

FIBRA+PLUS



Informe Anual de
Sostenibilidad
2025



índice

índice

01

Mensaje
del Director
General

04

02

Perfil
Corporativo 06

- » ¿Quiénes somos?
- » Modelo de Negocio
- » Propuesta de Valor
- » Identidad Corporativa
- » Nuestro Portafolio
- » Línea del Tiempo ASG

03

2025 en
Números


16

- » Resumen del Estado de Resultados
- » Resumen del Balance General
- » Resumen Operativo

Enfoque
ASG

21


- » Enfoque ASG
- » Gobernanza ASG
- » Materialidad y Priorización de Temas
- » Grupos de Interés y Diálogo
- » Estrategia ASG
- » Gestión de Riesgos y Oportunidades ASG
- » Alineación con Marcos, Compromisos y Agenda Global



Gobierno Corporativo **32**

50

- » Gobernanza
- » Órganos de Gobierno
- » Estructura Societaria y de Control
- » Ética y Transparencia
- » Línea de Denuncia
- » Matriz de Riesgos y Oportunidades



Dimensión Social **50**

70


- » Nuestra Comunidad
- » Nuestros Colaboradores
- » Formación y Capacitación
- » Nuestros Inquilinos
- » Nuestros Proveedores



Dimensión Ambiental **42**

60

- » Enfoque de Gestión Ambiental
- » Energía
- » Agua
- » Residuos
- » Cambio Climático: Mitigación (GEI)
- » Cambio Climático: Riesgos Físicos, Resiliencia y Adaptación
- » Biodiversidad y Uso de Suelo
- » Certificaciones en Inmuebles
- » Cumplimiento Ambiental y Debida Diligencia



Acerca de este Informe **59**

80

- » Índice de Contenidos ASG
- » Carta de Verificación

A photograph of a modern building facade featuring a prominent section of vertical wood slats. The slats are arranged in a dense, rhythmic pattern. To the left, there is a section of grey concrete panels. In the background, another building with a grid of windows and balconies is visible, along with some greenery. The overall lighting is soft, suggesting an overcast day or late afternoon.

— Mensaje del
Director General

01

Estimados inversionistas, colaboradores, clientes y demás grupos de interés:

2025 fue un año de consolidación para Fibra Plus. En un entorno caracterizado por cambios constantes y mayores exigencias en materia de sostenibilidad, continuamos fortaleciendo nuestro portafolio inmobiliario, ejecutando con disciplina nuestra estrategia de negocio e integrando de manera cada vez más profunda los criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en la toma de decisiones.

Nuestra visión es clara: construir una plataforma inmobiliaria de alta calidad que genere valor sostenible para nuestros inversionistas y contribuya positivamente al desarrollo de las comunidades donde operamos. Bajo esta premisa, durante el año impulsamos iniciativas orientadas a fortalecer la resiliencia de nuestros activos, optimizar la eficiencia operativa, robustecer nuestra estructura de gobierno corporativo y consolidar una cultura organizacional basada en la ética, la responsabilidad y la creación de valor de largo plazo.

Uno de los avances más relevantes del ejercicio fue la evolución de nuestro portafolio hacia una mayor especialización y calidad. Continuamos avanzando en proyectos estratégicos como Espacio Condesa, al tiempo que mantuvimos una gestión activa para optimizar nuestra composición de activos y fortalecer la diferenciación entre los portafolios de Fibra Plus y Fibra HD. Estas acciones responden a una visión de largo plazo orientada a incrementar la estabilidad, competitividad y capacidad de generación de flujos de nuestros inmuebles.

Los resultados operativos y financieros obtenidos durante el año reflejan la solidez de esta estrategia. La estabilidad en los niveles

de ocupación, el crecimiento de las rentas, el fortalecimiento de nuestros indicadores financieros y una estructura de capital prudente nos permitieron continuar avanzando con confianza hacia nuestros objetivos de largo plazo.

