

→ Informe Anual  
2025





# Informe de Sostenibilidad 2025

01

## Mensaje del Director General

02

## Perfil Corporativo

- Acerca de Industrial Gate
  - Historia
- Modelo de Creación de Valor
  - Presencia Geográfica
  - Principales Clientes

03

## 2025 en Números

- |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Pies cuadrados en renta <ul style="list-style-type: none"><li>- Margen ION</li></ul>                         | - Certificaciones Sostenibles Obtenidas y Consolidadas <ul style="list-style-type: none"><li>- Porcentaje del Portafolio Alineado y Gestionado Bajo Estándares de Sostenibilidad</li></ul> |
| - Dimensión y Capacidad                                                                                        |                                                                                                                                                                                            |
| - Resultados Financieros del Periodo <ul style="list-style-type: none"><li>- Desarrollos y Proyectos</li></ul> |                                                                                                                                                                                            |

04

## Enfoque ASG

- |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Nuestro compromiso con la Doble Materialidad <ul style="list-style-type: none"><li>- Temas Materiales</li></ul> | - Compromiso con los Objetivos De Desarrollo Sostenible <ul style="list-style-type: none"><li>- Afiliaciones y Certificaciones</li><li>- Proceso De Inversión</li></ul> |
| - Estrategia de Sostenibilidad                                                                                    |                                                                                                                                                                         |

05

## Dimensión Ambiental

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| - Gestión Energética | - Biodiversidad          |
| - Gestión Hídrica    | - Residuos               |
| - Emisiones          | - Cumplimiento Ambiental |

06

## Dimensión Social

- |                                                          |                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Nuestra Gente                                          | - Satisfacción de Nuestros Inquilinos |
| - Diversidad, Equidad y Género                           | - Privacidad y Protección de Datos    |
| - Brecha Salarial                                        | - Impacto en Comunidades Locales      |
| - Capacitación y Desarrollo                              | - Derechos Humanos                    |
| - Salud, Seguridad y Bienestar de Nuestros Colaboradores |                                       |

07

## Gobierno Corporativo

- |                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| - Equipo Directivo  | - Estrategia Fiscal                     |
| - Comités           | - Política ASG                          |
| - Ética de Negocios | - Acciones en Materia de Ciberseguridad |

08

## Acerca de este Informe

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





Mensaje del  
**Director General**

01



GRI 2-2, 2-14, 2-22, 201-2

Estimados grupos de interés:

Cada año, este informe representa una oportunidad para hacer un alto y mirar con claridad nuestro progreso. El segundo Informe de Sostenibilidad de Industrial Gate (“IG” o “la Compañía”) reúne todo lo que fue 2025: los números, las decisiones, los logros y las áreas donde aún tenemos trabajo por delante en los frentes Ambiental, Social y de Gobernanza (“ASG”).

Fue un año productivo. Cerramos el ejercicio con 15 naves industriales y un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 4.6 millones de pies cuadrados, 21% más que en 2024. Ese crecimiento no fue casual: responde a una selección cuidadosa de ubicaciones y a la confianza de nuevos arrendatarios, cuya base creció 14% durante el año.

Operar en este sector implica navegar un entorno que cambia con rapidez. La tensión comercial entre México y Estados Unidos, los movimientos arancelarios y la volatilidad global pusieron a prueba la resiliencia de muchas empresas del sector. Para IG, sin embargo, esas mismas fuerzas refuerzan la lógica del nearshoring —una tendencia que sigue generando demanda real para nuestros activos— y confirman la relevancia de nuestra posición geográfica y estratégica.

Resultados financieros

Los números de 2025 hablan de una operación madura. Los ingresos totales y el Ingreso Operativo Neto (“ION”) crecieron 16% respecto al año anterior. Detrás de esas cifras hay una ocupación consistente y un control de costos operativos que seguimos perfeccionando en nuestras regiones de operación: norte y centro-sur del país.

Avances ambientales y certificaciones

La agenda ambiental de IG tomó velocidad en 2025. Sumamos nuevas propiedades certificadas bajo los estándares LEED. 2 proyectos fueron certificados en 2025: Industrial Gate Puebla con LEED Gold e Industrial Gate Tijuana 1 con LEED Silver—que establecen parámetros exigentes de

eficiencia en energía, agua y materiales— y extendimos esos criterios a los proyectos en etapa de desarrollo desde su concepción. Hoy, la sostenibilidad es un criterio de diseño, no un añadido posterior.

Reconocimiento GRESB: un salto competitivo

Los resultados de la evaluación GRESB 2025 —el referente global de desempeño ASG en bienes raíces— fueron particularmente alentadores. Subimos de 38 a 55 puntos (+17 puntos, +45%), colocándonos por encima del promedio de nuestro peer group (47 puntos) y escalando dos posiciones en el ranking, del 6.º al 4.º lugar.

El componente de *Performance* lideró esa mejora con un alza de 79% (de 19 a 34 puntos). El avance más llamativo fue en Certificaciones de Edificios: de 1.0 a 8.1 puntos, superando con amplitud el promedio del grupo (3.7 puntos), como reflejo directo de las nuevas certificaciones incorporadas al portafolio. La medición y control de agua, en conjunto con nuestros Arrendatarios y la Comunidad, aportaron logros significativos, señal de que nuestra gestión de recursos y relaciones está madurando.

Gestión de riesgos climáticos

Integramos formalmente el análisis de riesgos climáticos a nuestra gestión de portafolio. El ejercicio nos llevó a examinar riesgos físicos —desde fenómenos meteorológicos extremos hasta estrés hídrico y fluctuaciones de temperatura que pueden impactar la operación de nuestro portafolio— y riesgos de transición vinculados a cambios regulatorios en emisiones, eficiencia energética y divulgación ASG.

El avance en el subcomponente de *Risk Assessment* de GRESB (+0.75 puntos) refleja ese esfuerzo, pero el valor real está en otro lugar: en que hoy tomamos decisiones de inversión y desarrollo con el clima como variable explícita. Seguiremos profundizando ese enfoque.



Personas y comunidad

Nuestros colaboradores son quienes hacen posible este progreso. En 2025 invertimos en su desarrollo a través de programas de capacitación, sesiones de formación y medidas concretas de seguridad laboral, registrando un total de 315 horas invertidas en capacitaciones a nuestros colaboradores, incluyendo sesiones de integración, voluntariado, paneles informativos, cursos, entre otros eventos que aportan al crecimiento y experiencia de todo el equipo.

Gobierno corporativo y materialidad

El Comité ASG completó su primer año pleno de operación con resultados concretos: auditorías internas, capacitaciones y una comunicación más estructurada con proveedores, clientes y colaboradores. Nuestro estudio de doble materialidad nos da una imagen más nítida de los temas que realmente importan a nuestros grupos de interés y al negocio. Ese mapa guía nuestra estrategia ASG y la forma en que rendimos cuentas a partir de ahora, a través de bitácoras y minutas sobre las sesiones de comité, control y evaluación de clientes o contratistas, que nos ayuden a tener un análisis y cumplimiento más objetivo de manera interna y externa para nuestros grupos de interés.

Perspectivas para 2026

El año que viene llega con nuevos retos y metas para el sector industrial en México. El *nearshoring*, la reorganización de cadenas productivas y el dinamismo del comercio regional siguen creando condiciones favorables. Pero la cautela también tiene su lugar: seguiremos atentos a los factores geopolíticos, regulatorios y climáticos que pueden alterar ese panorama.

A todos quienes forman parte de esta historia —colaboradores, inversionistas, arrendatarios, proveedores y aliados estratégicos— gracias. Su respaldo es lo que convierte la visión en resultados.

Atentamente,  
**JORGE ANTONIO BAEZ CALVILLO**  
*Director General de Industrial Gate*







# Perfil **Corporativo**

# 02



# → Acerca de Industrial Gate

GRI 2-7

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

La empresa inició operaciones en 2021, año en el que realizó su primera adquisición en México: un parque industrial de 20 hectáreas en el estado de Nuevo León. Desde entonces, su objetivo ha sido ofrecer soluciones integrales que cubran todo el ciclo de vida de los proyectos industriales, desde la estructuración financiera y el desarrollo, hasta la operación y administración de los inmuebles.

Su enfoque se distingue por una sólida experiencia técnica, un profundo conocimiento del mercado y un firme compromiso con la generación de valor sostenible para clientes e inversionistas.

A través de un portafolio diversificado y en constante expansión, Industrial Gate busca impulsar el desarrollo de infraestructura industrial en ubicaciones estratégicas, alineándose con las tendencias y necesidades de los sectores productivos más dinámicos del país.



## Misión

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



## Visión

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

## Valores



Calidad



Creatividad



Servicio



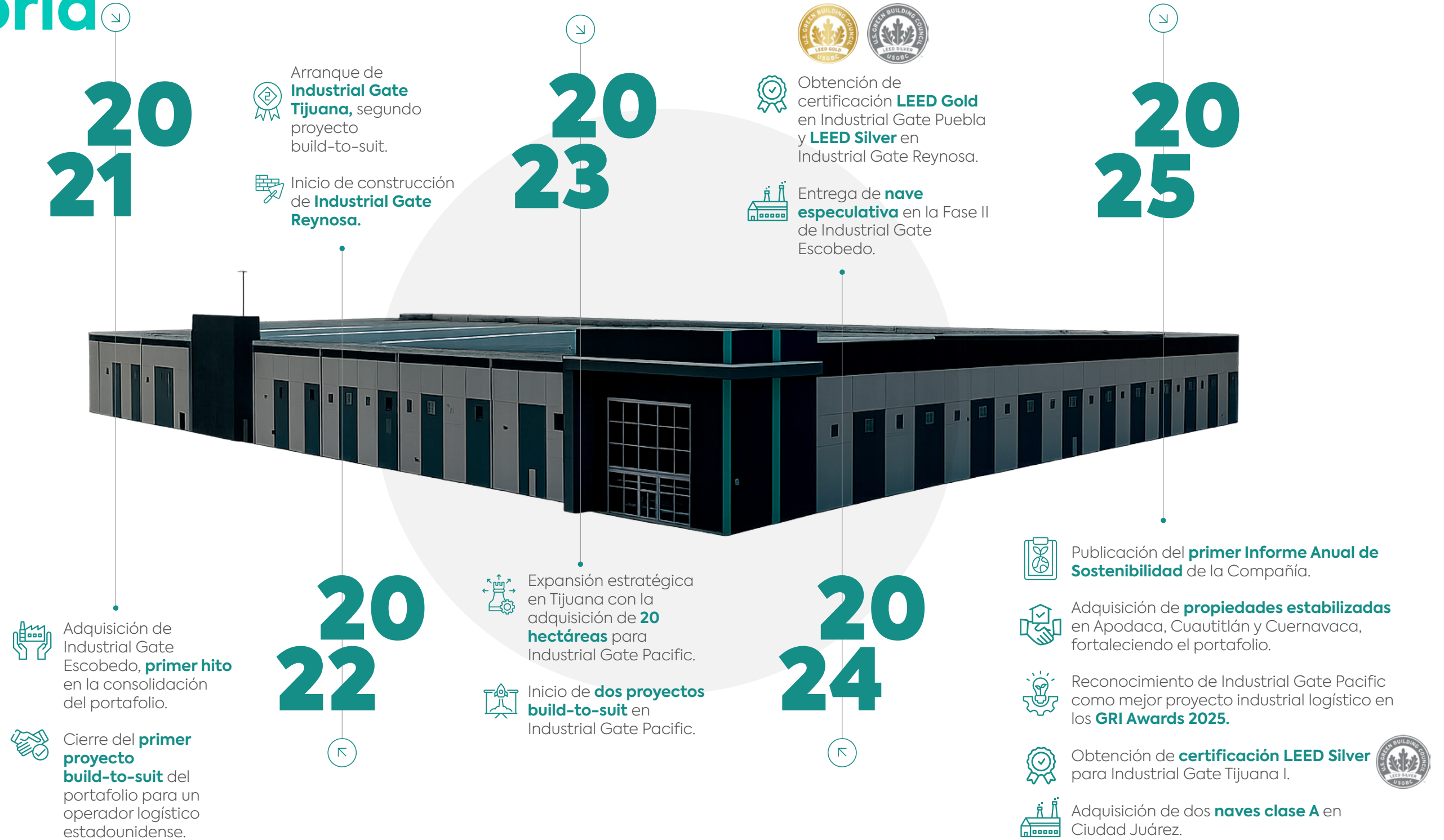
Rentabilidad



Agilidad



# → Historia





# → Modelo de Creación de Valor

GRI 2-6

Industrial Gate opera con un modelo integral que cubre todas las etapas principales del ciclo de vida de los activos industriales. Su enfoque se sustenta en la eficiencia operativa, la administración responsable del capital y la creación de valor sostenible para sus inversionistas.



## SELECCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN

Industrial Gate detecta oportunidades de inversión con potencial estratégico a partir de un análisis que combina una perspectiva de largo plazo, lectura del contexto económico y conocimiento especializado del sector industrial. Cada operación se plantea con disciplina y rigor, buscando controlar riesgos y salvaguardar el capital comprometido.



## ADQUISICIÓN Y DESARROLLO

Industrial Gate coordina la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos industriales, supervisando de forma integral cada etapa de obra y construcción. En este proceso, la Compañía procura la calidad de los activos desde su origen, asegurando que las decisiones de adquisición, desarrollo y ejecución técnica permitan cumplir oportunamente con las entregas y mantener la continuidad de las operaciones bajo altos estándares técnicos y regulatorios.



## FINANCIAMIENTO

Industrial Gate sostiene alianzas con instituciones financieras que facilitan la estructuración de esquemas de financiamiento orientados a un uso eficiente de los recursos. Con ello, se busca fortalecer la generación de valor para los inversionistas.





### ATENCIÓN AL CLIENTE

Industrial Gate trabaja de forma coordinada con inquilinos y brokers, entendiendo sus dinámicas operativas y requerimientos particulares. A partir de esa cercanía, desarrolla soluciones inmobiliarias personalizadas que responden a las necesidades específicas de cada cliente.



### ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

Industrial Gate opera las propiedades mediante un equipo especializado en la gestión diaria, apoyado en programas de mantenimiento que promueven la continuidad y eficiencia operativa. Este seguimiento permanente permite conservar los inmuebles en condiciones óptimas a lo largo del tiempo.



### DISPOSICIÓN

Industrial Gate administra la desinversión de activos con una visión estratégica, conduciendo la negociación y coordinación de los procesos de venta para maximizar el valor para los inversionistas. Esta fase se define a partir de la evaluación del mercado y del momento más conveniente dentro del ciclo de vida del activo.



### GESTIÓN DEL CAPITAL

Industrial Gate gestiona el capital de sus inversionistas con estricto apego a su responsabilidad fiduciaria, actuando con transparencia, disciplina financiera y criterio. Cada decisión se toma con el objetivo de proteger los intereses de quienes respaldan la estrategia de inversión de Industrial Gate.





Entre las ubicaciones destacadas se encuentran:



|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>↗</div><div>IG Ciudad Juárez, Chihuahua</div><div><div>439,437 SqFt</div><div>2</div><div>0</div><div>NA</div></div></div>        | <div><div>↗</div><div>IG Puebla, Puebla</div><div><div>194,614 SqFt</div><div>1</div><div>0</div><div>0</div><div>-LEED Gold</div></div></div>       | <div><div>↗</div><div>IG Tijuana, Alamar, Baja California</div><div><div>290,722 SqFt</div><div>1</div><div>0</div><div>0</div><div>-LEED Silver</div></div></div>                                   | <div><div>↗</div><div>IG Reynosa, Tamaulipas</div><div><div>721,305 SqFt</div><div>1</div><div>0</div><div>0</div><div>-LEED Silver</div></div></div>                                                                                                                                                                                                       |
| <div><div>↗</div><div>IG Cuernavaca, Morelos</div><div><div>107,984 SqFt</div><div>1</div><div>0</div><div>0</div><div>NA</div></div></div> | <div><div>↗</div><div>IG Cuautitlán, Estado de México</div><div><div>351,046 SqFt</div><div>1</div><div>0</div><div>0</div><div>NA</div></div></div> | <div><div>↗</div><div>IG Apodaca, Nuevo León</div><div><div>236,139 SqFt</div><div>1</div><div>0</div><div>0</div><div>NA</div></div></div>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      | <div><div>↗</div><div>IG Pacific, Tijuana, Baja California</div><div><div>333,223 SqFt</div><div>2</div><div>1</div><div>3</div><div>-LEED Certificado<br/>-LEED Campus en proceso</div></div></div> | <div><div>↗</div><div>IG Escobedo, Nuevo León</div><div><div>1,162,263 SqFt</div><div>7</div><div>0</div><div>2 (Ambas en Fase II)</div><div>-LEED Silver (Nave 4, Fase II)<br/>-LEED Certificado (Nave 1B, Fase I)<br/>-EDGE 5 edificios de la Fase I<br/>-LEED Campus Fase II<br/>-LEED Certificado en proceso (Nave 1y Nave 3 Fase II)</div></div></div> |

# → Presencia Geográfica

GRI 2-6  
SASB IF-EN-000.A, IF-EN-000.B

Industrial Gate ha ampliado su presencia en los principales corredores industriales de México, estableciéndose en regiones estratégicas que favorecen el acceso tanto a mercados nacionales como internacionales. Su portafolio integra desarrollos en zonas con alta actividad logística y manufacturera, capitalizando la proximidad a la frontera con Estados Unidos y la conectividad con el resto del país.

↻

ABR

🏭

Cantidad de Naves

⌚

Naves Disponibles

🏗️

Naves por Construir

📜

Certificaciones



# → Principales Clientes

GRI 2-6

Industrial Gate trabaja en conjunto con empresas líderes a nivel global que confían en sus capacidades para desarrollar soluciones inmobiliarias a la medida, alineadas con altos estándares de calidad, eficiencia operativa y cumplimiento en la entrega. A través de su experiencia en el desarrollo de espacios industriales, la Compañía ha consolidado una cartera de clientes diversificada, integrada por compañías con distintos perfiles operativos y requerimientos técnicos, lo que refleja su capacidad para atender necesidades específicas en sectores estratégicos de la economía.



Entre los principales segmentos que conforman su base de clientes se encuentran los siguientes:



**Servicios logísticos**, segmento con una participación relevante dentro del portafolio, que demanda ubicaciones estratégicas, conectividad, eficiencia operativa y espacios funcionales para actividades de distribución, almacenamiento.



**Industria alimentaria**, sector que demanda inmuebles con condiciones adecuadas para el manejo eficiente de productos, la continuidad operativa y el cumplimiento de requerimientos propios de edificios con grado alimenticio.



**Manufactura**, sector que demanda instalaciones adaptadas a procesos productivos, con configuraciones que faciliten la operación, la expansión y la eficiencia en planta.



**Electrónica**, industria que requiere infraestructura con especificaciones técnicas particulares, así como espacios que respalden operaciones de alta precisión y eficiencia.



**Comercio electrónico**, segmento que demanda soluciones inmobiliarias con ventajas logísticas, rapidez de respuesta y cercanía a corredores estratégicos de distribución.



**Industria automotriz**, cuyas operaciones requieren inmuebles funcionales, bien ubicados y alineados con cadenas de suministro complejas y altamente coordinadas.



**Tecnología médica**, sector que requiere inmuebles con altos estándares de calidad, confiabilidad operativa y especificaciones sanitarias acordes con las exigencias de sus procesos especializados.



**Bienes de consumo y empaque**, sectores que demandan inmuebles versátiles y eficientes para almacenamiento, transformación ligera y distribución, así como condiciones adecuadas para cumplir con requerimientos de grado alimentario en determinadas operaciones.

En conjunto, esta diversidad sectorial fortalece el posicionamiento de Industrial Gate como un desarrollador capaz de responder a distintos requerimientos de mercado, mediante soluciones inmobiliarias que combinan ubicación estratégica, calidad constructiva y adaptabilidad operativa.





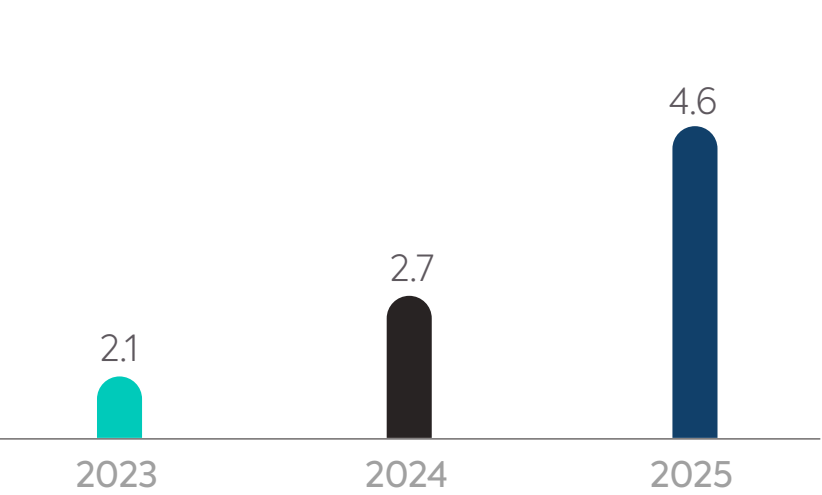
2025

en Números

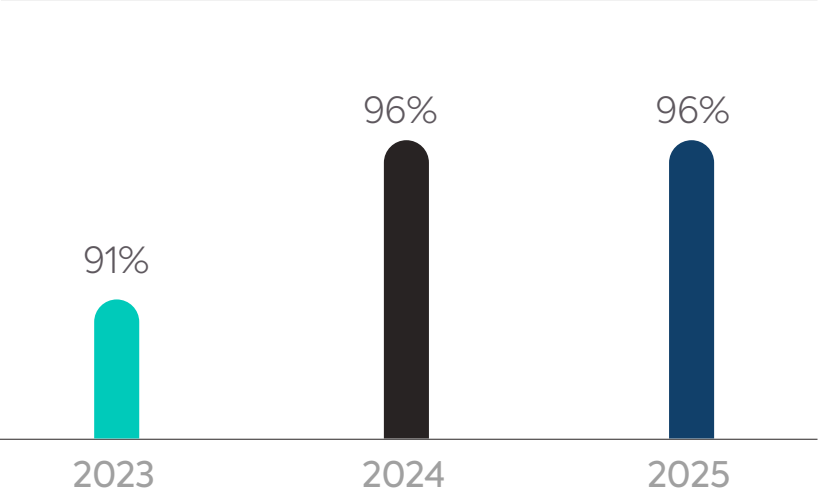
03



PIES CUADRADOS EN RENTA  
(cifras en millones)



MARGEN ION



Dimensión y Capacidad

El área bruta rentable registró un crecimiento de 21%, al pasar de 3.8 millones de pies cuadrados en 2024 a 4.6 millones de pies cuadrados al finalizar 2025. Esta ampliación incrementa la capacidad productiva disponible para atender la demanda del mercado industrial.

El número de edificios que integran el portafolio también mostró un crecimiento de 25%, al pasar de 12 edificios en 2024 a 15 en 2025. Este crecimiento refleja la ejecución continua de nuestra estrategia de adquisición y desarrollo para capitalizar oportunidades en ubicaciones clave del sector.

Paralelamente, la base de arrendatarios se fortaleció con un incremento de 14%, al pasar de 21 en 2024 a 24 inquilinos este año. Esta evolución contribuye a diversificar las fuentes de ingresos y a reducir la exposición a riesgos específicos asociados a un solo arrendatario.





Resultados Financieros del Periodo

Los efectos financieros de la expansión durante periodos previos continuaron siendo muy positivos durante 2025. Los ingresos totales registraron un incremento de 16%, respecto a lo registrado en 2024.

De forma consistente, el Ingreso Operativo Neto (ION) aumentó 19%, respecto al 2024. Este desempeño confirma que el crecimiento del portafolio ha mantenido una trayectoria favorable no solo en escala, sino también en eficiencia y rentabilidad, al sostener una evolución del ION alineada con la expansión operativa.

El margen ION mantuvo un margen en niveles sanos, ubicándose en 96% en 2025, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel en su comparativo anual. Esta estabilidad refleja la calidad de los activos incorporados y la continuidad en la optimización operativa del portafolio existente.

La expansión del portafolio y su desempeño financiero durante 2025 refuerzan la solidez de nuestra estrategia de inversión y gestión. El avance en ingresos, ION y márgenes, junto con el fortalecimiento de la plataforma operativa, proporciona una base sólida para continuar nuestro crecimiento y maximizar el valor para los inversionistas en los próximos años.

Desarrollos y Proyectos

SASB IF-EN-000.A, IF-EN-000.B

Durante 2025 fortalecimos nuestro posicionamiento para capitalizar nuevas oportunidades de arrendamiento, manteniendo una cartera orientada al crecimiento responsable y alineada con las necesidades de clientes nacionales e internacionales. Al cierre de 2025, se cerraron diversas adquisiciones, 3 ubicaciones que representan un área de 695 mil pies cuadrados y un área bruta rentable de 1.13 millones de pies cuadrados, ubicados en mercados estratégicos caracterizados por una alta demanda industrial, lo que refleja una estrategia enfocada en la consolidación de ubicaciones clave.

De forma complementaria, se mantuvo en ejecución un proyecto en desarrollo adicional, con un avance estimado de 30% al cierre del año, lo que respalda la continuidad del plan de crecimiento y la preparación de capacidad para atender la demanda futura.





