normativa se desarrolló la Política de Prevención de Riesgos Psicosociales, aplicable a todas las unidades de negocio, incluida Fibra Nova, fortaleciendo el enfoque en salud mental y emocional y contribuyendo a un entorno de trabajo seguro y saludable.

Seguimiento a enfermedades crónicas



Reconocemos la importancia de acompañar a los colaboradores que viven con enfermedades crónicas. Por ello, mantenemos un programa de seguimiento individualizado, que busca dar atención oportuna y acorde a las necesidades específicas de cada persona, facilitando un mejor control de su salud.

Consultas con nutriólogo



Promovemos la alimentación saludable como parte del bienestar integral. Durante 2025, los colaboradores pueden agendar citas con nutriólogos para recibir orientación personalizada y recomendaciones prácticas para mantener una dieta equilibrada.

Control prenatal



Contamos con un programa de atención prenatal para colaboradoras, enfocado en brindar seguimiento médico especializado y continuo, con el propósito de procurar un embarazo sano y seguro, cuidando el bienestar de la madre y del bebé.

En Fibra Nova, la salud y el bienestar de nuestros colaboradores siempre son una prioridad.



Fundación Grupo Bafar

En Fibra Nova mantenemos un compromiso activo con la responsabilidad social y la solidaridad comunitaria, integrando estos principios a nuestro modelo de negocio en alineación con estándares ASG. Desde el inicio de operaciones en 2017, colaboramos con Fundación Grupo Bafar para impulsar proyectos con impacto positivo y contribuir a la formación de mejores ciudadanos.

De manera conjunta trabajamos en acciones vinculadas a cinco frentes: alimentación, deporte, educación, salud y medio ambiente, además de promover valores. Con ello, buscamos fortalecer el tejido social y el bienestar en las comunidades donde tenemos presencia.



Guardería Baby-B

La guardería Baby-B, resultado de la colaboración entre Grupo Bafar y Fibra Nova, es un espacio enfocado en el bienestar y la seguridad de niñas y niños. Tiene capacidad para atender hasta 150 menores y opera con protocolos estrictos de salud y emergencia, en un entorno supervisado por personal capacitado.

Desde su apertura, Baby-B ha atendido a más de **500** niñas y niños, promoviendo su desarrollo integral mientras sus madres y padres realizan sus actividades con mayor tranquilidad. Esta iniciativa contribuye a la conciliación entre vida laboral y familiar y refuerza el bienestar de nuestra comunidad.



Voluntariado “Juntos hacemos más”

El programa de voluntariado “Juntos hacemos más” representa el compromiso constante de Fibra Nova y Grupo Bafar con el bienestar de las comunidades a las que servimos. Gracias a la participación y solidaridad de nuestros colaboradores, quienes se convierten en verdaderos agentes de cambio, hemos logrado impulsar de forma exitosa los proyectos de la Fundación Grupo Bafar.

Al fortalecer una cultura de voluntariado activo y brindar el apoyo necesario, reafirmamos nuestra convicción de que podemos generar un impacto social relevante y duradero, contribuyendo a un futuro más próspero para todas las personas.

Nuestro compromiso con la responsabilidad social se refleja en la participación de voluntarios en distintas iniciativas comunitarias. Desde acciones de apoyo humanitario hasta actividades de mejora de espacios públicos, su colaboración es clave para promover un cambio positivo y sostenible.

Como parte del respaldo a las causas sociales que impulsa la Fundación Grupo Bafar, también contribuimos de manera significativa mediante apoyos económicos, aun cuando en algunos casos no exista participación directa en actividades operativas de voluntariado.

Con más de **500 voluntarios** ofreciendo apoyo y más de **3,200 horas de trabajo comunitario**, el programa de “Voluntariado” es una muestra clara de nuestro compromiso con el servicio y el bienestar de los demás.





Escuelas Socio-Deportivas

Las Escuelas Socio-Deportivas reflejan el compromiso de Fibra Nova con el desarrollo integral de niñas, niños y adolescentes en zonas vulnerables. En alianza con la reconocida Fundación Real Madrid, este programa promueve el crecimiento personal a través de la práctica deportiva, combinando el aprendizaje de fútbol y baloncesto con la formación en valores como el respeto, la disciplina y la actividad física.

Reconociendo la importancia de la educación, el programa también incorpora actividades académicas y culturales, fortaleciendo el bienestar y la salud de los jóvenes participantes y reafirmando nuestro compromiso social.

Nos enorgullece colaborar con la Fundación Real Madrid para generar esperanza y abrir oportunidades reales en comunidades con mayores necesidades. Estamos convencidos de que el deporte y la educación son herramientas fundamentales para construir un mejor futuro.

Gracias a esta alianza, miles de jóvenes han tenido la oportunidad de descubrir y desarrollar su potencial, alcanzando un mejor desempeño no solo en el juego, sino también en su vida personal.

Más de **33,000**
niños, niñas y adolescentes
atendidos con:



Alimentación



Reforzamiento
Académico



Deporte



Lúdico-formativo



Más de **50** albergues,
centros comunitarios y
casa hogar.



Bafar Academy

Como parte de Grupo Bafar, en Fibra Nova nos llena de orgullo haber participado, junto con la Fundación Real Madrid, en la apertura de la primera escuela de fútbol del Real Madrid C.F. en México. Más de 190 jóvenes con gran talento se beneficiaron de esta iniciativa, recibiendo equipo deportivo de alta calidad proporcionado por Adidas.

Para asegurar el uso adecuado de estas herramientas, Grupo Bafar, en colaboración con Fibra Nova, ha desarrollado instalaciones deportivas de primer nivel, diseñadas para enriquecer la experiencia de entrenamiento y fortalecer el desarrollo deportivo de los jóvenes día con día.