Sin embargo, entendemos que el éxito de una organización no puede medirse únicamente por sus resultados financieros. La capacidad de anticipar riesgos, gestionar impactos y generar valor para todos nuestros grupos de interés constituye hoy un elemento esencial para la competitividad y permanencia de cualquier empresa. Por ello, durante 2025 continuamos fortaleciendo nuestro marco de sostenibilidad, actualizando políticas clave, avanzando en certificaciones ambientales, impulsando la capacitación interna y consolidando prácticas de gobernanza alineadas con los estándares del mercado.

Este informe presenta los principales avances alcanzados durante el año en materia ambiental, social y de gobernanza, así como los retos y oportunidades que identificamos hacia adelante. Más que un ejercicio de rendición de cuentas, representa una muestra de nuestro compromiso permanente con la transparencia, la responsabilidad corporativa y la generación de valor sostenible.

Agradezco profundamente la confianza de nuestros inversionistas, el compromiso de nuestros colaboradores, la preferencia de nuestros clientes y el apoyo de nuestros socios estratégicos. Gracias a ellos, Fibra Plus continúa fortaleciendo su posición como una plataforma inmobiliaria sólida, resiliente y preparada para enfrentar los desafíos del futuro.

Atentamente,
Rodrigo González Zerbi
Director General



An aerial photograph of a construction site, showing a complex network of rebar and concrete structures. Several workers in orange safety gear are visible on the site. The image is overlaid with a semi-transparent dark grey filter. The text 'Perfil Corporativo' is centered in white, with a horizontal line above the word 'Perfil'.

— Perfil Corporativo

002

¿Quiénes Somos?

Fibra Plus es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) con una sólida presencia en el mercado mexicano, especializado en el desarrollo, adquisición, operación y desinversión estratégica de inmuebles. Nos distinguimos por nuestra capacidad para integrar de manera vertical todas las fases del ciclo inmobiliario, lo que nos permite mantener un control total sobre la gestión de los activos y maximizar su rentabilidad.

Fibra Plus es el primer FIBRA en el país con un enfoque integral que abarca desde la identificación de oportunidades hasta la comercialización de los inmuebles, pasando por su gestión operativa y, cuando es necesario, su rotación estratégica. Este modelo de negocio nos permite adaptarnos con agilidad a las dinámicas del mercado y mantener una estrategia robusta de diversificación.

Nuestro enfoque se centra en generar valor a largo plazo para nuestros inversionistas y beneficiarios, contribuyendo al mismo tiempo a un desarrollo económico y social sostenible. En este contexto, los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) son esenciales para garantizar la sostenibilidad de nuestras operaciones. Integrar estos criterios en nuestra estrategia nos permite generar valor económico mientras promovemos el bienestar social y la protección del medio ambiente.

Modelo de Negocio

El modelo de negocio de Fibra Plus se basa en una estrategia integral que abarca todas las fases del ciclo inmobiliario, optimizando cada etapa para maximizar el valor y asegurar la sostenibilidad de nuestras operaciones. Nuestra estructura se apoya en tres pilares clave: Desarrollo, Operación, y Adquisición y Venta de Activos, permitiéndonos generar valor a largo plazo, adaptarnos rápidamente a las condiciones del mercado y mantener un portafolio diversificado y de alto rendimiento.

En línea con la evolución de nuestra estrategia, el componente de Desarrollo se encuentra en un proceso de transición paulatina hacia un enfoque en la supervisión de la materialización de proyectos en curso.

Desarrollo

En Fibra Plus, generamos valor a través del desarrollo de nuevos proyectos y la reconversión o remodelación de activos existentes.

Este componente ha sido relevante para posicionarnos en ubicaciones con dinámica favorable y aprovechar oportunidades derivadas de la evolución de las necesidades de los inquilinos y de las tendencias del mercado inmobiliario. En todo el ciclo, buscamos que las iniciativas incorporen mejores prácticas de sostenibilidad, considerando criterios ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) desde la planeación y durante la ejecución.

De manera paulatina, este pilar evoluciona hacia un enfoque que prioriza la supervisión de las iniciativas puestas en curso durante periodos previos.