Certificaciones Sostenibles Obtenidas y Consolidadas

Como parte de nuestro compromiso con la eficiencia energética, la gestión hídrica y las buenas prácticas ambientales, en 2025 dimos continuidad a las certificaciones sostenibles obtenidas en periodos previos, consolidando su implementación en la operación y reforzando la incorporación de criterios de sostenibilidad en desarrollos recientes. Durante el año, se mantuvo el seguimiento técnico y documental para sostener el desempeño esperado de los activos certificados, incluyendo la verificación de lineamientos operativos, la estandarización de prácticas de mantenimiento y el monitoreo de consumos de energía y agua en la medida aplicable.

Las certificaciones LEED Gold en Industrial Gate Puebla, Silver en Industrial Gate Reynosa y en el Edificio 4 de la Fase 2 Industrial Gate Escobedo, así como EDGE en Industrial Gate Escobedo Fase 1, continuaron siendo referentes internos para replicar aprendizajes y fortalecer la ejecución de mejores prácticas desde etapas tempranas de diseño y construcción. Adicionalmente, en 2025 se obtuvo la certificación LEED Silver para Industrial Gate Tijuana 1 y se continúa en el avance y gestión para 3 procesos de certificación o evaluación para nuevos proyectos, priorizando aquellos ubicados en mercados estratégicos y con alta demanda, con el objetivo de seguir elevando el estándar ambiental del portafolio.

Porcentaje del Portafolio Alineado y Gestionado Bajo Estándares de Sostenibilidad

Durante 2025, se mantuvo y consolidó la alineación del portafolio con estándares de sostenibilidad, preservando la cobertura de mediciones y el reporte eléctrico e hídrico del 100% de los pies cuadrados bajo gestión de Industrial Gate. Este desempeño da continuidad a la estrategia de incorporar criterios ambientales desde las fases iniciales de planeación y desarrollo, y refuerza su integración en la operación cotidiana del portafolio.

Entre las principales acciones implementadas durante el año, se fortaleció el seguimiento y la corresponsabilidad del equipo e inquilinos para sostener la medición y el reporte de resultados, lo cual aporta valor directo a la gestión operativa de cada inquilino y parque. Adicionalmente, se continuó con capacitaciones periódicas para el equipo interno, dirección e inquilinos, totalizando 11 capacitaciones durante el año, y se reforzó una comunicación constante en temas ambientales, sociales y de gobernanza, con el objetivo de mantener consistencia en los procesos, mejorar la calidad de la información reportada y robustecer la toma de decisiones basada en datos.







Enfoque

ASG

04



GRI 201-2

Reconocemos que la sostenibilidad trasciende el cumplimiento y representa una vía para impulsar un futuro más resiliente y responsable. Por ello, en industrial Gate fortalecimos nuestro compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas, consolidando el enfoque de Doble Materialidad como un eje que orienta nuestras decisiones y objetivos, reforzando nuestra visión de largo plazo, en sintonía con las expectativas crecientes de nuestros grupos de interés.

¿QUÉ IMPLICA LA DOBLE MATERIALIDAD?

La doble materialidad considera dos perspectivas complementarias, esenciales para una toma de decisiones integral:



**MATERIALIDAD DE IMPACTO**

Se enfoca en los efectos que nuestras operaciones generan sobre las personas, el medio ambiente y la sociedad. Integra impactos positivos y negativos, reales o potenciales, y valora criterios como su magnitud, alcance y posible irreversibilidad.



**MATERIALIDAD FINANCIERA**

Analiza de qué manera los riesgos y las oportunidades pueden incidir en la posición financiera de la Compañía, su desempeño económico, los flujos de efectivo y el acceso al financiamiento. Para ello, consideramos tanto factores bajo nuestro control directo como aquellos asociados a relaciones comerciales estratégicas, incluyendo la dependencia de recursos naturales y del capital humano.

| Materialidad Financiera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Materialidad Socioambiental                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Es la medida necesaria para comprender el desarrollo, los resultados y la posición de la empresa...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ...y el impacto de sus operaciones en la economía, el medio ambiente y la sociedad.  |
| <div><div><br/>Compañía</div><div><br/>Clima</div><div>Socio-environmental impacts can be financially material, and vice versa</div><div><br/>Compañía</div><div><br/>Clima</div></div> |                                                                                      |
| Usuarios principales: <b>Inversionistas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Usuarios principales: <b>Consumidores, Sociedad Civil, Empleados, Inversionistas</b> |
| Estándares NIIFS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Estándares GRI                                                                       |



# → Nuestro compromiso con la Doble Materialidad

GRI 2-24, 2-29, 3-1

Como desarrollador y operador institucional de propiedades industriales Clase A en México, con una red selecta de clientes estratégicos, nos distinguimos por impulsar nuestro crecimiento con una visión de largo plazo. En este contexto, adoptamos la doble materialidad como una herramienta clave para asegurar que cada decisión se mantenga alineada con nuestro propósito de liderar con responsabilidad, maximizando valor para nuestros inversionistas y aportando al bienestar colectivo.

## PROCESO DE DOBLE MATERIALIDAD EN INDUSTRIAL GATE

### Definición de grupos de interés



### Estándares para la doble materialidad



### Análisis de materialidad basado en datos



### Integración en la estrategia empresarial

Los hallazgos del estudio de materialidad se integran en nuestros procesos de toma de decisiones, fortaleciendo la conexión entre la sostenibilidad, la planeación operativa y la gobernanza. Este enfoque también contribuye a robustecer y dar seguimiento a la estrategia empresarial, asegurando que las prioridades ASG se traduzcan en acciones concretas y en una gestión consistente a lo largo del año.



# →Temas Materiales

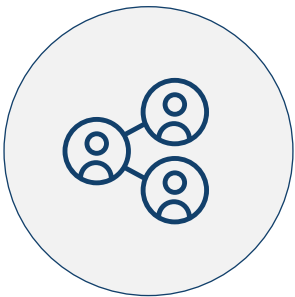
GRI 3-2

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



## Ambiental

- 1. Acción climática y gestión energética
- 2. Certificaciones y desempeño sostenible de los inmuebles
- 3. Impactos del ciclo de vida de edificios e infraestructura
- 4. Manejo responsable del agua y descargas
- 5. Selección de materiales y gestión integral de residuos



## Social

- 1. Prácticas laborales responsables: DEI, capacitación, salud y seguridad
- 2. Relación y comunicación con comunidades vecinas



## Gobierno corporativo

- 1. Conducta ética y cumplimiento
- 2. Transparencia y reporte de información ASG
- 3. Seguridad e integridad estructural
- 4. Protección y ciberseguridad de la información





# → Estrategia de Sostenibilidad

GRI 3-3

Nuestra visión va más allá de la logística y la infraestructura. Buscamos consolidarnos como referentes en el desarrollo sostenible de propiedades industriales. Durante 2025, reforzamos la integración de la sostenibilidad en nuestra manera de operar y construir, incorporando criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en los procesos de decisión. Con ello, impulsamos un impacto positivo en el entorno y en las comunidades, a la vez que fortalecemos nuestro posicionamiento dentro del mercado industrial Clase A.

A continuación, presentamos nuestra estrategia sostenible, estructurada en tres pilares:



## PILAR AMBIENTAL

Edificando un legado sostenible.



## PILAR SOCIAL

Contribución al desarrollo social y humano.



## PILAR GOBIERNO CORPORATIVO

Transparencia que construye confianza.







# Pilar Ambiental

GRI 303-2  
SASB IF-EN-160a.2, IF-EN-410a.2

La estrategia de sostenibilidad de Industrial Gate se ha estructurado en congruencia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) promovidos por las Naciones Unidas. Los temas materiales definidos dentro de los pilares que integran nuestra estrategia aportan, de forma directa e indirecta, al cumplimiento de metas globales relacionadas con el bienestar social, la protección del medio ambiente y una gestión responsable. A continuación, se presentan las vinculaciones entre nuestros temas materiales y los ODS correspondientes.

## Cambio Climático y Energía



Promovemos el uso eficiente y la gestión responsable de los recursos energéticos mediante la evaluación continua de acciones orientadas a mejorar el desempeño energético de nuestros desarrollos. Este enfoque busca identificar oportunidades viables de eficiencia y, cuando resulte aplicable, valorar la incorporación de alternativas que favorezcan un acceso más sostenible a la energía, en congruencia con las necesidades operativas del portafolio.



Adoptamos medidas de diseño, desarrollo y operación orientadas a mejorar la eficiencia energética y reducir emisiones asociadas, integrando criterios que contribuyen a disminuir la huella de carbono de nuestras operaciones y proyectos, en la medida aplicable.

## Certificaciones Sostenibles



Obtención de certificaciones verdes como LEED y EDGE, reforzando el desarrollo de infraestructura sostenible e innovadora dentro del sector inmobiliario industrial, así como al seguimiento operativo y documental necesario para preservar el desempeño de los activos certificados.

## Efectos del Ciclo de Vida



Integramos criterios de eficiencia de recursos en el diseño y construcción, considerando análisis de ciclo de vida y el uso de materiales de menor impacto para promover un manejo más eficiente de recursos en nuestras obras.

## Gestión de Agua y Efluentes



Impulsamos una gestión sostenible de los recursos hídricos mediante prácticas de eficiencia, medición y mejora continua, así como mediante soluciones orientadas a la captación, reutilización y tratamiento de agua residual —como las plantas de tratamiento, cuando aplican—, en función de las necesidades operativas de cada desarrollo.

## Uso de Materiales y Gestión de Residuos



Mantenemos un enfoque de gestión de residuos para promover su disposición adecuada y fomentar prácticas de reciclaje, además de priorizar, cuando es aplicable, la consideración de materiales locales y sostenibles en nuestros desarrollos, con el objetivo de reducir impactos y mejorar la eficiencia de recursos.





# Pilar Social

Nuestro compromiso social se centra en empoderar a nuestros colaboradores y contribuir con las comunidades donde operamos. Buscamos que cada desarrollo sea más que un parque industrial: un espacio que impulse oportunidades, bienestar y relaciones de largo plazo.

## Buenas Prácticas Laborales



Implementamos y fortalecemos políticas de Diversidad, Equidad e Inclusión para reducir desigualdades y promover un entorno laboral respetuoso e incluyente.



Impulsamos la capacitación continua y fomentamos empleo seguro y digno mediante la adopción de estándares internacionales y prácticas responsables.

## Vinculación con Comunidades Aledañas



Construimos relaciones colaborativas con las comunidades aledañas a nuestros proyectos, promoviendo entornos más inclusivos y fortaleciendo la conciencia sobre un desarrollo sostenible.



Ética Empresarial



Fortalecemos nuestro marco de ética mediante un Código de Ética sustentado en principios de sostenibilidad y derechos humanos, promoviendo una cultura de actuación responsable y consistencia en el comportamiento esperado dentro de la organización y a lo largo de nuestra cadena de valor.

Transparencia y Divulgación de Información ASG



La publicación de informes de sostenibilidad refuerza la transparencia de nuestras prácticas y el seguimiento de nuestro impacto social y ambiental.



Nos vinculamos con plataformas como GRESB y con iniciativas internacionales, incluyendo certificaciones de activos, para mantener una alineación continua con estándares globales de sostenibilidad y elevar la comparabilidad de nuestro desempeño.

Integridad Estructural y Seguridad



Aseguramos el cumplimiento de regulaciones y estándares aplicables para ofrecer espacios industriales innovadores y seguros, fortaleciendo la calidad constructiva y la confiabilidad operativa de nuestros desarrollos.

Seguridad de los Datos



Fortalecemos nuestras prácticas de ciberseguridad y protección de la información con el fin de resguardar los datos de socios y demás partes interesadas, contribuyendo así a una gestión más confiable, a la integridad de la información y al fortalecimiento de una gobernanza institucional sólida y transparente.



# Pilar de Gobierno Corporativo

**GRI 416-1**  
 Consideramos que la ética no representa un reto, sino un elemento diferenciador. Conducimos nuestras operaciones con integridad y transparencia, procurando que nuestras prácticas generen confianza y brinden certidumbre a nuestros grupos de interés.



# → Compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, hemos alineado nuestra estrategia ASG con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) promovidos por la Organización de las Naciones Unidas. Mediante nuestras acciones e iniciativas, buscamos contribuir de forma activa al cumplimiento de aquellos ODS que resultan más relevantes para nuestro modelo de negocio y para el impacto que generamos en la sociedad. En particular, nuestros esfuerzos se orientan a los siguientes ODS:



## Igualdad de género

Impulsamos la igualdad de género a través de políticas orientadas a promover la equidad salarial y la igualdad de oportunidades para el desarrollo profesional de las minorías.



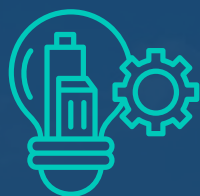
## Agua limpia y saneamiento

Damos prioridad al uso responsable del agua en todas nuestras propiedades, incorporando recomendaciones para procesos de reciclaje y tratamiento en apego a los estándares de calidad aplicables.



## Trabajo decente y crecimiento económico

Impulsamos un crecimiento económico sostenible e incluyente, procurando condiciones laborales dignas para todos nuestros colaboradores.