Centro de Acopio

Con el propósito de mejorar la calidad de vida de las personas, el Centro de Acopio cumple un papel fundamental al apoyar a comunidades beneficiadas, permitiéndoles destinar sus recursos a otras necesidades prioritarias. Esta acción solidaria y empática hacia quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad es posible gracias al compromiso y la generosidad de

empresas, colaboradores y miembros de la comunidad.

Hemos impactado a más de **3.2 millones** de familias, entregando más de **14 millones** de comidas completas en **61** ciudades de la República Mexicana. Nuestra labor ha sido posible gracias a la colaboración con más de **1,600** asociaciones.



Durante 2025 se inauguraron más de **2** nuevas ubicaciones



Torneo Une-T

Fibra Nova participa activamente en el torneo anual de golf "Une-t por mejores mexicanos", organizado por la Fundación Bafar. Este evento, considerado el más importante de la asociación, tiene como objetivo recaudar fondos para sus programas sociales, complementando las contribuciones realizadas por Grupo Bafar, Fibra Nova y otros aliados estratégicos.

Conscientes del impacto positivo del deporte, año con año invitamos a reconocidas personalidades a sumarse a esta causa. Durante esta edición contamos con la participación de Camila y Reyli Barba,

cuya presencia contribuyó a enriquecer la experiencia de los asistentes y a fortalecer el espíritu solidario que distingue a este evento. Sus presentaciones brindaron momentos de convivencia y entretenimiento que complementaron la jornada, generando un ambiente de cercanía y celebración en torno a la causa. Creemos firmemente en el poder del deporte como herramienta para impulsar el cambio social y mejorar la calidad de vida de las personas; por ello, respaldamos este torneo y apoyamos la misión de la Fundación Grupo Bafar de "formar mejores mexicanos".



Gobierno Corporativo

04



Estructura de Gobierno Corporativo

La estructura corporativa de Fibra Nova se sustenta en la participación conjunta de su empresa matriz, Grupo Bafar, y del público inversionista, quienes en conjunto conforman la base de su modelo de negocio, con participaciones de 77% y 23%, respectivamente. Esta composición accionaria integra a inversionistas enfocados en la generación de valor a través de una estrategia diversificada y con enfoque sostenible.

El respaldo de Grupo Bafar, reconocido por su trayectoria y presencia en diversos sectores —particularmente en la industria alimentaria a nivel nacional e internacional—, fortalece la visión de largo plazo de Fibra Nova. Esta relación estratégica permite aprovechar sinergias operativas y financieras, al tiempo que impulsa la contribución al desarrollo económico y social en las regiones donde se tiene presencia.

Para asegurar una adecuada ejecución de la estrategia, la Fibra cuenta con una estructura de administración formal a través de Fibra Norte, S.C., responsable de la gestión, planeación y operación bajo lineamientos claramente definidos. Este esquema se complementa con un enfoque de gobierno corporativo orientado a la transparencia, la ética y la toma de decisiones informada.

Bajo esta perspectiva, se han implementado políticas y mecanismos que fortalecen la conducción del negocio, alineando la operación con principios de integridad, responsabilidad y creación de valor para los grupos de interés. Entre ellos, destaca la política de Operación de Gobierno Corporativo, la cual establece directrices para el funcionamiento del órgano de gobierno y promueve una gestión adecuada de los activos, consolidando la confianza de inversionistas y demás partes interesadas.



Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores tiene la responsabilidad de dar seguimiento, analizar y asegurar el adecuado desempeño del Comité Técnico. Dentro de este proceso se consideran aspectos clave como la ejecución de la estrategia, la gestión de riesgos y la atención de asuntos ambientales, sociales y de gobernanza.

En Fibra Nova, este órgano se organiza en dos tipos de asamblea: Ordinaria y Extraordinaria, las cuales pueden convocarse cuando sea necesario para tratar y resolver asuntos como los siguientes:



Asamblea Ordinaria 		Asamblea Extraordinaria 	
✓ Evaluación anual	✓ Cambios en políticas de inversión	✓ Cambio de representante común	✓ Disolución del fideicomiso
✓ Aprobación estratégica	✓ Presupuesto Anual	✓ Aprobación de modificaciones contractuales	✓ Remoción total del comité
✓ Aprobación de emisiones de capital	✓ Gestión de funcionarios clave	✓ Cambio de administrador y asesor	✓ Cambio de fiduciario
✓ Aprobación de compensaciones para Comité Técnico	✓ Control de poderes administrativos	✓ Cancelación de listado y registro	✓ Plazo de vigencia fiduciaria
✓ Inversiones con partes relacionadas aprobadas	✓ Derechos corporativos ejercidos		
✓ Aprobación de cambios en el apalancamiento	✓ Resolución de asuntos generales		

Administrador y Asesor



A través del acompañamiento de Administradora Fibra Norte, S.C., nuestra administradora y asesora, fortalecemos la gestión integral de nuestros activos, priorizando la operación, desarrollo y conservación de los inmuebles. Este enfoque nos permite implementar estrategias orientadas a incrementar su valor, optimizar su desempeño y contribuir a la solidez financiera de la Fibra.



Guillermo de Jesús Medrano Artalejo
DIRECTOR GENERAL



Lorena Martínez Molina
DIRECTORA DE ESTRUCTURACIÓN Y OPERACIONES



Gilberto Delgado López
DIRECTOR INMOBILIARIO



Luis Carlos Piñón Reza
DIRECTOR DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

Comité Técnico



El Comité Técnico colabora estrechamente con el Administrador y Asesor para analizar, supervisar y aprobar las políticas, lineamientos y prácticas que orientan el desarrollo económico, social y ambiental de Fibra Nova, procurando una gestión eficiente y alineada con la estrategia de la Fibra.