Desarrollo de nuevos proyectos: Nos hemos enfocado en identificar ubicaciones estratégicas para nuevos desarrollos, diseñando inmuebles que no solo sean rentables, sino que también contribuyan al desarrollo de las comunidades circundantes y estén alineados con las expectativas de nuestros grupos de interés. En línea con la evolución del modelo, este componente evolucionará y se concentrará el esfuerzo en el seguimiento y la supervisión de los proyectos previamente priorizados.



Reconversión de activos: Aprovechamos el potencial de los inmuebles existentes para reconvertirlos a nuevos usos que respondan a las demandas del mercado. Este proceso nos permite generar un alto retorno de inversión sin necesidad de adquirir nuevos terrenos.



Operación

La operación eficiente de nuestros activos es clave para sostener flujos recurrentes y preservar la rentabilidad de las propiedades en la cartera. En esta etapa, nuestra gestión se centra en la administración operativa de los inmuebles, el mantenimiento y la continuidad del servicio, así como en la relación y atención activa de los inquilinos para asegurar la permanencia y la renovación de contratos. De manera complementaria, damos continuidad a la comercialización conforme vencen o se ajustan contratos.



Gestión proactiva de los inmuebles: Nos aseguramos de que cada propiedad esté en condiciones óptimas para operar, y cumpla con buenos estándares de calidad, ofreciendo a nuestros inquilinos un entorno seguro y eficiente. La ocupación de nuestros inmuebles es una prioridad, y a través de una administración proactiva y servicios de calidad, mantenemos tasas de ocupación superiores al 90%.



Generación de ingresos a través del arrendamiento: Buscamos maximizar el flujo de rentas mediante la gestión eficiente de los contratos de arrendamiento, asegurando relaciones a largo plazo con nuestros inquilinos y optimizando las condiciones comerciales para ambas partes. Implementamos estrategias de retención y satisfacción de inquilinos, lo que se traduce en un bajo nivel de vacancia y en la estabilidad de los ingresos.

Adquisición y venta de activos

La adquisición y venta de activos forma parte de nuestra estrategia para optimizar el portafolio y garantizar que nuestras propiedades generen un retorno adecuado. Este proceso nos permite ajustar y adaptar nuestra cartera según las condiciones del mercado, diversificando los riesgos y maximizando el rendimiento financiero.



Adquisición de activos: Identificamos propiedades con un alto potencial de valorización y rentabilidad, priorizando inmuebles en ubicaciones estratégicas con oportunidades de crecimiento. Previo a cualquier adquisición, realizamos un análisis integral de cada activo para confirmar su alineación con nuestra estrategia de largo plazo. Como parte de este proceso de debida diligencia, aplicamos una Política de Inversión Responsable, que incorpora criterios ASG en la evaluación de riesgos y oportunidades, así como en la identificación de condiciones mínimas para la incorporación de nuevos inmuebles al portafolio.



Venta de activos no estratégicos: Implementamos una estrategia de rotación de activos, vendiendo propiedades que ya no se consideran estratégicas o que no cumplen con los objetivos de rentabilidad a largo plazo. Esto nos permite liberar capital para reinvertir en nuevas oportunidades, garantizando la eficiencia de nuestro portafolio y manteniendo su diversificación.

● **Modelo Verticalmente Integrado**

El modelo de negocio de Fibra Plus se distingue por su integración vertical, que nos permite tener control total sobre todas las fases del ciclo inmobiliario: desde la adquisición de terrenos hasta el desarrollo, la operación y la eventual desinversión de los activos. Este enfoque nos permite adaptarnos rápidamente a los cambios del mercado, optimizar recursos, y garantizar un retorno de inversión sostenible para nuestros inversionistas.

● **Estrategia de Sostenibilidad**

A partir de 2024, Fibra Plus ha establecido una estrategia a largo plazo que abarca hasta 2030, con un enfoque en la eficiencia energética, la gestión del agua y la gestión de residuos en nuestros inmuebles. La sostenibilidad forma parte de nuestra estrategia, no solo porque es esencial para el bienestar de las comunidades y el medio ambiente, sino también porque es un factor clave para generar valor a largo plazo.