## Industria, innovación e infraestructura

Promovemos el desarrollo de nuestras propiedades con base en criterios ASG, dando prioridad a la incorporación de tecnologías verdes y a la reducción del impacto ambiental.



## Ciudades y comunidades sostenibles

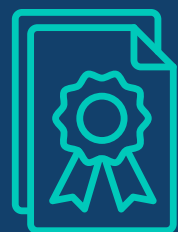
Trabajamos para que nuestros desarrollos y propiedades aporten a la consolidación de ciudades y comunidades sostenibles, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de las personas.



## Acción por el clima

Adoptamos medidas orientadas a incorporar el cambio climático en nuestras políticas, estrategias de inversión y gestión de activos, promoviendo una administración responsable de los riesgos ambientales.





## Afiliaciones y Certificaciones

GRI 2-28

SASB IF-EN-410a.1, IF-EN-410a.2

En congruencia con nuestro compromiso de adoptar las mejores prácticas ASG, participamos en diversas organizaciones y programas que impulsan la sostenibilidad en nuestras operaciones. De igual forma, hemos obtenido certificaciones relevantes que respaldan el cumplimiento de estándares nacionales e internacionales en materia ambiental, social y de gestión corporativa.



### AFILIACIONES

Desde 2023, reportamos el desempeño de nuestro portafolio mediante GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), una de las plataformas más reconocidas a nivel global para evaluar y comparar las prácticas de sostenibilidad en los sectores inmobiliario y de infraestructura.

Nuestra participación en GRESB nos permite contar con una medición objetiva de nuestro desempeño ASG, detectar oportunidades de mejora y contrastar nuestros resultados con estándares internacionales y con compañías líderes del sector.

Asimismo, este proceso fortalece nuestra transparencia frente a inversionistas y otros grupos de interés, promueve la mejora continua de nuestras estrategias de sostenibilidad y reafirma nuestro compromiso con un desarrollo responsable.

En esa misma línea, desde 2023 contamos con el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR), el cual reconoce nuestras buenas prácticas en materia ética, social y ambiental, y fortalece nuestra posición de compromiso con el bienestar de nuestros colaboradores, las comunidades y el entorno.







## CERTIFICACIONES

Trabajamos en el desarrollo y operación de propiedades que respondan a los más altos estándares de sostenibilidad. Como parte de este compromiso, hemos obtenido certificaciones LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), emitidas por el U.S. Green Building Council (USGBC), así como certificaciones EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), impulsadas por la International Finance Corporation (IFC).

Ambos reconocimientos respaldan el desempeño destacado de nuestros inmuebles en aspectos como eficiencia energética, gestión responsable de recursos, calidad ambiental y mitigación de impactos ambientales, reforzando nuestro compromiso con la construcción y operación sostenible.

Las certificaciones vigentes obtenidas a la fecha son:



**LEED Gold:** Industrial Gate Puebla

**LEED Silver:** Industrial Gate Reynosa  
**LEED Silver:** Industrial Gate Escobedo, Edificio 4, Fase 2  
**LEED Silver:** Industrial Gate Tijuana



**LEED Certificado:** Industrial Gate Escobedo, Edificio 1-B, Fase 1

**EDGE:** Industrial Gate Escobedo, Fase 1



Adicionalmente, se avanzó en la evaluación y preparación de nuevos desarrollos para certificación, con procesos en curso por definir:

- LEED: Industrial Gate Escobedo, Edificio 1, Fase 2
- LEED: Industrial Gate Escobedo, Edificio 3, Fase 2
- LEED: Industrial Gate Pacific, Edificio 4, Fase 1
- LEED: Industrial Gate Pacific, Edificio 6, Fase 1
- EDGE: Industrial Gate Puebla, Fase 1

Estas certificaciones reflejan nuestros esfuerzos por desarrollar y mantener espacios eficientes, responsables y de alta calidad, contribuyendo al cumplimiento de nuestros objetivos de sostenibilidad y al bienestar de nuestros clientes, colaboradores y comunidades.





# → Proceso De Inversión

SASB IF-EN-160a.2

Nuestro proceso de inversión integra de forma transversal criterios ASG, con el fin de asegurar que cada proyecto no solo satisfaga los estándares financieros y operativos previstos, sino que también genere una contribución al desarrollo sostenible.

De igual manera, contamos con un cuestionario de debida diligencia ASG integrado por 48 preguntas, el cual se aplica durante la evaluación de nuevas inversiones. Para que una inversión sea autorizada, debe cumplir con los criterios ASG definidos por la Compañía. En este sentido, el equipo de inversión debe incorporar en el memorándum correspondiente una sección que confirme el cumplimiento de dichos criterios.





Dimensión  
**AMBIENTAL**

**05**



# → Gestión Energética



GRI 2-4, 302-1  
SASB IF-EN-410a.2

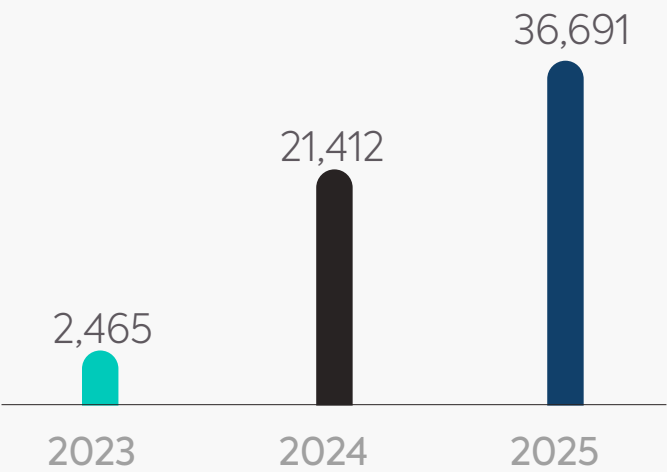
En Industrial Gate, la gestión energética forma parte de nuestro enfoque para fortalecer la eficiencia operativa de los activos bajo administración y avanzar hacia un portafolio cada vez más alineado con criterios de sostenibilidad. Dado el perfil de nuestras operaciones, el consumo energético reportado corresponde principalmente al uso de electricidad en las propiedades y áreas comunes vinculadas a nuestra operación.

Durante 2025, continuamos impulsando acciones orientadas al monitoreo y uso eficiente de la energía, así como al fortalecimiento de prácticas operativas que favorezcan un mejor desempeño ambiental en el portafolio. Este esfuerzo también se complementa con la incorporación de criterios de eficiencia desde las etapas de diseño, desarrollo y operación, así como con la continuidad en la adopción de estándares de edificación sostenible que contribuyen a reducir el consumo energético de los activos.

En el ejercicio, el consumo energético total ascendió a 36,691 MWh, en comparación con 21,411.87 MWh registrados en 2024, representando un incremento de 71.36%. La variación observada responde principalmente al incremento en operaciones de los clientes en manufactura, que registraron una desaceleración durante el segundo semestre de 2024, y para el segundo semestre de 2025 tuvieron un incremento en la operación, principalmente en los sectores automotriz y de electrónica. Más allá de la evolución del consumo absoluto, en Industrial Gate mantenemos el compromiso de seguir fortaleciendo nuestros mecanismos de medición, análisis y seguimiento, con el objetivo de identificar oportunidades de optimización y promover una operación más eficiente a lo largo del tiempo.



## CONSUMO ENERGÉTICO (en MWh)

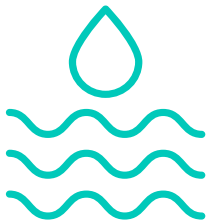


Nota: Para efectos de comparabilidad y consistencia en la presentación de la información, los datos de consumo energético reportados fueron reexpresados en MWh. En el ejercicio 2024, estos indicadores se divulgaron en kWh; por lo tanto, la información comparativa fue homologada a la nueva unidad de medida.





# → Gestión Hídrica



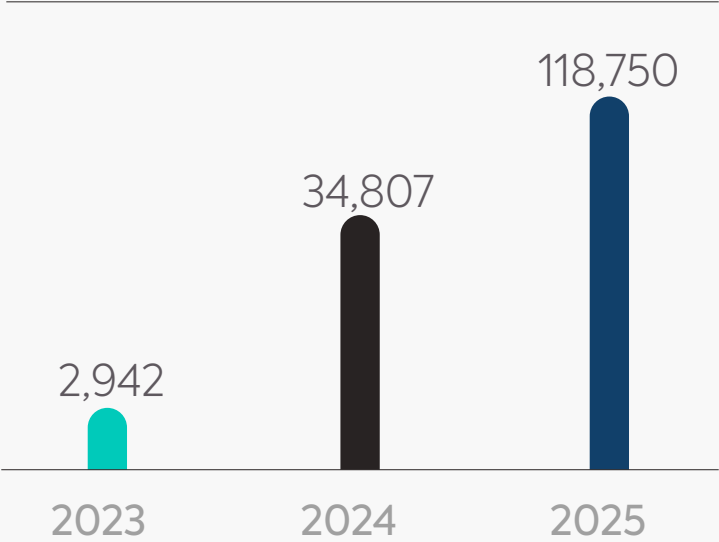
GRI 303-1, 303-5  
SASB IF-EN-410a.2

La gestión responsable del agua es un elemento relevante dentro de nuestra estrategia ambiental. En Industrial Gate reconocemos que el uso eficiente de este recurso es indispensable para favorecer la sostenibilidad de nuestras operaciones y contribuir a la resiliencia de nuestros activos, particularmente en un entorno donde la disponibilidad hídrica representa un reto creciente en diversas regiones del país.

Durante 2025, continuamos promoviendo acciones enfocadas en el uso responsable del agua en nuestras propiedades, tanto en la operación cotidiana como en la sensibilización de inquilinos y usuarios. Asimismo, mantuvimos el impulso de prácticas orientadas al ahorro, reúso y monitoreo del consumo hídrico, con el objetivo de fortalecer una cultura de aprovechamiento más eficiente del recurso.

En 2025, el consumo hídrico total fue de 118,750 m<sup>3</sup>, frente a 34,807 m<sup>3</sup> reportados en 2024, creciendo 2.4x en su comparativo anual. Esta variación obedeció principalmente al crecimiento en las operaciones de inquilinos, así como un mayor requerimiento de agua para el cuidado de áreas verdes y el confort de los colaboradores en las operaciones y la calidad de las propiedades, que consideró espacios con sombra, áreas verdes y de refrescamiento, derivado del incremento en temperaturas durante primavera y verano. Conforme avanzamos en la consolidación de nuestros sistemas de medición, buscamos contar con una lectura cada vez más precisa del comportamiento hídrico del portafolio, lo que nos permitirá orientar de mejor manera futuras acciones de mejora y gestión preventiva.

## CONSUMO HÍDRICO (en m<sup>3</sup>)





# → Emisiones



GRI 302-2, 305-2, 305-3

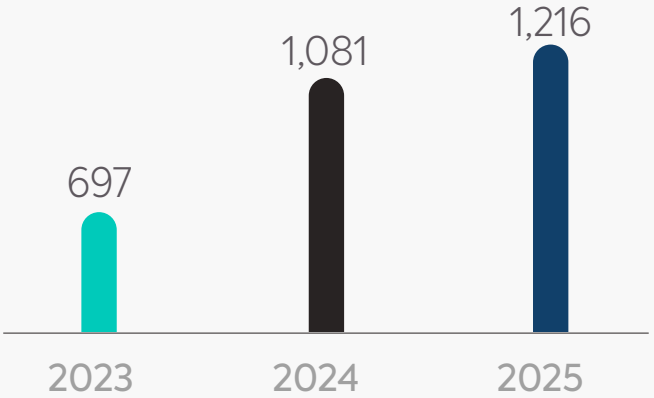
Somos conscientes de que la medición y gestión de emisiones constituye un componente relevante para comprender nuestra huella ambiental y fortalecer la toma de decisiones en materia climática. En este sentido, en Industrial Gate continuamos avanzando en el seguimiento de las emisiones asociadas a nuestra operación y cadena de valor, incluyendo aquellas vinculadas al consumo de combustibles, al consumo de electricidad y a otras fuentes indirectas relevantes relacionadas con el portafolio.

Durante 2025, mantuvimos esfuerzos orientados a fortalecer la trazabilidad de la información ambiental del portafolio y a consolidar una base de datos más robusta para la gestión de emisiones. Este proceso resulta relevante no solo para identificar oportunidades de reducción y eficiencia, sino también para fortalecer la capacidad de respuesta de la Compañía frente a riesgos y expectativas crecientes en materia climática.