Entre sus principales responsabilidades se encuentran las siguientes:



Elaboración y seguimiento de la estrategia de negocio



Definición de criterios ASG



Promoción de prácticas éticas



Evaluación y gestión de riesgos



Aprobación de políticas y directrices



Fomento de la cultura de gestión de riesgos



Colaboración con la administración



Supervisión de la transparencia en gobernanza

Estas funciones son posibles gracias a la participación de un equipo altamente capacitado, integrado por profesionales con amplia experiencia en el mercado mexicano.

Presidente del Comité Técnico



Óscar Eugenio Baeza Fares
/ Luis Eduardo Ramírez Herrera

Miembro del Comité Técnico



Guillermo Enrique Baeza Fares
/ José María Muzquiz Barrera

Miembros Independientes del Comité Técnico



Herminio Padruno Santos
/ David Heuricio Ontiveros Román



Ricardo Dávila Quiñones
/ Armando Antonio Janzen Hernández



Luis Enrique Terrazas Seyffert
/ Aaron Abdiel Grijalva Molinar



Carlos Ignacio Enríquez Terrazas
/ José Edgar Beltrán Herrera



Jacob Burroughs
/ Luis Javier Rosales de la Fuente



Gabriela Sepúlveda Elizondo
/ Susana Guardado Muñoz



María Ariza García Migoya
/ Erika Horn Miranda



Miriam Rebeca Liceaga Muñoz
/ Miriam Carrete Herrera



Jesús Alonso Olivas Corral
/ Jesus Arturo Ochoa De Los Rios

En caso de que algún integrante del Comité Técnico enfrente un posible conflicto de interés durante la toma de decisiones, deberá abstenerse de participar en la votación correspondiente, con el fin de preservar la objetividad e integridad del proceso.

La designación de los miembros independientes se realiza mediante un proceso de ratificación llevado a cabo por los Tenedores que representen al menos el 10% de los CBFIs en circulación. Por su parte, los integrantes relacionados, junto con sus respectivos suplentes, son nombrados por el Administrador y Asesor por un periodo inicial de un año, pudiendo mantenerse en sus funciones salvo que se determine su remoción al término de dicho plazo.

La integración del Comité Técnico refleja un enfoque orientado a la independencia y diversidad, **donde el 81.8% de sus miembros cuenta con carácter independiente.**

De igual forma, la integración del Comité consta de **27.2% mujeres y 82.8% hombres**, ambos con la mayor capacidad para ejercer este papel.



• • • • •

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría desempeña un rol clave en el fortalecimiento de la supervisión y control dentro de Fibra Nova, al brindar apoyo al Comité Técnico en la revisión de la información financiera y operativa. Su labor se centra en analizar la calidad, integridad y confiabilidad de los registros contables, así como en evaluar los procesos operativos de la Fibra.

Asimismo, este comité supervisa el cumplimiento de las políticas internas, las disposiciones legales aplicables y las estrategias de cumplimiento adoptadas, asegurando que todas estas prácticas se mantengan alineadas con los objetivos comerciales definidos por la Asamblea de Tenedores.



Aprobación anual de asuntos clave



Gestión de funciones clave



Modificaciones en lineamientos de apalancamiento



Aprobación de emisiones adicionales



Ejercicio de derechos corporativos



Presupuesto Anual



Aprobación de inversiones relacionadas



Aprobación de operaciones significativas



Control de poderes otorgados



Cambios en lineamientos de inversión



Aprobación de esquemas de compensación



Resolución de asuntos adicionales

Estas facultades del Comité de Auditoría son encabezadas por los siguientes miembros:

Herminio Padruno Santos	Presidente Independiente
Carlos Ignacio Enríquez Terrezas	Miembro Independiente
Jacob Burroughs	Miembro Independiente



.....

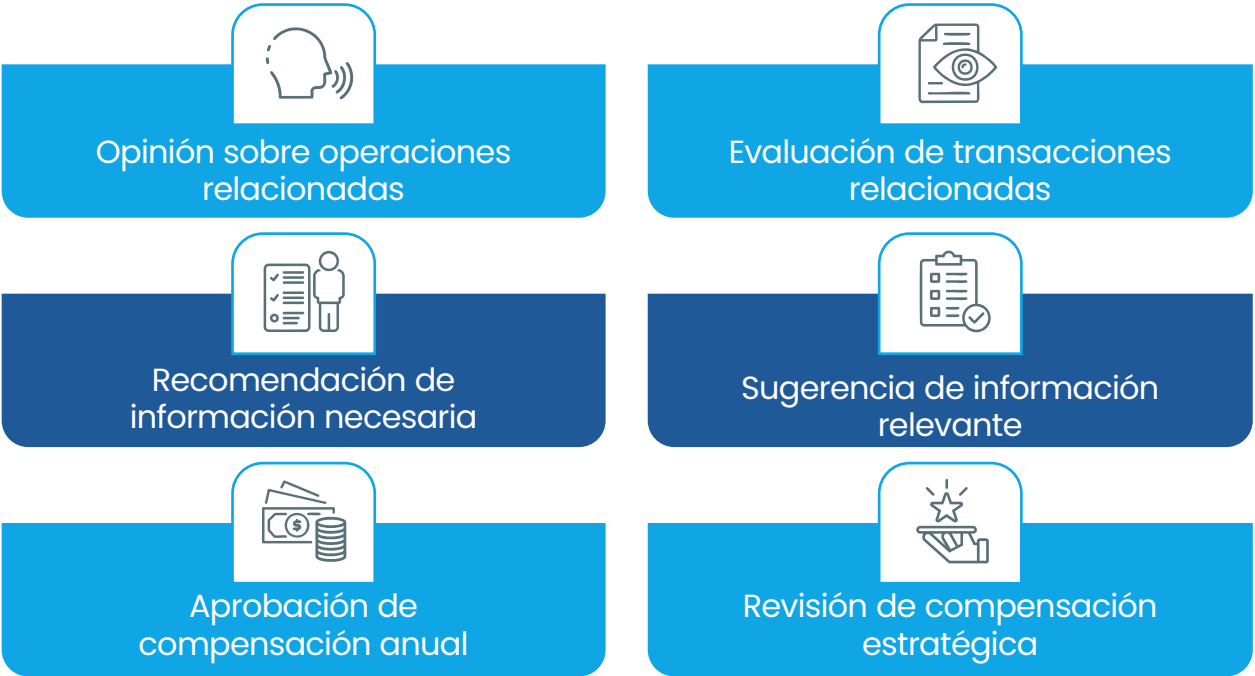
Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias está conformado por tres consejeros independientes:

Ricardo Dávila Quiñones	Presidente Independiente
Carlos Ignacio Enríquez Terrezas	Miembro Independiente
Herminio Padruno Santos	Miembro Independiente

El Comité de Prácticas Societarias cumple una función relevante en el fortalecimiento de la gobernanza de Fibra Nova, al apoyar al Comité Técnico en la supervisión del desempeño del equipo directivo del Administrador y Asesor. A través de este análisis, se generan recomendaciones orientadas a incrementar la eficiencia y efectividad en la gestión.

Dentro de sus atribuciones, se incluye la revisión integral de las compensaciones asignadas al director general y a los directivos, con el objetivo de asegurar que sean consistentes con las mejores prácticas corporativas. Asimismo, el comité evalúa las operaciones que impactan a los grupos de interés, verificando que se conduzcan bajo criterios de ética, transparencia y apego a los lineamientos establecidos.





.....

Comité ASG

El Comité ASG Operativo de Grupo Bafar fue formalmente aprobado el 7 de marzo de 2024 y se integra por 6 Consejeros Independientes. Su propósito es revisar, aprobar y dar seguimiento a las estrategias vinculadas con los riesgos y oportunidades económicas, sociales y ambientales, impulsando la incorporación de criterios sostenibles en la toma de decisiones del negocio.

Como parte de su compromiso con una gobernanza responsable, este comité celebra sesiones al menos 6 veces al año y mantiene una participación activa en la representación de los grupos de interés prioritarios de la organización.

Responsabilidades del Comité ASG Operativo:



Gestionar de forma transversal la interacción entre sostenibilidad, economía, ambiente y sociedad.



Supervisar operativamente la implementación de actividades sostenibles.



Monitorear la integración de la sostenibilidad en los procesos de gestión y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos y desempeño en la materia.

Principales beneficios de su funcionamiento:



Alineación estratégica de la sostenibilidad con los objetivos de negocio.



Fortalecimiento de la rendición de cuentas frente a los grupos de interés.



Identificación de riesgos, oportunidades y mejores prácticas sectoriales.



Mayor capacidad para responder a las necesidades de clientes y consumidores.



Ética y Cumplimiento Regulatorio

En Fibra Nova mantenemos una gestión responsable y preventiva frente al cumplimiento regulatorio, apoyándonos en políticas y principios que orientan nuestras operaciones hacia el apego legal, la actuación ética y el respeto a las disposiciones aplicables. Este enfoque fortalece la mejora continua del equipo y promueve una cultura basada en la transparencia, la integridad y la responsabilidad corporativa.

Asimismo, damos seguimiento constante a nuestras prácticas para detectar oportunidades de mejora y asegurar su alineación con altos estándares de gobierno corporativo. Nuestro compromiso no solo busca mitigar los posibles impactos negativos derivados de nuestras actividades, sino también potenciar los efectos positivos que podemos generar para nuestros grupos de interés y el entorno en el que operamos.



Misión y valores de Fibra Nova

Guiados por nuestra misión y valores, buscamos un desarrollo sostenible y ético en todas nuestras actividades.



Integridad absoluta

Estamos comprometidos con actuar con integridad, honestidad y transparencia en todo momento.



Respeto constante

Valoramos la diversidad y el respeto mutuo como cimientos de nuestras interacciones, dentro y fuera de la organización.

El Comité de Ética es el órgano responsable de revisar posibles incumplimientos al Código de Ética y Conducta, así como a las políticas corporativas, y de definir las medidas disciplinarias aplicables conforme a la gravedad de cada caso.

Derivado de este compromiso con la ética y el cumplimiento normativo, Fibra Nova no presenta procesos judiciales pendientes que puedan representar un impacto significativo en sus operaciones.

Anticorrupción

De igual forma, la normativa aplicable establece medidas para prevenir y sancionar cualquier conducta vinculada con actos de corrupción. En Fibra Nova, este compromiso va más allá del cumplimiento legal y forma parte de nuestros principios de actuación, respaldados por una política de anticorrupción. Con ello, fortalecemos la transparencia frente a nuestros grupos de interés y reafirmamos una cultura basada en la ética, la integridad y la responsabilidad empresarial.

Como parte de este compromiso, impulsamos capacitaciones **en materia de anticorrupción dirigidas a todos nuestros colaboradores.**

Durante 2025, **registramos 0 casos** relacionados con actos de corrupción.



Conflictos de interés

En Fibra Nova fortalecemos la transparencia mediante una política integral que orienta a nuestros colaboradores en la prevención, identificación y gestión de posibles conflictos de interés. Con ello, buscamos asegurar una actuación objetiva, íntegra e imparcial en el entorno laboral, promoviendo una cultura basada en la honestidad, la responsabilidad y el cumplimiento de altos estándares profesionales.

Este enfoque permite que las personas involucradas actúen en línea con los intereses de la Fibra, protegiendo la confianza construida con nuestros grupos de interés y reforzando relaciones comerciales y comunitarias sustentadas en el respeto, la ética y la transparencia.

Canal de denuncia

Desde hace más de 15 años, Grupo Bafar, nuestra empresa matriz, cuenta con una plataforma especializada para que los colaboradores puedan comunicar, de forma confidencial, situaciones que afecten el ambiente de trabajo o que incumplan el Código de Ética.

La participación activa del equipo es clave para atender oportunamente cualquier incidente observado y preservar un entorno laboral basado en la integridad, el respeto y la confianza.