En este periodo nos encontramos actualizando nuestra estrategia de sostenibilidad para fortalecer la integración de criterios ASG en la gestión de nuestros inmuebles. Este proceso permitirá consolidar un enfoque más robusto para la identificación de riesgos y oportunidades, así como para la **generación de valor sostenible en el largo plazo.**

Propuesta de Valor

A través de un modelo de negocio integral y enfocado en la excelencia operativa, Fibra Plus ofrece un conjunto de ventajas competitivas que aseguran un desempeño superior y la maximización del valor para sus inversionistas. Nuestra propuesta se fundamenta en los siguientes rubros:

-  **Alto Rendimiento**
-  **Red de Relaciones**
-  **Diversificación**
-  **Resiliencia**
-  **Integración Vertical**
-  **Optimización de Recursos**
-  **Experiencia y Capacidad**
-  **Enfoque en Activos Premium**

Identidad Corporativa

Fibra Plus se define por su compromiso con la transparencia, la generación de valor y la eficiencia operativa. Nuestra identidad corporativa refleja estos valores y se extiende a todos los aspectos de nuestra operación, desde la relación con los inversionistas hasta la interacción con las comunidades en las que operamos. El enfoque estratégico de Fibra Plus está guiado por un fuerte sentido de responsabilidad social y empresarial, lo que nos ha permitido consolidarnos como un referente en el sector inmobiliario mexicano.



Misión

Somos promotores de inversión sostenible a largo plazo en el sector, creando y maximizando valor para nuestros grupos de interés, mediante una administración y operación con pasión hacia la excelencia, en todas las fases del ciclo inmobiliario.



Visión

Ser la FIBRA más sólida de México, que maximice los rendimientos al inversionista a través de un equipo de trabajo eficiente, orientado al cliente y guiados por los principios de sostenibilidad.



Nuestros Valores



Colaboración

Sumamos las fortalezas de cada miembro del equipo, trabajando coordinadamente para lograr los objetivos. Fomentamos un entorno de trabajo en equipo, donde cada persona aporta su conocimiento y habilidades para el éxito colectivo.



Comunicación

Escuchamos activamente y compartimos la información de manera oportuna, clara y asertiva. La comunicación abierta es fundamental para tomar decisiones informadas y para mantener relaciones efectivas con nuestros grupos de interés.



Confianza

Creemos en el compromiso de cada miembro del equipo, ya que nos conducimos con excelencia y transparencia. La confianza es esencial en todas nuestras relaciones, tanto internas como externas, y es la base sobre la que construimos nuestra reputación.



Respeto

Nos caracterizamos por valorar la diversidad, ser inclusivos y promover la igualdad entre los colaboradores, practicando la tolerancia y la empatía. El respeto por las personas y sus opiniones es la base de una cultura laboral sana y productiva.



Responsabilidad

Hacemos que las cosas sucedan y rendimos cuentas de nuestras funciones. Nos aseguramos de actuar con integridad, asumiendo nuestras responsabilidades y tomando decisiones éticas que generen un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente.