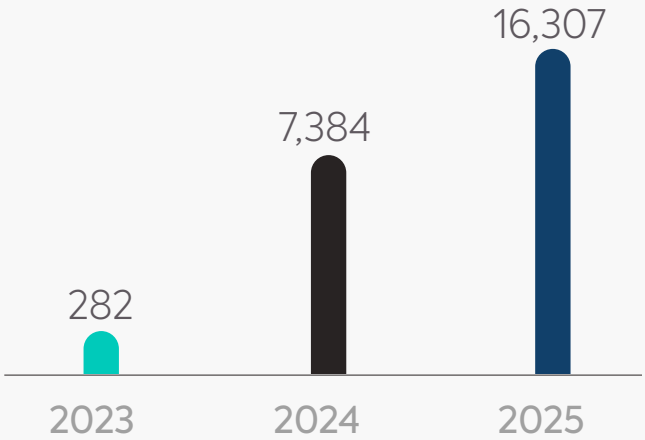
En el ejercicio, las emisiones de Alcance 2 totalizaron 1,216 tCO<sub>2</sub>e y las de Alcance 3 se ubicaron en 16,307 tCO<sub>2</sub>e. Dentro de este último rubro se incluyen las emisiones asociadas al consumo de electricidad de los inquilinos, que ascendieron a 16,291 tCO<sub>2</sub>e, así como las derivadas de los traslados aéreos de colaboradores por viajes de negocio, que se ubicaron en 17 tCO<sub>2</sub>e. La variación respecto a 2024 estuvo asociada principalmente al fortalecimiento en los mecanismos de registro, seguimiento y consolidación de consumos del portafolio, lo que permitió ampliar la cobertura de la medición y contar con una trazabilidad más robusta de la información ambiental durante 2025.



## ALCANCE 2 (tCO<sub>2</sub>e)



## ALCANCE 3 (tCO<sub>2</sub>e)







# → Biodiversidad

GRI 304-1, 304-3  
SASB IF-EN-160a.2

En Industrial Gate entendemos que la conservación del entorno natural es una consideración relevante en el desarrollo y operación de propiedades industriales. En este sentido, al cierre de 2025, ningún sitio operacional en propiedad, arrendado o gestionado por la Compañía se encuentra ubicado dentro de, ni adyacente a, áreas naturales protegidas o zonas identificadas como de alto valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas. No obstante, mantenemos el compromiso de incorporar criterios que favorezcan una relación responsable con el entorno en función de la ubicación y características de cada activo.

Aun así, en nuestros parques industriales, al desarrollar un nuevo proyecto en terrenos previamente no intervenidos, implementamos acciones de compensación ambiental. Por ejemplo, en nuestro parque de Escobedo, durante 2025 se inició la construcción de una nave industrial, lo que derivó en la donación de 785 árboles de especies nativas para proyectos de reforestación. Esta iniciativa contribuye a la restauración de ecosistemas locales, favorece la captura de carbono y promueve la conservación de la biodiversidad en la región.

Durante 2025, continuamos considerando aspectos ambientales en nuestros procesos de evaluación, desarrollo y operación, con el fin de prevenir, reducir o mitigar afectaciones al medio ambiente cuando resulte aplicable. Este enfoque se complementa con el cumplimiento de la regulación correspondiente y con la adopción de prácticas que fortalezcan la gestión ambiental de nuestros proyectos.



# → Residuos

GRI 306-1, 306-2, 306-3

La gestión de residuos forma parte de los temas ambientales que continuamos fortaleciendo en Industrial Gate, en línea con nuestro objetivo de consolidar una operación más ordenada, eficiente y responsable. Sabemos que una adecuada administración de los residuos generados en nuestras actividades contribuye tanto al cumplimiento normativo como a la mejora del desempeño ambiental de la Compañía.

Durante 2025, avanzamos en la medición y trazabilidad de los residuos generados en el área administrativa, lo que nos permitió contar con un mayor nivel de detalle sobre su composición y disposición. En el transcurso del año, los residuos permanecieron en almacenamiento temporal durante 5 días en promedio, previo a su disposición final.

En el ejercicio, la generación total de residuos fue de 189,198 kilogramos, de los cuales 189,093 kilogramos correspondieron a residuos inorgánicos no reciclables y 105 kilogramos a residuos orgánicos reciclables. El total de residuos inorgánicos no reciclables generados se compuso de 81,211 kg de papel, 67,053 kg de plástico y 40,830 kg de metal.

# → Cumplimiento Ambiental

GRI 2-27  
SASB IF-EN-160a.1

En Industrial Gate, el cumplimiento ambiental constituye una base indispensable de nuestra operación. Por ello, mantenemos el compromiso de observar la legislación y regulación aplicable en materia ambiental, así como de reforzar internamente las prácticas y controles que contribuyen a una gestión responsable de nuestros activos y proyectos.

Durante 2025, la Compañía dio seguimiento al cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables a sus operaciones, al tiempo que continuó promoviendo una cultura interna de responsabilidad y atención a estos temas. Este enfoque busca no solo prevenir incumplimientos, sino también fortalecer la gestión ambiental desde una perspectiva de mejora continua.

Al cierre de 2025, no se registraron sanciones ni multas significativas en materia ambiental. Industrial Gate mantiene la convicción de que una operación alineada con el marco normativo y con criterios preventivos es fundamental para proteger el valor de sus activos, reducir riesgos y avanzar de manera consistente en su estrategia de sostenibilidad.







# Dimensión **Social**

# 06



# → Nuestra Gente

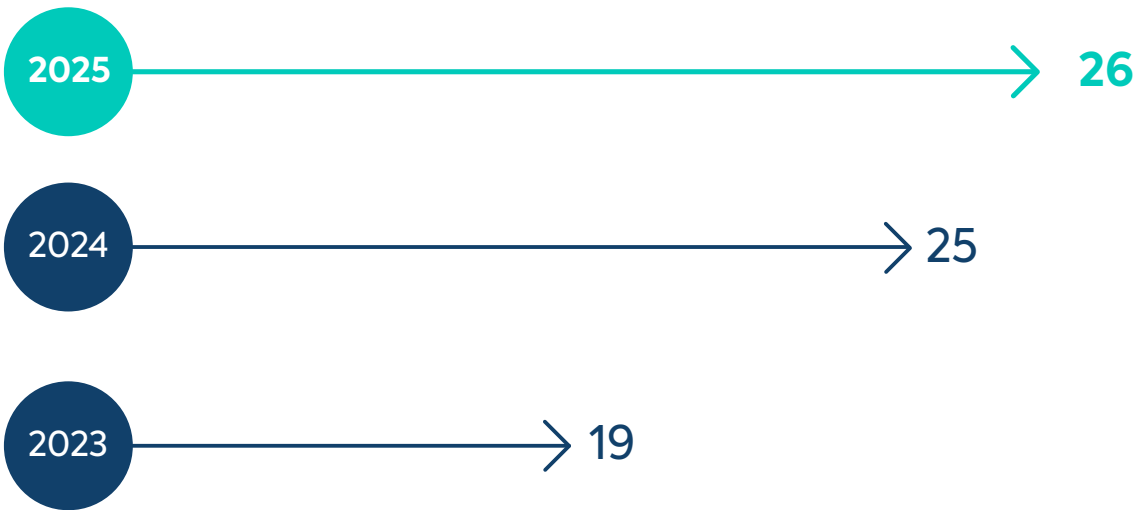
GRI 2-7, 401-1

En Industrial Gate reconocemos que el crecimiento de la Compañía está estrechamente vinculado al compromiso, la experiencia y la capacidad de nuestros colaboradores. La operación, desarrollo y administración de propiedades industriales exige una visión multidisciplinaria, por lo que contamos con colaboradores que aportan distintas perspectivas y conocimientos técnicos para fortalecer la toma de decisiones y la ejecución de nuestra estrategia.

Impulsamos un entorno de trabajo basado en el respeto, la colaboración y la responsabilidad compartida. Nuestro enfoque parte de la convicción de que el talento humano es un habilitador clave para sostener el crecimiento del negocio, fortalecer la atención a nuestros inquilinos y consolidar una operación alineada con altos estándares de desempeño.

En este sentido, mantenemos acciones orientadas a atraer, desarrollar y retener talento, promoviendo condiciones laborales adecuadas y una cultura organizacional en la que las personas puedan desarrollarse profesionalmente y contribuir activamente al cumplimiento de los objetivos de la Compañía.

## Nuestra Plantilla Laboral



# → Diversidad, Equidad y Género

GRI 2-7, 2-23, 401-1, 405-1

En Industrial Gate consideramos que una Compañía más diversa y equitativa fortalece la toma de decisiones, enriquece la cultura corporativa y favorece la construcción de equipos más sólidos. Por ello promovemos un entorno laboral en el que todas las personas son tratadas con respeto y cuentan con igualdad de oportunidades para su desarrollo.

Nuestro enfoque en esta materia se apoya en criterios de inclusión y no discriminación aplicables a los procesos de contratación, promoción, evaluación y desarrollo profesional. En línea con ello, las decisiones relacionadas con el talento se sustentan en la experiencia, las capacidades y el desempeño de cada persona, buscando que la evolución profesional dentro de la Compañía responda a criterios objetivos y consistentes.

Asimismo, mantenemos una visión amplia de la diversidad, reconociendo no solo la importancia del equilibrio de género, sino también la riqueza que aportan distintas trayectorias, edades, contextos y perfiles profesionales. Este seguimiento nos permite contar con información para identificar áreas de oportunidad y continuar fortaleciendo una cultura organizacional más incluyente.

## Nuestra Plantilla Laboral por Género





Plantilla Laboral por Género y Grupo de Edad

| Grupo de Edad | 2023    |         | 2024    |         | 2025    |         | Var % 2025 vs 2024 |         |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|---------|
|               | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres            | Hombres |
| - 30 años     | 7       | 3       | 8       | 5       | 4       | 3       | -50.0%             | -40.0%  |
| 30 – 50 años  | 2       | 6       | 3       | 7       | 3       | 12      | -                  | 71.4%   |
| + 50 años     | 1       | -       | 1       | 1       | 2       | 2       | 100.0%             | 100.0%  |

Plantilla Laboral por Género y Categoría Laboral

| Grupo de Edad | 2023    |         | 2024    |         | 2025    |         | Var % 2025 vs 2024 |         |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|---------|
|               | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres            | Hombres |
| Construcción  | 1       | 1       | 2       | 2       | 1       | 3       | -50.0%             | 50.0%   |
| Legal         | 3       | -       | 3       | -       | 3       | -       | -                  | -       |
| Operaciones   | 1       | 1       | 1       | 2       | 3       | 2       | >100.0%            | -       |
| Contabilidad  | 1       | 1       | 2       | 2       | 2       | 2       | -                  | -       |
| Inversiones   | 3       | 2       | 4       | 2       | -       | 3       | >-100.0%           | 50.0%   |
| Dirección     | -       | 3       | -       | 3       | -       | 3       | -                  | -       |
| Comercial     | 1       | 1       | -       | 2       | -       | 4       | -                  | 100.0%  |

Plantilla Laboral por Género y Región

| Grupo de Edad    | 2023    |         | 2024    |         | 2025    |         | Var % 2025 vs 2024 |         |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|---------|
|                  | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres            | Hombres |
| Ciudad de México | 9       | 9       | 11      | 13      | 8       | 15      | -27.3%             | 15.4%   |
| Chihuahua        | 1       | -       | 1       | -       | 1       | -       | -                  | -       |
| Queretaro        |         |         |         |         | -       | 1       | -                  | -       |
| Guadalajara      |         |         |         |         | -       | 1       | -                  | -       |

Nota: Las regiones que no presentan registros de colaboradores en ejercicios anteriores corresponden a aquellas en las que la Compañía aún no contaba con operaciones durante dichos periodos.





# → Brecha Salarial

GRI 405-2

Mantenemos el compromiso de promover condiciones de compensación justas y consistentes con las responsabilidades de cada puesto, la experiencia requerida y el nivel de contribución de cada función al negocio. En este sentido, aplicamos criterios objetivos para la determinación de remuneraciones, con el propósito de prevenir diferencias injustificadas y reforzar la equidad interna.

Este enfoque se encuentra alineado con nuestra **Política de Diversidad, Equidad y Género**, la cual orienta la gestión del talento bajo principios de igualdad de oportunidades, trato no discriminatorio y reconocimiento con base en capacidades, responsabilidades y desempeño. Bajo esta lógica, nos aseguramos de que los procesos de compensación respondan a criterios claros y consistentes, fortaleciendo una cultura organizacional más equitativa.

Como parte de este esfuerzo, buscamos realizar revisiones periódicas de estructuras salariales, tabuladores y criterios de evaluación, con el fin de mantener prácticas congruentes con nuestros principios de equidad y con una gestión responsable del talento. Este ejercicio también nos permite identificar áreas de mejora y fortalecer la transparencia interna en torno a los procesos de compensación.