Entre los actos que pueden reportarse se encuentran:

- | | | | |
|---------------------|--|---|--|
| ✓ Corrupción | ✓ Mal clima laboral | ✓ Acoso laboral | ✓ Malversación de registros contables |
| ✓ Fraude | ✓ Abuso de poder / Maltratos / Abuso de autoridad | ✓ Mal servicio a clientes | ✓ Violación de Políticas y Procedimientos |
| ✓ Robo | ✓ Acoso sexual | ✓ Violación a la seguridad de la información | |

www.bafartransparente.bafar.mx bafartransparente@bafar.com.mx (614) 192 9707 01 800 832 4794

Nuestros canales de denuncia solicitan información relevante sobre la persona reportada, una descripción detallada de los hechos y los datos de quien presenta la denuncia.



Políticas de remuneración, compensación y evaluación de altos funcionarios

Estas políticas buscan asegurar procesos equitativos y transparentes en materia de compensación y reconocimiento del personal, estableciendo que tanto las remuneraciones como las evaluaciones de desempeño se definan a partir de criterios claros, objetivos y alineados con los principios éticos de la organización. Además de reconocer el desempeño sobresaliente, este enfoque contribuye a fortalecer una gestión responsable y orientada al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Fibra.

Cualquier ajuste a la política de remuneración y compensación debe ser sometido a revisión y aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores.



Plan de Compensación de Largo Plazo

Fibra Nova cuenta con un plan de compensación de largo plazo orientado a incentivar a los funcionarios responsables de conducir el cumplimiento de las metas establecidas, reforzando la alineación entre los intereses de los Tenedores y el equipo directivo. Este esquema es revisado y aprobado anualmente por la Asamblea de Tenedores.

La asignación del plan corresponde al 1% del total de distribuciones autorizadas por el Comité Técnico durante el periodo aplicable, distribuida en 50% en efectivo y 50% en Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión (CBFIs).

Los funcionarios beneficiarios están sujetos a restricciones específicas, ya que los CBFIs recibidos no pueden disponerse durante un plazo de 180 días a partir de su recepción, salvo autorización del Comité Técnico con aprobación de la mayoría de sus miembros independientes.



• • • • •

Esquema de compensaciones del Administrador y Asesor

El Comité Técnico define los criterios de compensación aplicables a los funcionarios, conforme al Plan de Compensación de Largo Plazo. Este esquema integra componentes fijos y variables vinculados al desempeño de Fibra Nova, con el objetivo de incentivar el cumplimiento de metas estratégicas y mantener alineados los intereses del equipo directivo con los de los Tenedores.

Como Fiduciario, tenemos el compromiso de reembolsar al Administrador y Asesor los gastos realizados en beneficio de la Fibra. Para ello, se entrega mensualmente una cantidad conforme al presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico, dentro de los primeros 20 días hábiles de cada año.

Los gastos efectuados por el Administrador y Asesor en nombre de Fibra Nova, incluyendo costos operativos, generales e impuestos relacionados con los ingresos, son cubiertos con recursos disponibles de la Fibra. Dichos montos son facturados por el Administrador y Asesor, y reembolsados conforme corresponda.

Los pagos mensuales son determinados durante los primeros 5 días hábiles de cada mes, siempre que no excedan en más de 20% el presupuesto mensual establecido. En caso de superar este límite, los gastos adicionales deberán ser revisados y aprobados por el Comité de Auditoría.



• • • • •

Evaluación del desempeño del Comité Técnico

En coordinación con los demás comités, el Comité Técnico lleva a cabo una evaluación anual orientada a analizar el desempeño, la participación y la aportación de cada órgano de apoyo.

Estas evaluaciones son supervisadas por el Presidente del Comité Técnico, con el acompañamiento de la administración de la sociedad o, en su caso, de un asesor externo especializado.

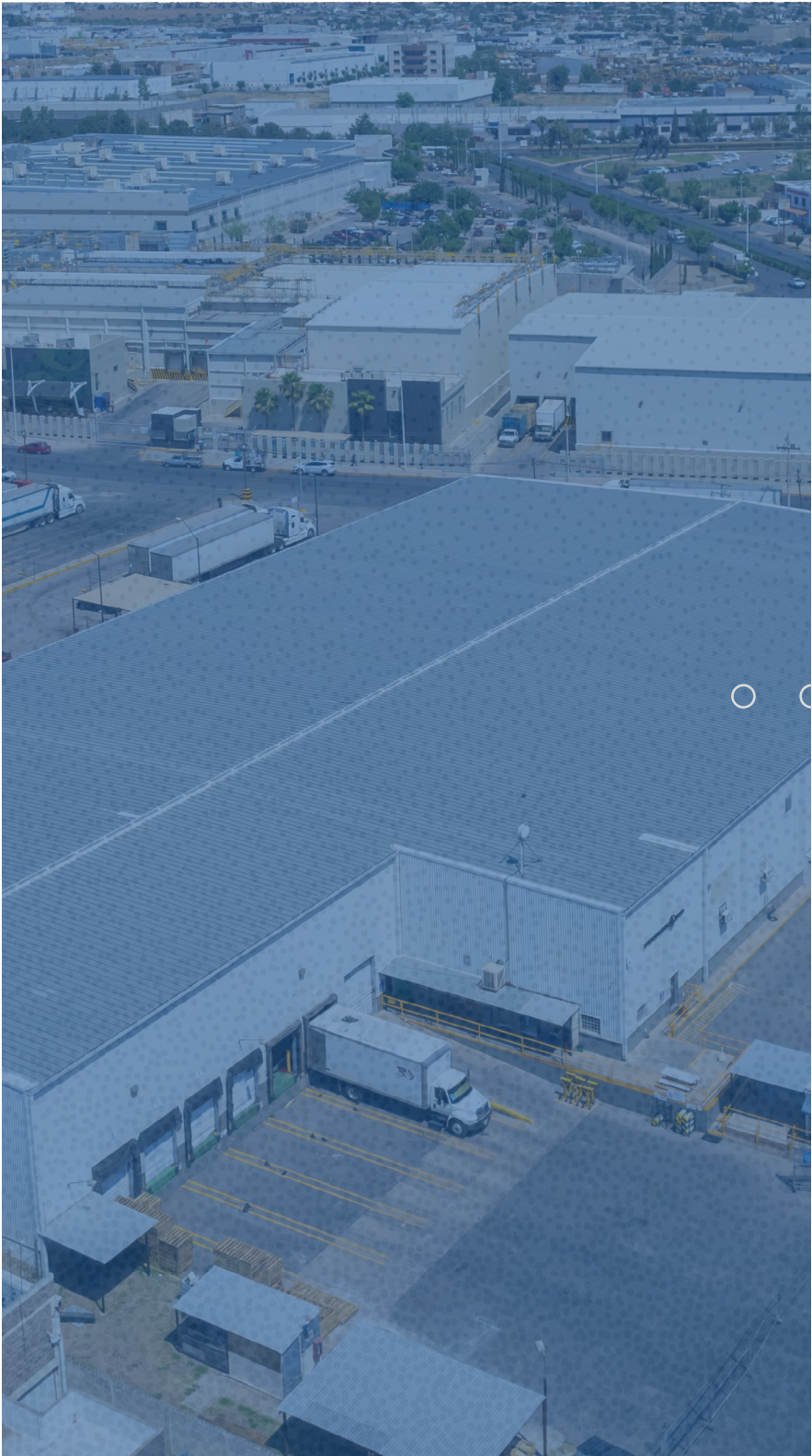
El proceso se realiza mediante las siguientes etapas:





Acerca de este Informe

05



Fibra Nova ha publicado y elaborado el informe en julio del 2026 conforme a los Estándares GRI con base en los principios de reporte establecidos para la elaboración de reportes de alta calidad para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.



La información financiera contenida en este informe ha sido preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La información financiera y no financiera presentada en este informe fue revisada y aprobada por el Comité Técnico en el marco de sus sesiones, habiendo facilitado con suficiente antelación toda la documentación e información que razonablemente sea considerada necesaria por sus miembros para su revisión y discusión. Fibra Nova no ha hecho actualización alguna de la información presentada en el periodo objeto de este informe.

Fibra Nova cuenta con sistemas y procesos de verificación internos para garantizar la integridad, credibilidad y precisión de la información presentada en este informe, además de haber contado con el apoyo de una firma consultora en su preparación.

Asimismo, y de acuerdo con el compromiso de Fibra Nova con la sustentabilidad, los temas materiales del Fideicomiso se encuentran alineados con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU:



INFORME ANUAL SUSTENTABLE 2025

Cumplimiento al Manual AMEFIBRA

En Fibra Nova, seguimos de manera estricta las pautas definidas por la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA) en su Manual ASG del año 2025 en lo que respecta a nuestra práctica de divulgación y reporte. Este manual incluye una variedad de indicadores que abordan diferentes aspectos:

Indicadores: En esta actualización del manual, se cuenta con una serie de 5 indicadores, siendo Gestión, Ambiental, Social, Gobernanza, y Construcción y renovación de los inmuebles. Este cambio se dio gracias a la relevancia que han adquirido estos temas en el sector.

Estándares: La alineación con los ODS enlaza los esfuerzos de las FIBRAS con las prioridades globales de desarrollo sostenible, mientras que los códigos de los marcos permiten la trazabilidad y referencia de los requisitos seleccionados. Reiteramos nuestro compromiso con el cumplimiento al manual de AMEFIBRA y nuestra constante búsqueda por mejorar nuestras prácticas ASG.



Índice de contenidos GRI

Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 2: Contenidos Generales			
2-1	Detalles organizacionales	Perfil de Fibra Nova	4
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Acerca de este informe	57
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	Acerca de este informe	57
2-4	Actualización de la información	Acerca de este informe	57
2-5	Verificación externa	Carta de verificación	57
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Perfil de Fibra Nova	4
2-7	Empleados	Compromiso ASG	21
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Gobierno Corporativo	44
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo	44
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	Carta del director	3
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Gobierno Corporativo	44
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Gobierno Corporativo	44
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Gobierno Corporativo	44
2-15	Conflictos de interés	Gobierno Corporativo	44
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	Gobierno Corporativo	44
2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo	44
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo	44
2-19	Políticas de remuneración	Gobierno Corporativo	44
2-20	Proceso para determinar la remuneración	Gobierno Corporativo	44
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Gobierno Corporativo	44
2-23	Compromisos y políticas	Gobierno Corporativo	44
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	Gobierno Corporativo	44
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Gobierno Corporativo	44
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	Gobierno Corporativo	44
2-28	Afiliación a asociaciones	Compromiso ASG	21
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	Compromiso ASG	21
2-30	Convenios de negociación colectiva	Compromiso ASG	21
GRI 3: Temas Materiales			
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	Compromiso ASG	21
3-2	Lista de temas materiales	Compromiso ASG	21
3-3	Gestión de los temas materiales	Compromiso ASG	21
GRI 201: Desempeño Económico			
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	Información Financiera	17
GRI 205: Anticorrupción			
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Gobierno corporativo	44
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	Gobierno corporativo	44



Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 302: Energía			
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Compromiso ASG	21
302-4	Reducción del consumo energético	Compromiso ASG	21
GRI 303: Agua y Efluentes			
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	Compromiso ASG	21
303-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua	Compromiso ASG	21
303-3	Extracción de agua	Compromiso ASG	21
303-4	Vertido de agua	Compromiso ASG	21
303-5	Consumo de agua	Compromiso ASG	21
GRI 304: Biodiversidad			
304-3	Hábitats protegidos o restaurados	Compromiso ASG	21
GRI 305: Emisiones			
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Compromiso ASG	21
305-2	Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	Compromiso ASG	21
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Compromiso ASG	21
305-5	Reducción de las emisiones de GEI	Compromiso ASG	21
GRI 306: Residuos			
306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	Compromiso ASG	21
306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con residuos	Compromiso ASG	21
306-3	Residuos generados	Compromiso ASG	21
GRI 401: Empleo			
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a empleados a tiempo parcial o temporales	Compromiso ASG	21
401-3	Permiso parental	Compromiso ASG	21
GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo			
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Compromiso ASG	21
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	Compromiso ASG	21
403-3	Servicios de salud en el trabajo	Compromiso ASG	21
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	Compromiso ASG	21
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Compromiso ASG	21
403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	Compromiso ASG	21
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	Compromiso ASG	21
403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Compromiso ASG	21
403-9	Lesiones por accidente laboral	Compromiso ASG	21
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	Compromiso ASG	21

Contenido	Descripción	Capítulo	Página
GRI 404: Formación y Educación			
302-1	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	Compromiso ASG	21
302-4	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	Compromiso ASG	21
GRI 405: Diversidad e Igualdad de Oportunidades			
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Gobierno corporativo	44
405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y hombres	Compromiso ASG	21
GRI 406: No discriminación			
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Compromiso ASG	21
GRI 413: Comunidades Locales			
413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	Compromiso ASG	21



Parámetro de contabilidad	Descripción	Capítulo	Página
Gestión de la energía			
IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por superficie de la cartera con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de energía renovable, por sector inmobiliario	Compromiso ASG	21
IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera que cumple los requisitos y que (1) cuenta con una calificación energética y (2) está certificada según la norma ENERGY STAR, por sector inmobiliario	Compromiso ASG	21
IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran los aspectos relacionados con la gestión energética de los edificios en el análisis de la inversión inmobiliaria y en la estrategia operativa	Compromiso ASG	21
Gestión del agua			
IF-RE-140a.2	(1) Consumo total de agua por área de la cartera con cobertura de datos y (2) porcentaje en regiones con estrés hídrico de referencia alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario	Compromiso ASG	21
IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos relacionados con la gestión del agua y análisis de las estrategias y prácticas para mitigarlos	Compromiso ASG	21
Gestión de Impactos de Sostenibilidad de Inquilinos			
IF-RE-410a.3	Debate sobre el enfoque para medir, incentivar y mejorar el impacto de los inquilinos en materia de sostenibilidad	Compromiso ASG	21
Parámetro de Actividad			
IF-RE-000.A	Número de activos, por subsector	Perfil de Fibra Nova	4
IF-RE-000.B	Superficie arrendable, por subsector	Perfil de Fibra Nova	4
IF-RE-000.D	Tasa de ocupación promedio, por subsector	Perfil de Fibra Nova	4

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias.

FIBRA NOVA

Estados financieros consolidados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
con el informe de los auditores independientes.



Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias.

FIBRA NOVA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias – FIBRA NOVA

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 4	\$ 456,897	\$ 438,211
Clientes	Nota 5	44,711	1,758
Impuestos por recuperar, principalmente			
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	Nota 5	92,760	96,167
Partes relacionadas	Nota 7	5	5
Pagos anticipados		8,557	4,671
Total de activo corriente		602,930	540,812
Activo no Corriente			
Propiedades de inversión	Nota 6	23,225,094	22,709,067
Mobiliario y equipo, neto	Nota 6	4,322	4,048
Activos por derecho de uso	Nota 13	5,965	1,160
Impuestos sobre la renta diferido	Nota 10	–	341
Otros activos, neto		51,762	45,094
Total del activo no corriente		23,287,143	22,759,710
Total activos		\$ 23,890,073	\$ 23,300,522
Pasivo y capital contable			
Pasivo corriente			
Préstamos y porción circulante de deuda a largo plazo	Nota 11	\$ 2,032,247	\$ 325,419
Proveedores y otras cuentas por pagar		110,163	239,811
Impuestos por pagar		634	469
Impuestos sobre la renta diferido	Nota 10	7,824	–
Pasivo por arrendamiento	Nota 13	1,190	467
Partes relacionadas	Nota 7	251,604	632

	Notas	2025	2024
Total de pasivo corriente		2,403,662	566,798
Pasivo no corriente			
Deuda a largo plazo	Nota 11	4,514,281	4,863,357
Depósitos en garantía de clientes		25,926	25,926
Pasivo por arrendamientos	Nota 13	5,181	1,046
Pasivo neto por beneficios definidos a los empleados		127	178
Total de pasivo no corriente		4,545,515	4,890,507
Total del pasivo		6,949,177	5,457,305
Patrimonio del fideicomiso:			
Total del patrimonio del fideicomiso		16,940,910	17,843,221
Participación no controladora		(15)	(4)
Total del patrimonio del fideicomiso		16,940,895	17,843,217
Total del pasivo y patrimonio del fideicomiso		\$ 23,890,072	\$ 23,300,522

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias – FIBRA NOVA

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras en miles de pesos, excepto en la utilidad básica y diluida por Certificados
bursátiles Fiduciarios (CBFI’S)

	Notas	2025	2024
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	Nota 18	\$ 1,568,050	\$ 1,288,373
Gastos de operación y administración			
Gastos de operación	Nota 15	45,469	33,000
Gastos de administración	Nota 15	115,805	90,484
Otros ingresos	Nota 15	(169,989)	(37,772)
		(8,715)	85,712
Utilidad de operación		1,576,765	1,202,661
Costo de financiamiento y otros ingresos:			
Intereses ganados	Nota 16	26,840	51,949
Gastos financieros	Nota 16	(107,717)	(102,445)
Fluctuación cambiaria, neta		(76,287)	(222,350)
Revaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	1,312,297	1,190,428
		1,155,133	917,582
Utilidad antes de impuestos		2,731,898	2,120,243
Impuesto a la utilidad	Nota 10	8,169	102
Utilidad neta		\$ 2,723,729	\$ 2,120,141
Utilidad neta atribuible a:			\$ 2,120,144
Participación controladora		\$ 2,723,738	
Participación no controladora		(9)	(3)
		\$ 2,723,729	\$ 2,120,141
Utilidad básica y diluida por CBFI	Nota 9	\$ 5.28	\$ 4.02
Promedio ponderado de CBFI’s en circulación		516,072,808	516,030,038