Profesionalismo

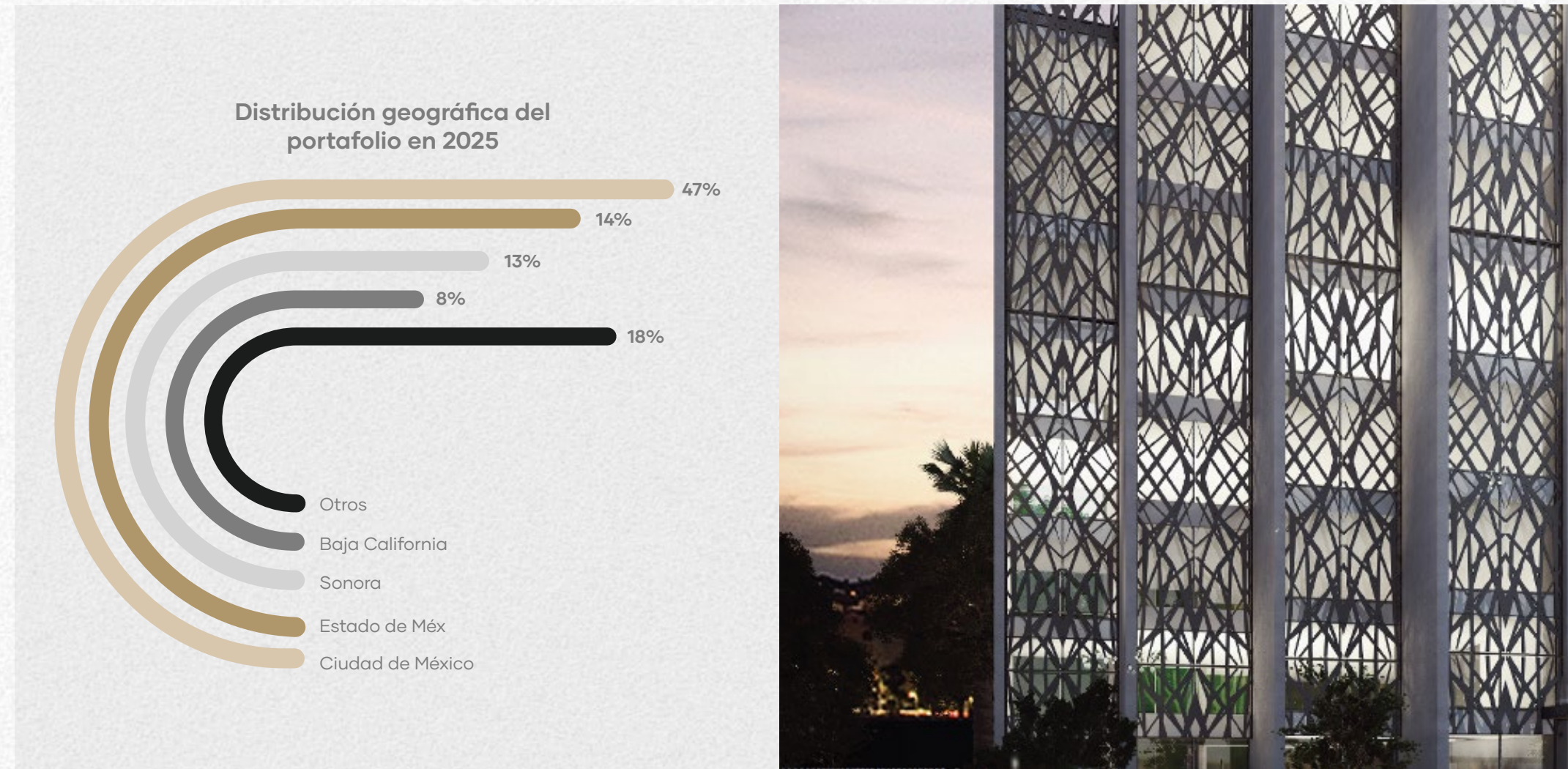
Desarrollamos nuestras actividades con pasión, disciplina y eficiencia. Nos comprometemos a cumplir con los más altos estándares de calidad y a realizar nuestras tareas con responsabilidad y dedicación.

Nuestro Portafolio

Al cierre de 2025, nuestro portafolio contaba con presencia en 20 entidades federativas. La Ciudad de México, el Estado de México y Sonora concentraron las participaciones más relevantes, con 47%, 14% y 13% del Área Bruta Rentable (ABR), respectivamente. Estas fueron las únicas ubicaciones que representaron más del 10% del total del portafolio.

La composición de la cartera responde a una estrategia enfocada en mercados con dinamismo económico y perspectivas de crecimiento. Durante el 2025, el segmento industrial integró el 39% del ABR. Por su parte, el segmento comercial representó el 35% del ABR y se mantuvo como un componente determinante de la cartera, respaldado por niveles de ocupación sólidos y su relevancia operativa.