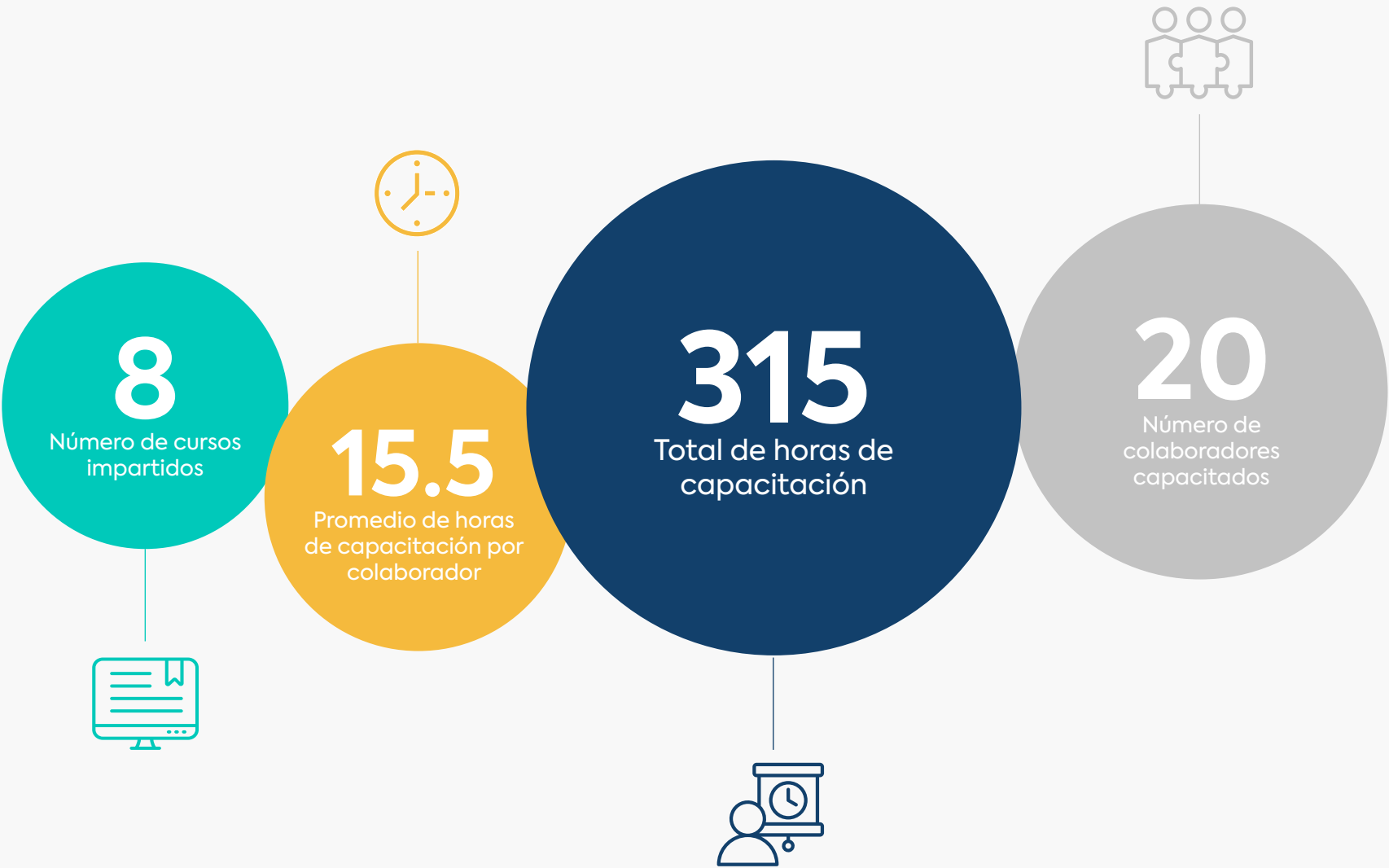
# → Capacitación y Desarrollo

GRI 404-1, 404-2

En Industrial Gate entendemos que la capacitación es un componente esencial para fortalecer las capacidades del equipo y responder de mejor manera a las exigencias de una operación en crecimiento. Por ello, llevamos a cabo acciones de formación orientadas tanto al fortalecimiento técnico como al desarrollo de habilidades transversales.

Nuestro enfoque de capacitación considera las necesidades específicas de cada área y función, con el fin de que los contenidos impartidos contribuyan de manera efectiva al desempeño individual y al logro de los objetivos de la Compañía. A través de cursos, sesiones informativas y espacios de actualización, buscamos que el equipo cuente con herramientas que fortalezcan su desempeño cotidiano y su capacidad de adaptación ante nuevos retos.

De forma complementaria, promovemos una cultura de aprendizaje continuo que favorece el crecimiento profesional de nuestros colaboradores. Este esfuerzo también contribuye a fortalecer la calidad de nuestros procesos internos, elevar los estándares de servicio y consolidar una organización con mayores capacidades para sostener su crecimiento de largo plazo.





# → Salud, Seguridad y Bienestar de Nuestros Colaboradores

GRI 403-1, 403-5, 403-7, 403-9  
SASB IF-EN-320a.1

La salud, seguridad y bienestar de los colaboradores son aspectos prioritarios para Industrial Gate. Debido a la naturaleza de nuestras actividades, particularmente en labores de supervisión, mantenimiento y seguimiento de desarrollos industriales, resulta indispensable operar bajo lineamientos que favorezcan condiciones de trabajo seguras y una adecuada gestión preventiva.

En nuestra operación, aplicamos protocolos de seguridad alineados con la normatividad vigente y con las necesidades propias de nuestro negocio. Estas acciones incluyen actividades de prevención, seguimiento y sensibilización para reforzar una cultura interna orientada al cuidado de las personas y a la mitigación de riesgos laborales.

Asimismo, mantenemos una visión integral del bienestar, entendiendo que este no se limita a la prevención de incidentes, sino que también implica promover un entorno laboral adecuado, canales de comunicación interna y espacios que favorezcan la participación del equipo. Bajo este enfoque, continuamos fortaleciendo una cultura organizacional basada en la confianza, la escucha y la mejora continua.



Accidentes registrables

0

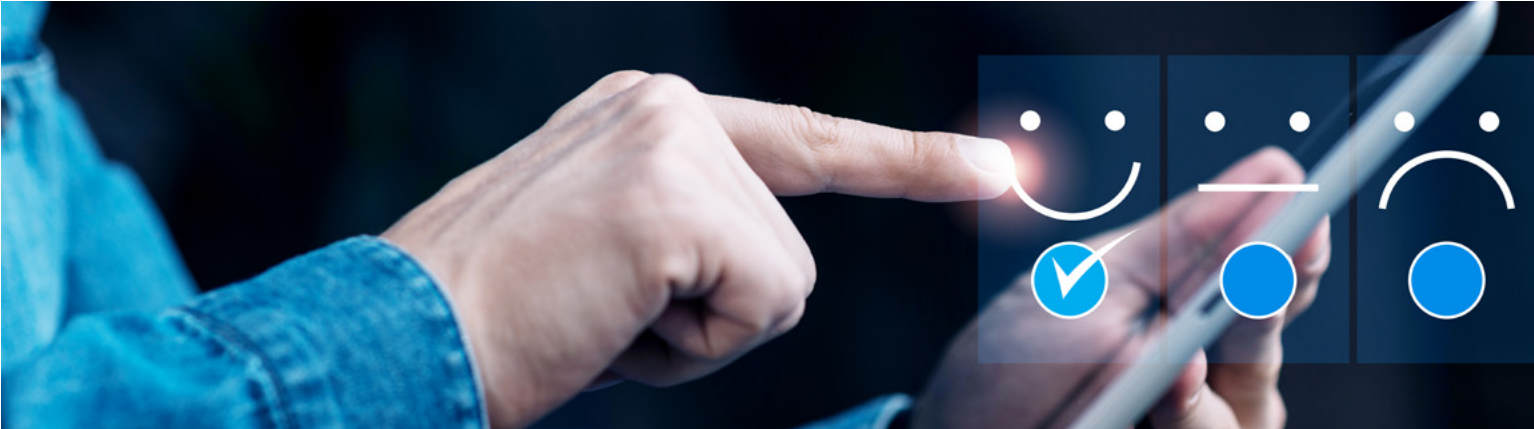
Incidentes reportados

0

Simulacros realizados

2





## → Satisfacción de Nuestros Inquilinos

La relación con nuestros inquilinos es un componente central de la operación. Más allá del arrendamiento de espacios, buscamos construir relaciones de largo plazo basadas en la calidad del servicio, la atención oportuna y el entendimiento de las necesidades operativas de cada cliente.

Damos seguimiento a solicitudes, comentarios y áreas de mejora identificadas a través de distintos mecanismos de retroalimentación. Este acercamiento nos permite anticipar necesidades, fortalecer la experiencia de nuestros inquilinos y mantener una operación más eficiente y cercana.

De igual manera, realizamos esfuerzos de comunicación y acompañamiento con personal directivo, administrativo y operativo vinculado a las propiedades, con el fin de mantener una atención más integral y reforzar la capacidad de respuesta de la Compañía. Este enfoque contribuye a consolidar relaciones más sólidas con nuestros inquilinos y a elevar de forma progresiva la calidad del servicio ofrecido.

En 2025 iniciamos un programa de capacitación para inquilinos en materia ASG, enfocado en temas como sostenibilidad empresarial, beneficios de operar en un parque industrial verde y la adopción de buenas prácticas sostenibles. Al tratarse del primer año de implementación, sus resultados podrán evaluarse con mayor claridad al cierre de 2026.

## → Privacidad y Protección de Datos

**GRI 418-1**

En Industrial Gate reconocemos la relevancia de proteger la información personal y confidencial relacionada con colaboradores, inquilinos, proveedores y demás grupos con los que mantenemos interacción. La protección de datos forma parte de nuestros compromisos en materia de responsabilidad corporativa y contribuye a preservar la confianza en nuestras operaciones.

Aplicamos políticas y procedimientos internos para el manejo, almacenamiento, resguardo y uso adecuado de la información, en apego a la legislación aplicable y a controles administrativos y tecnológicos orientados a reducir riesgos de acceso no autorizado, pérdida o uso indebido, la estructura de dichas políticas se desarrolla en torno a algunas de las recomendaciones emitidas por la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos (*U.S. Securities and Exchange Commission*) en esta materia.

Asimismo, reforzamos la importancia de una gestión responsable de la información como parte de la cultura interna de la Compañía, a lo largo del año brindamos al equipo interno capacitación trimestral en temas como *phishing*, ingeniería social y manejo seguro de credenciales. También realizamos campañas y simulacros recurrentes de *phishing* con reportes de riesgo, emitimos boletines mensuales sobre amenazas emergentes y desarrollamos talleres prácticos enfocados en la respuesta a incidentes y la recuperación ante desastres.

Este enfoque busca no solo atender requerimientos regulatorios, sino también fortalecer las prácticas de prevención y el tratamiento adecuado de datos dentro de nuestras actividades cotidianas.



# → Impacto en Comunidades Locales

GRI 413-1

Entendemos que el desarrollo y operación de propiedades industriales genera una interacción directa e indirecta con las comunidades del entorno. Por ello, buscamos promover un enfoque para prevenir afectaciones, atender riesgos sociales potenciales y favorecer impactos positivos asociados a nuestros proyectos.

Nuestro acercamiento parte de la evaluación anticipada de posibles impactos sociales en las etapas de desarrollo, con el propósito de incorporar consideraciones relevantes desde fases tempranas y fortalecer una relación más responsable con el entorno. Esta visión se complementa con la generación de infraestructura, inversión y empleo directo e indirecto, factores que pueden contribuir al dinamismo económico de las zonas donde tenemos presencia.

Asimismo, mantenemos la convicción de que el crecimiento del negocio debe ir acompañado de una visión de largo plazo sobre su interacción con el contexto local. Por ello, buscamos que nuestros proyectos se integren de manera más ordenada y responsable a las dinámicas de cada comunidad, favoreciendo condiciones que impulsen su desarrollo y bienestar.

# → Derechos Humanos

GRI 408-1, 409-1, 411-1, 412-1

Industrial Gate reafirma su compromiso con el respeto a los derechos humanos como una base indispensable para una operación ética y responsable. Alineamos nuestras prácticas con principios ampliamente reconocidos en la materia, como los establecidos en la

Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos de la ONU, así como con la legislación laboral aplicable, buscando que este enfoque se refleje tanto en nuestras actividades directas como en la relación con terceros.

En este sentido, mantenemos una postura de **cero tolerancia frente al trabajo infantil y cualquier forma de trabajo forzoso u obligatorio**. Asimismo, procuramos que nuestras relaciones laborales y comerciales se desarrollen bajo principios de voluntariedad, claridad contractual, trato digno y respeto a los derechos fundamentales de las personas.

También reconocemos la importancia de respetar los derechos de grupos minoritarios y comunidades en situación de vulnerabilidad. Cuando nuestras operaciones o proyectos pudieran coincidir con contextos sensibles, buscamos actuar con apego a criterios de respeto, inclusión y consideración del entorno social, fortaleciendo una gestión más responsable de nuestros impactos.

Durante 2025, no se identificaron casos de violaciones a los derechos de pueblos indígenas vinculados con nuestras operaciones, ni operaciones o proveedores que, con base en nuestras evaluaciones, se consideraran con riesgo de presentar casos de trabajo infantil o trabajo forzoso u obligatorio.