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias – FIBRA NOVA

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Utilidad neta		\$ 2,723,729	\$ 2,120,141
Otros resultados integrales que puede reclasificarse a resultados en periodos posteriores:			
Diferencias de cambio por conversión de moneda funcional		(2,287,688)	2,713,136
Otros resultados integrales para no ser reclasificados a resultados:			
Resultado actuarial		(52)	(27)
Utilidad integral		\$ 435,989	\$ 4,833,250
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		\$ 436,000	\$ 4,833,253
Participación no controladora		\$ (11)	\$ (3)
		\$ 435,989	\$ 4,833,250
Utilidad integral atribuible a:			
Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios del Fideicomiso		\$ 435,989	\$ 4,833,250

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias – FIBRA NOVA

Estados consolidados de cambios en el patrimonio del fideicomiso

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

	Movimientos del capital participación controladora	Movimientos del capital participación no controladora	Patrimonio total del fideicomiso
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 10,139,531	\$ (1)	\$ 10,139,530
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios (Nota 8b y 8c)	3,936,452	-	3,936,452
Reembolsos a tenedores de certificados (Nota 8)	(1,069,934)	-	(1,069,934)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios (Nota 8)	3,919	-	3,919
Utilidad integral del año	4,833,253	(3)	4,833,250
Saldos al 31 de diciembre de 2024	17,843,221	(4)	17,843,217
Gastos de Emison	(253)	-	(253)
Reembolsos a tenedores de certificados (Nota 8)	(1,342,947)	-	(1,342,947)
Dividendos pagados en certificados fiduciarios (Nota 8)	4,889	-	4,889
Utilidad integral del año	436,000	(11)	435,989
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 16,940,910	\$ (15)	\$ 16,940,895

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/2870

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias – FIBRA NOVA

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2025	2024
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada		\$ 2,723,729	\$ 2,120,141
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Impuestos (beneficio) a la utilidad		8,169	102
Beneficios a los empleados		(52)	37
Utilidad cambiaria no realizada por préstamos con instituciones financieras		117,425	79,855
Efecto de conversión cambiaria		808,668	-
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses ganados	Nota 16	(26,840)	(51,949)
Depreciación y amortización		2,098	789
Depreciación y amortización por arrendamientos	Nota 13	916	725
Dividendos pagados en certificados fiduciarios		4,889	3,919
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	Nota 6	-	(1)
Reevaluación de propiedades de inversión al valor razonable	Nota 6	(1,312,297)	(1,190,428)
Utilidad (pérdida) en venta de propiedades de inversión		116,941	47
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos por intereses y otros gastos financieros	Nota 16	110,352	102,445
		2,553,998	1,065,682
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Clientes y otras cuentas por cobrar		(42,953)	2,703
Impuestos por recuperar, principalmente IVA		3,407	(2,741)
Pagos anticipados		(3,886)	(559)
Partes relacionadas		248,337	(530,926)
Proveedores y otras cuentas por pagar		(129,654)	65,068
Impuestos por pagar		166	101
Otros activos		(6,668)	8,229

	Notas	2025	2024
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación			
		2,622,747	607,557
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de equipo y mobiliario	Nota 6	(2,594)	(470)
Adquisiciones de propiedades de inversión	Nota 6	(3,069,519)	(2,229,787)
Disposición propiedades de inversión	Nota 6	652,662	-
Disposición equipo y mobiliario		2	79
Intereses cobrados		26,841	51,949
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
		(2,392,608)	(2,178,229)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de instrumentos de capital	Nota 8	-	3,966,648
Gastos de emisión	Nota 8	(253)	(30,196)
Prestamos adquiridos con instituciones financieras		2,289,600	(2,834,658)
Pagos por amortización de préstamos con instituciones financieras		(1,049,271)	(736)
Pagos por arrendamientos	Nota 13	(1,156)	(301,899)
Préstamo pagado a Vextor Activo (parte relacionada)		-	(102,274)
Gastos por intereses		(107,424)	(1,069,934)
Reembolsos a tenedores de certificados	Nota 8	(1,342,947)	
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento			
		(211,451)	1,867,086
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo			
		18,686	296,414
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo			
		438,211	141,797
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo			
		\$ 456,897	\$ 438,211

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Carta de Verificación



Informe Anual Integrado, 2025 Carta de Verificación Externa e Independiente

A los grupos de interés de Fibra Norte, S.A. (Fibra Nova), la presente corresponde a la opinión de Vert, Desarrollo Sustentable (Vert), respecto al Informe Anual Integrado 2025 de Fibra Nova.

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 Bienes Inmuebles.

Metodología de Verificación:

Con el objetivo de tener una total comprensión de la estructura de las memorias, Vert realizó reuniones con coordinación de sustentabilidad de Fibra Nova (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 Bienes Inmuebles, verificando su veracidad, trazabilidad y materialidad, con base en el material proporcionado por Fibra Nova 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 Integrado 2025 de Fibra Nova fue elaborado con referencia a los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Bienes Inmuebles. 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. 2025
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 17 de julio del año 2026 y será vigente toda vez que no se ejecuten modificaciones o publicaciones posteriores a esta fecha.





Contacto

Luis Carlos Piñón Reza

Director de finanzas y administración

Tel: 01 614 439 01 00

Email: ir@fibra-nova.com