En paralelo, los activos de oficinas con 16%, el segmento educativo con 6% y vivienda con 4% del ABR complementan nuestra diversificación. Esta distribución no solo refleja un portafolio equilibrado por tipo de activo, sino también una especialización gradual en segmentos donde contamos con experiencia operativa, entendimiento del mercado y capacidades de gestión probadas. Hacia adelante, nuestra estrategia considera fortalecer la exposición al comercio anclado, aprovechando su perfil resiliente y su potencial de crecimiento sostenido, así como continuar consolidando activos premium en los segmentos industrial y de usos mixtos, con el objetivo de aumentar su participación dentro del portafolio.



Distribución del portafolio por tipo de inmueble en 2025

	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Inmuebles totales	13	22	13	6	2
ABR total (m²)	248,791	219,105	101,122	39,115	26,532
% ABR del total	39%	35%	16%	6%	4%



● **Portafolio en Operación y Estabilización**

Al cierre del año, el ABR de los activos en operación y estabilización alcanzó 485,232 m², con una tasa de ocupación de 93.06% para los inmuebles fuera de la fase de estabilización. Adicionalmente, el portafolio incluyó 580 contratos activos, reflejando una base diversificada de inquilinos y un desempeño consistente en la comercialización y administración.

● **Portafolio en Desarrollo**

El desarrollo se mantiene como un componente dentro de la estructura de crecimiento de Fibra Plus. Nuestros proyectos en desarrollo se gestionaron bajo un enfoque orientado a la planeación y ejecución disciplinada, considerando tanto la evolución de la demanda como las condiciones de mercado necesarias para su estabilización.

Los proyectos en esta etapa se integran a la cartera como una fuente de generación de valor mediante la incorporación de ABR adicional, la ampliación de la oferta en ubicaciones estratégicas y la adecuación de espacios alineados con las necesidades de los inquilinos. En este contexto, Fibra Plus mantiene una supervisión constante sobre avances, calendarios de entrega y prioridades de comercialización, con el objetivo de asegurar su incorporación ordenada al portafolio en operación.

A continuación, se presenta el desglose de entregas de nuestro portafolio en desarrollo:

	Segmento	Fecha de entrega estimada	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	1S26E	Cuauhtémoc, Ciudad de México	23,527	3.71%
	Oficinas	2S26E	Cuauhtémoc, Ciudad de México	38,447	6.06%
	Vivienda en renta	Por definir	Cuauhtémoc, Ciudad de México	7,977	1.26%

● **Portafolio en Planeación**

El portafolio en planeación agrupa oportunidades identificadas para el crecimiento futuro, cuya ejecución se encuentra sujeta a condiciones de mercado, definición de alcance y, en su caso, disponibilidad de financiamiento. En 2025, estos proyectos se mantuvieron bajo análisis con el objetivo de priorizar aquellos con mejor perfil de ubicación, demanda esperada y alineación con la estrategia del portafolio.

Esta etapa permite conservar flexibilidad para programar desarrollos de manera ordenada, administrando el ritmo de incorporación de nuevos activos y manteniendo un equilibrio entre crecimiento y estabilidad operativa. En línea con la disciplina de portafolio, el seguimiento de estos proyectos se realiza considerando su contribución potencial al ABR, su viabilidad operativa y la oportunidad de mercado para su despliegue.

	Segmento	Fecha de entrega estimada	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Bora	Vivienda	Por definir	Cuajimalpa, Ciudad de México	18,555	2.92%
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	3.28%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	0.60%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Estado de México	13,077	2.06%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Estado de México	12,600	1.99%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Ciudad del Carmen, Campeche	10,592	1.67%