# Gobierno Corporativo

07



Contar con una estructura de gobierno corporativo robusta es un elemento clave para el cumplimiento de nuestros objetivos estratégicos y para fortalecer la confianza con nuestros grupos de interés. En Industrial Gate, conducimos nuestra gestión con base en principios de transparencia, responsabilidad y eficacia en la toma de decisiones, asegurando en todo momento el apego a los más altos estándares éticos, regulatorios y de sostenibilidad. Este modelo de gobernanza nos permite promover una cultura de integridad que se refleja de manera transversal en todas las áreas de la Compañía.

# → Equipo Directivo

GRI 2-9, 2-11, 2-12

La dirección de Industrial Gate está conformada por un equipo con un firme compromiso con la integridad, la transparencia y el crecimiento sostenible de la Compañía.

Su estructura directiva permite articular la visión estratégica de la Compañía con la gestión cotidiana del portafolio. A través de la participación del Equipo Directivo en la definición de prioridades operativas, financieras y ASG, se busca asegurar que las decisiones relevantes consideren tanto la creación de valor para los inversionistas como la gestión responsable de los impactos asociados a la operación.

Asimismo, mantiene una participación activa en la supervisión de los temas estratégicos de la Compañía, incluyendo aquellos relacionados con sostenibilidad, cumplimiento, gestión de riesgos, desempeño operativo y relación con grupos de interés. Esta participación contribuye a que las iniciativas corporativas se integren de manera transversal en las distintas funciones del negocio, desde la evaluación de nuevas inversiones hasta la administración y operación de los activos.

A continuación, se presenta la composición del Equipo Directivo:

| Nombre         | Cargo   | Antigüedad* | Otros cargos relevantes                                   |
|----------------|---------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| Antonio Báez   | CEO     | 5 años      | Director Ejecutivo de TC Latin America Partners en México |
| Raúl Arroyo    | CIO     | 5 años      | Socio Fundador REi Real Estate Investments                |
| Miguel Delgado | CFO/COO | 5 años      | Socio Fundador REi Real Estate Investments                |

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

Es importante destacar que el Equipo Directivo reúne experiencia en administración de capital institucional, inversión inmobiliaria, desarrollo de activos industriales, gestión financiera y operación de propiedades. Esta combinación de perfiles permite evaluar las oportunidades de crecimiento desde una perspectiva integral, considerando aspectos financieros, técnicos, operativos, regulatorios y de sostenibilidad.

Asimismo, la participación de la Alta Dirección en la incorporación de criterios ASG contribuye a fortalecer las capacidades internas para atender los temas materiales identificados por la Compañía, incluyendo ética empresarial, transparencia y divulgación de información ASG, integridad estructural y protección de datos.





# → Comités

**GRI** 2-9, 2-12, 2-13, 2-14, 412-1

Los comités de Industrial Gate funcionan como espacios de análisis, revisión y seguimiento para temas estratégicos de la Compañía. A través de estos órganos, se busca que las decisiones relevantes cuenten con una evaluación especializada y con una perspectiva alineada al deber fiduciario, la gestión responsable de riesgos y el cumplimiento de los lineamientos internos.

En función de sus atribuciones, los comités participan en el análisis de asuntos relacionados con nuevas inversiones, modificaciones relevantes a los planes de negocio, estrategia ASG, cumplimiento de políticas internas, riesgos emergentes y procesos de reporte. De esta manera, contribuyen a fortalecer la rendición de cuentas y la coordinación entre las distintas áreas involucradas en la gestión del negocio.

## Comité de Inversión

**GRI** 201-2

**SASB** IF-EN-160a.2

Contamos con un Comité de Inversión encargado de autorizar las nuevas transacciones, así como las modificaciones relevantes a los planes de negocio de las inversiones realizadas. Este órgano está conformado por profesionales con una sólida trayectoria en el sector inmobiliario en América Latina y, al no participar en la operación cotidiana de la Compañía, aporta una perspectiva más amplia sobre las oportunidades del mercado y los riesgos vinculados con la estrategia de inversión.

Entre sus responsabilidades principales se encuentra



Proteger los intereses de los inversionistas.



Asegurar el cumplimiento del deber fiduciario que asumimos al administrar recursos de terceros de carácter institucional.

En este marco, el Comité de Inversión también desempeña un papel relevante en la revisión del proceso de evaluación previo a la aprobación de nuevas oportunidades, procurando que las decisiones de inversión se adopten con una visión integral de largo plazo.



Como parte de este enfoque, en Industrial Gate promovemos inversiones responsables a través de un Procedimiento de Debida Diligencia que permite evaluar los estándares ASG aplicables a nuevas inversiones, así como dar seguimiento continuo a los activos que forman parte del portafolio. Este proceso complementa el análisis financiero, operativo y técnico de cada oportunidad, incorporando elementos que fortalecen la identificación temprana de riesgos y la alineación de los proyectos con nuestros criterios corporativos.

Para que una nueva inversión sea aprobada, debe cumplir con los criterios ASG que la Compañía ha definido como indispensables. Entre ellos se considera la evaluación de riesgos climáticos físicos y de transición, así como el cumplimiento de estándares ambientales y certificaciones sostenibles aplicables al sector inmobiliario. De esta manera, buscamos que nuestras decisiones de inversión no solo respondan a criterios de rentabilidad y viabilidad operativa, sino también a una visión de sostenibilidad y resiliencia consistente con la estrategia de Industrial Gate.

A continuación, se presenta la composición del Comité de Inversión:

| Nombre             | Cargo                                                                             | Años de Experiencia | Antigüedad en el Comité* |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Gregorio Schneider | Cofundador y Director Ejecutivo de Inversiones (CIO) de TC Latin America Partners | Más de 30 años      | 5 años                   |
| Daniel Grunberg    | Cofundador y Managing Director de TC Latin America Partners                       | Más de 30 años      | 5 años                   |

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





Comité ASG

El Comité ASG tiene un rol central en el seguimiento de la estrategia de sostenibilidad de Industrial Gate. A través de sus integrantes, se coordina:





La preparación del plan anual de trabajo.



La ejecución de iniciativas ASG.



La revisión de políticas internas.



El seguimiento de riesgos emergentes.



La validación de información utilizada en los procesos de reporte.

Este esquema permite conectar la gestión ASG con las áreas estratégicas y operativas de la Compañía, favoreciendo que los temas materiales identificados se integren en la planeación, operación y toma de decisiones. Asimismo, el Comité ASG contribuye a fortalecer la trazabilidad de la información reportada, al participar en la revisión de contenidos vinculados con desempeño ambiental, social y de gobernanza.

Cuando se identifican oportunidades de mejora, hallazgos relevantes o temas que requieren atención adicional, estos son revisados por los integrantes responsables del Comité ASG y canalizados a las áreas responsables para su seguimiento.

A continuación, se presenta la composición y las atribuciones del Comité ASG:

| Nombre         | Función dentro del comité                                                                     | Principales responsabilidades                                                                |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antonio Báez   | Guía estratégica y de negocio en materia ASG                                                  | Aprobar el plan anual de trabajo y el presupuesto ASG de la compañía                         |
| Sergio Hidalgo | Ejecución del programa ASG con un enfoque principal en el desempeño financiero de los activos | Preparar el plan anual de trabajo e implementar los procedimientos necesarios para cumplirlo |
| Hugo Bonilla   | Ejecución del programa ASG con un enfoque en el desempeño operativo de los activos            | Preparar el plan anual de trabajo e implementar los procedimientos necesarios para cumplirlo |



# → Ética de Negocios

GRI 2-15, 2-16, 2-23, 2-25, 2-26, 205-2  
SASB IF-EN-510a.2, IF-EN-510a.3

La ética de negocios constituye uno de los pilares que orientan nuestras operaciones y la manera en que nos relacionamos con nuestros distintos grupos de interés. En Industrial Gate actuamos con base en principios de integridad, transparencia y respeto, tanto en el ámbito interno como en nuestras relaciones externas. Más allá de una obligación regulatoria, entendemos la ética como un compromiso permanente con nuestros colaboradores, arrendatarios, proveedores y con la comunidad en general.

Con este propósito, contamos con un **Código de Ética** que define los estándares de conducta esperados de todas las personas que integran la Compañía. Como parte de los lineamientos establecidos en el Código de Ética, Industrial Gate promueve que las decisiones de negocio se tomen con objetividad, transparencia y apego a los intereses de la Compañía y de sus inversionistas. En este sentido, los colaboradores deben actuar de manera responsable ante situaciones que pudieran representar, o aparentar representar, un conflicto entre sus intereses personales, profesionales o económicos y los de Industrial Gate.

La gestión de conflictos de interés busca prevenir que decisiones comerciales, financieras, operativas o de inversión se vean influenciadas por intereses ajenos a los objetivos de la Compañía. Para ello, Industrial Gate fomenta una cultura de comunicación oportuna, en la que cualquier posible conflicto pueda ser identificado, reportado y atendido conforme a los mecanismos internos correspondientes.

Asimismo, nuestro Código de Ética incorpora criterios claros para atender situaciones sensibles, incluyendo la recepción de obsequios, las actividades de entretenimiento y la prevención de actos de corrupción o soborno.

De igual forma, disponemos de mecanismos confidenciales de denuncia que permiten a colaboradores y demás partes interesadas reportar conductas no éticas o posibles incumplimientos a nuestras políticas. Las inquietudes recibidas a través de estos mecanismos son atendidas conforme a su naturaleza y relevancia, procurando que sean canalizadas a las áreas correspondientes para su análisis y seguimiento.

Para acceder a nuestro buzón de Quejas y Sugerencias por favor haga [click aquí](#).

Con el fin de asegurar la adecuada aplicación de estos principios, impulsamos acciones de formación continua en ética de negocios para nuestros colaboradores, fortaleciendo así el conocimiento de sus responsabilidades y la comprensión del impacto que sus decisiones y actuaciones tienen en la Compañía.

# → Estrategia Fiscal

GRI 207-1, 207-2

La estrategia fiscal de Industrial Gate se sustenta en un enfoque de cumplimiento, análisis especializado y revisión interna. Cada vehículo de inversión cuenta con una estructura fiscal diseñada conforme a sus características particulares, considerando la jurisdicción, régimen fiscal y estructura legal de los inversionistas subyacentes, así como la normativa local e internacional aplicable.

La aprobación de estas estrategias por parte del Comité de Inversión permite fortalecer la supervisión de los asuntos fiscales relevantes y asegurar que las decisiones adoptadas sean consistentes con el deber fiduciario de la Compañía. Este proceso busca equilibrar la eficiencia fiscal con el cumplimiento normativo, evitando prácticas que pudieran comprometer la transparencia, reputación o sostenibilidad de largo plazo de los vehículos administrados.



# → Política **ASG**

GRI 2-24

La Política ASG de IG define los criterios ambientales, sociales y de gobernanza que orientan tanto la estrategia como la operación de la Compañía. Su cumplimiento es aplicable a todos los colaboradores y proveedores de la Industrial Gate, quienes deben apegarse a sus lineamientos desde el inicio de su relación.

A través de la incorporación de estos criterios en nuestras actividades, buscamos aportar de manera activa al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) promovidos por la Organización de las Naciones Unidas.



El Comité ASG de Industrial Gate lleva a cabo la revisión de esta política con una periodicidad bianual. Cuando se realizan ajustes, ya sea como parte de revisiones ordinarias o extraordinarias, estos se comunican por correo electrónico a todos los colaboradores y a los demás grupos de interés correspondientes.

# → Acciones en Materia de **Ciberseguridad**

La protección de la información y la ciberseguridad son aspectos fundamentales para preservar la continuidad de nuestras operaciones y mantener la confianza de colaboradores, inquilinos y socios comerciales. En Industrial Gate, la seguridad digital forma parte esencial de nuestra estrategia de gobernanza y se desarrolla tomando como referencia algunas de las recomendaciones emitidas por la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos (*U.S. Securities and Exchange Commission*) en esta materia.

Para ello, contamos con un marco integral de políticas y herramientas de seguridad:

## MICROSOFT 365 (SOFTWARE):



**Defender for Office 365:** herramienta orientada a la protección frente a amenazas en entornos de correo electrónico y colaboración.



**Defender for Identity:** solución enfocada en el monitoreo de identidades y en la detección de accesos inusuales o potencialmente riesgosos.



**Cloud App Security:** plataforma tipo CASB que permite supervisar el uso de aplicaciones en la nube.



MICROSOFT SENTINEL (SOFTWARE):

Plataforma SIEM/SOAR nativa en la nube que centraliza registros provenientes de Microsoft 365, Azure y entornos on-premise, facilita la detección proactiva de amenazas mediante analítica avanzada y permite activar flujos automatizados de respuesta a incidentes a través de Logic Apps.

BOX (SOFTWARE):

Solución de almacenamiento y colaboración en la nube que incorpora cifrado tanto en reposo como en tránsito, administración de accesos, políticas de retención de información y monitoreo continuo mediante integración CASB.

UBIQUITI DREAM MACHINE PRO (HARDWARE):

Dispositivo de red integral que incorpora firewall de próxima generación, capacidades IDS/IPS, inspección profunda de paquetes (DPI), segmentación por VLAN, VPN integrada y administración unificada de red.

-  **Defender XDR:** incorporamos esta solución para reforzar la detección de anomalías y habilitar el bloqueo automático de amenazas.
-  **Microsoft Sentinel:** ampliamos su uso para concentrar eventos de seguridad, desarrollar tableros personalizados y coordinar respuestas ante incidentes.
-  **Box:** establecimos políticas de seguridad y esquemas de clasificación de contenido con el fin de resguardar información sensible.
-  **Dream Machine Pro:** actualizamos y segmentamos la red mediante el fortalecimiento de reglas de *firewall*, la configuración de VPN sitio a sitio y el monitoreo con capacidades IDS/IPS.
-  **Evaluaciones de seguridad:** realizamos análisis de vulnerabilidades y pruebas de intrusión de manera periódica, dando seguimiento a los hallazgos y documentando las acciones de remediación correspondientes.

De manera complementaria, brindamos a personas clave del equipo capacitación trimestral en temas como *phishing*, ingeniería social y manejo seguro de credenciales. También realizamos simulacros semestrales de *phishing* con reportes de riesgo, emitimos boletines mensuales sobre amenazas emergentes y desarrollamos talleres prácticos enfocados en la respuesta a incidentes y la recuperación ante desastres.







Acerca de  
**este Informe**

08



GRI 2-2, 2-3, 2-5

En línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad y la transparencia, presentamos nuestro segundo Informe Anual Integrado, correspondiente al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, que abarca todas las operaciones de Industrial Gate. Este documento proporciona una visión integral y detallada de nuestras actividades, destacando tanto nuestros resultados económicos como los avances en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG).

Los temas materiales aquí presentados fueron definidos con base en el análisis de doble materialidad realizado en 2025, y se basan en datos recopilados y analizados por las distintas áreas responsables de nuestra operación. Posteriormente, la información fue consolidada y validada internamente, y aprobada por el Equipo Directivo.

Declaración de Uso

Este informe ha sido elaborado de conformidad con los estándares del Global Reporting Initiative (GRI) y del Sustainability Accounting Standards Board (SASB), aplicables al sector de Servicios de Ingeniería y Construcción. Su propósito es asegurar la alineación con las mejores prácticas internacionales en divulgación corporativa y fortalecer la toma de decisiones informada por parte de inversionistas y demás grupos de interés.

Además, este informe fue sometido a una verificación externa realizada por Vert, Desarrollo Sustentable, una firma especializada en la elaboración y validación de informes de sostenibilidad, con el fin de asegurar el cumplimiento de los estándares internacionales aplicables y reforzar nuestra rendición de cuentas.





# → Índice de Contenidos GRI

| Contenido                        | Descripción                                                                            | Página     | Comentario                                                                                   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRI 2: Contenidos Generales 2021 |                                                                                        |            |                                                                                              |
| 2-1                              | Detalles organizacionales                                                              | 7          |                                                                                              |
| 2-2                              | Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad                   | 4, 52      |                                                                                              |
| 2-3                              | Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto                             | 52, 59     |                                                                                              |
| 2-4                              | Actualización de la información                                                        | 30         |                                                                                              |
| 2-5                              | Verificación externa                                                                   | 52, 58     |                                                                                              |
| 2-6                              | Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales                            | 9, 11, 12  |                                                                                              |
| 2-7                              | Empleados                                                                              | 36, 37     |                                                                                              |
| 2-9                              | Estructura de gobernanza y composición                                                 | 44, 45, 47 |                                                                                              |
| 2-11                             | Presidente del máximo órgano de gobierno                                               | 44, 47     |                                                                                              |
| 2-12                             | Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos  | 44, 45, 57 |                                                                                              |
| 2-13                             | Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos                            | 45, 47     |                                                                                              |
| 2-14                             | Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad | 4, 5, 45   |                                                                                              |
| 2-15                             | Conflictos de interés                                                                  | 48         |                                                                                              |
| 2-16                             | Comunicación de inquietudes críticas                                                   | 48         | Durante 2025 no se registraron reportes o quejas a través del Buzón de Quejas y Sugerencias. |
| 2-22                             | Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible                               | 4-5        |                                                                                              |
| 2-23                             | Compromisos y políticas                                                                | 36, 48, 49 |                                                                                              |
| 2-24                             | Incorporación de los compromisos y políticas                                           | 19, 49     |                                                                                              |
| 2-25                             | Procesos para remediar los impactos negativos                                          | 48         |                                                                                              |
| 2-26                             | Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes                         | 48         |                                                                                              |
| 2-27                             | Cumplimiento de la legislación y las normativas                                        | 34         |                                                                                              |
| 2-28                             | Afiliación a asociaciones                                                              | 26         |                                                                                              |
| 2-29                             | Enfoque para la participación de los grupos de interés                                 | 19         |                                                                                              |



| Contenido                        | Descripción                                                                                                                                                                       | Página    | Comentario |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| GRI 3: Temas Materiales 2021     |                                                                                                                                                                                   |           |            |
| 3-1                              | Proceso de determinación de los temas materiales                                                                                                                                  | 19        |            |
| 3-2                              | Lista de temas materiales                                                                                                                                                         | 20        |            |
| 3-3                              | Gestión de temas materiales                                                                                                                                                       | 21        |            |
| Estándares temáticos económicos  |                                                                                                                                                                                   |           |            |
| 201-2                            | Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático                                                                                          | 4, 18, 45 |            |
| 205-2                            | Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción                                                                                                          | 48        |            |
| 207-1                            | Enfoque fiscal                                                                                                                                                                    | 48        |            |
| 207-2                            | Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos                                                                                                                                   | 48        |            |
| Estándares temáticos ambientales |                                                                                                                                                                                   |           |            |
| 302-1                            | Consumo energético dentro de la organización                                                                                                                                      | 30        |            |
| 302-2                            | Consumo energético fuera de la organización                                                                                                                                       | 32        |            |
| 303-1                            | Interacción con el agua como recurso compartido                                                                                                                                   | 31        |            |
| 303-2                            | Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua                                                                                                                     | 22        |            |
| 303-5                            | Consumo de agua                                                                                                                                                                   | 31        |            |
| 304-1                            | Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas | 33        |            |
| 304-3                            | Hábitats protegidos o restaurados                                                                                                                                                 | 33        |            |
| 305-2                            | Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)                                                                                                                        | 32        |            |
| 305-3                            | Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)                                                                                                                                     | 32        |            |
| 306-1                            | Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos                                                                                                    | 34        |            |
| 306-2                            | Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos                                                                                                                  | 34        |            |
| 306-3                            | Residuos generados                                                                                                                                                                | 34        |            |



| Contenido                     | Descripción                                                                                                                                   | Página | Comentario |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Estándares temáticos sociales |                                                                                                                                               |        |            |
| 401-1                         | Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal                                                                                     | 36, 37 |            |
| 403-1                         | Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo                                                                                   | 40     |            |
| 403-5                         | Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo                                                                               | 40     |            |
| 403-7                         | Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales | 40     |            |
| 403-9                         | Lesiones por accidente laboral                                                                                                                | 40     |            |
| 404-1                         | Media de horas de formación al año por empleado                                                                                               | 39     |            |
| 404-2                         | Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición                                                    | 39     |            |
| 405-1                         | Diversidad en órganos de gobierno y empleados                                                                                                 | 36, 37 |            |
| 405-2                         | Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres                                                                       | 38     |            |
| 408-1                         | Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil                                                               | 42     |            |
| 409-1                         | Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio                                                  | 42     |            |
| 411-1                         | Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas                                                                                 | 42     |            |
| 412-1                         | Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos                                                       | 42, 45 |            |
| 413-1                         | Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo                                       | 42     |            |
| 416-1                         | Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios                                                 | 24     |            |
| 418-1                         | Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente                               | 41     |            |



# → Índice de Contenidos SASB

Métricas de divulgación

| Tema                                                                          | Código       | Métrica                                                                                                                                                                     | Página             | Respuesta / Comentario                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Impactos medioambientales de la ejecución del proyecto                        | IF-EN-160a.1 | Número de incidentes de incumplimiento de los permisos, estándares y regulaciones ambientales                                                                               | 34                 |                                                                      |
|                                                                               | IF-EN-160a.2 | Análisis de los procesos para evaluar y gestionar los riesgos ambientales asociados al diseño, la ubicación y la construcción de los proyectos                              | 22, 28, 33, 45, 46 |                                                                      |
| Integridad estructural y seguridad                                            | IF-EN-250a.1 | Monto de los costos de retrabajo relacionados con defectos y con la seguridad                                                                                               | -                  | Durante 2025 no se registraron costos relacionados en este respecto. |
|                                                                               | IF-EN-250a.2 | Monto total de las pérdidas monetarias resultantes de procedimientos legales asociados a incidentes relacionados con defectos y con la seguridad                            | -                  |                                                                      |
| Salud y seguridad en el trabajo                                               | IF-EN-320a.1 | (1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de fatalidades para (a) empleados directos y (b) empleados contratistas                                         | 40                 |                                                                      |
| Impactos a lo largo del ciclo de vida de los edificios y las infraestructuras | IF-EN-410a.1 | Número de (1) proyectos comisionados certificados conforme a un estándar de sostenibilidad multiatributo de terceros y (2) proyectos activos que buscan dicha certificación | 26, 27             |                                                                      |
|                                                                               | IF-EN-410a.2 | Análisis del proceso para incorporar las consideraciones de eficiencia energética e hídrica de la fase operativa en la planificación y el diseño de los proyectos           | 22, 26, 30, 31     |                                                                      |

| Tema                                             | Código       | Métrica                                                                                                                                                                                      | Página | Respuesta / Comentario                                                |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------|
| Impactos climáticos de la estructura empresarial | IF-EN-410b.1 | Monto de la cartera de pedidos (backlog) para (1) proyectos relacionados con hidrocarburos y (2) proyectos de energía renovable                                                              | -      | Industrial Gate no desarrolla proyectos de energía; tema no material. |
|                                                  | IF-EN-410b.2 | Monto de las cancelaciones de la cartera de pedidos (backlog) asociadas a proyectos relacionados con hidrocarburos                                                                           | -      |                                                                       |
|                                                  | IF-EN-410b.3 | Monto de la cartera de pedidos (backlog) para proyectos no energéticos asociados a la mitigación del cambio climático                                                                        | -      |                                                                       |
| Ética empresarial                                | IF-EN-510a.1 | (1) Número de proyectos activos y (2) cartera de pedidos (backlog) en países que ocupan las 20 posiciones más bajas del Índice de Percepción de la Corrupción de Transparencia Internacional | -      | Industrial Gate opera exclusivamente en México.                       |
|                                                  | IF-EN-510a.2 | Monto total de las pérdidas monetarias resultantes de procedimientos legales asociados a cargos de (1) soborno o corrupción y (2) prácticas anticompetitivas                                 | 48     |                                                                       |
|                                                  | IF-EN-510a.3 | Descripción de las políticas y prácticas para la prevención de (1) soborno y corrupción y (2) conducta anticompetitiva en los procesos de licitación de proyectos                            | 48     |                                                                       |

Métricas de actividad

| Parámetro de actividad           | Código      | Métrica                            | Página | Respuesta / Comentario                                                  |
|----------------------------------|-------------|------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| Número de proyectos activos      | IF-EN-000.A | Número de proyectos activos        | 11, 15 |                                                                         |
| Número de proyectos comisionados | IF-EN-000.B | Número de proyectos comisionados   | 8, 15  |                                                                         |
| Backlog total                    | IF-EN-000.C | Cartera de pedidos total (backlog) | -      | Al cierre de 2025 no se contaba con cartera o proyectos no finalizados. |



→ Carta de Verificación Externa e Independiente



Informe Anual de Sostenibilidad 2025  
Carta de Verificación Externa e Independiente

A los grupos de interés de Industrial Gate, la presente corresponde a la opinión de Vert, Desarrollo Sustentable (Vert), respecto al Informe Anual de Sostenibilidad 2025.

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

Metodología de Verificación:

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

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

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

Conclusiones:

Como resultado del proceso de verificación, se concluyó que el Informe Anual de Sostenibilidad 2025 de Industrial Gate fue elaborado con referencia a los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Servicios de Ingeniería y Construcción. 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 18 de junio del año 2026 y será vigente toda vez que no se ejecuten modificaciones o publicaciones posteriores a esta fecha.



→ Monte Pelvoux 120, Oficina 401, CP 11000, Lomas de Chapultepec, Ciudad de México

→ [info@industrialgate.mx](mailto:info@industrialgate.mx) | [admon@industrialgate.mx](mailto:admon@industrialgate.mx)



Powering industrial  
**progress.**