● **Portafolio de Desinversión**

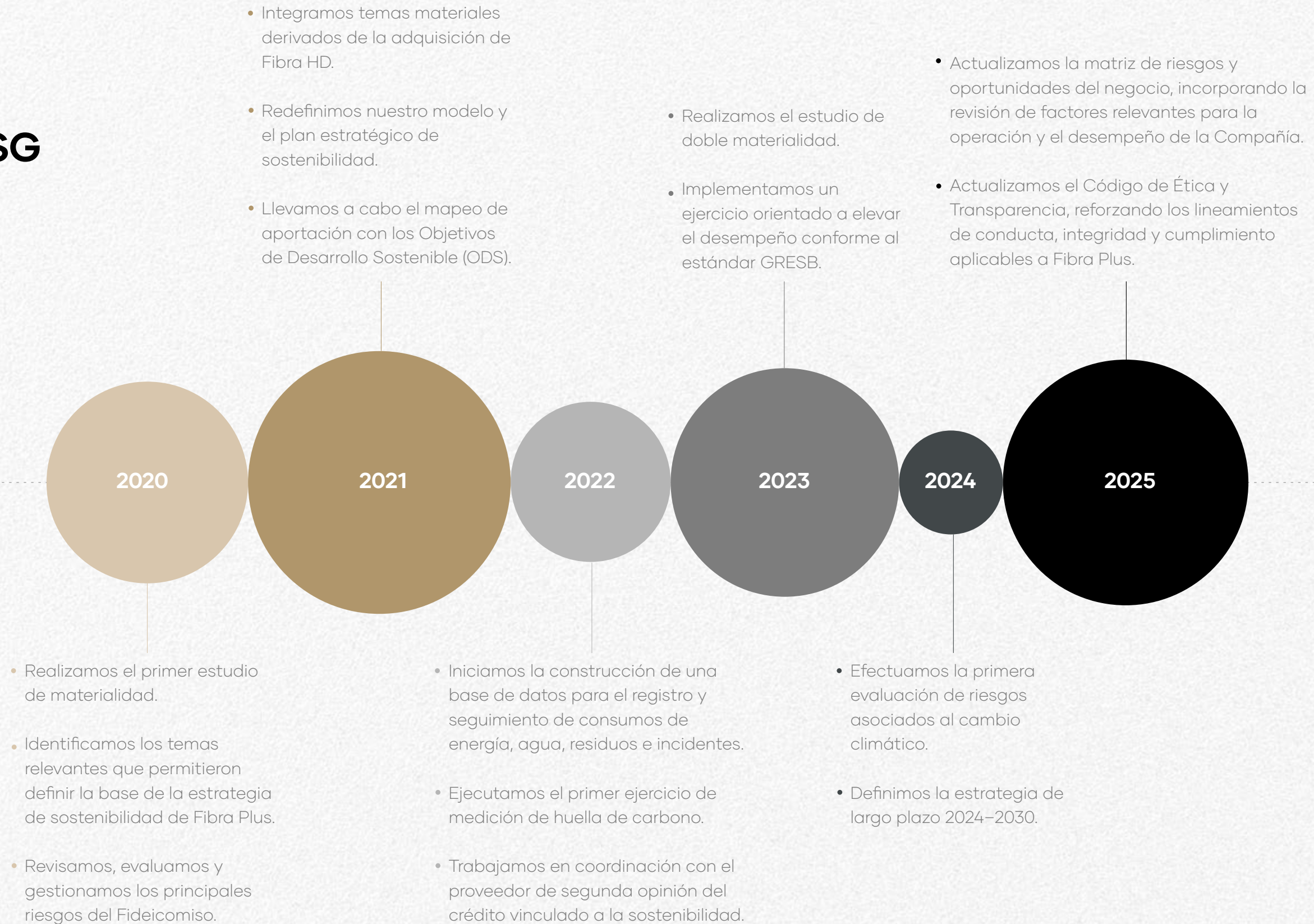
Durante 2025, Fibra Plus avanzó en la identificación, priorización y ejecución de desinversiones de inmuebles que no se consideran estratégicos, conforme a una visión empresarial centrada en activos de alta calidad. En este contexto, el valor del portafolio de desinversión ascendió a Ps. 2,738 millones.

Durante el año, se concretó la venta de 3 inmuebles, con un ABR conjunto aproximado de 10,821 m². Los recursos derivados de estas transacciones se proyectan para canalizarse principalmente hacia la amortización anticipada de pasivos y la conclusión de proyectos en obra.

Nuestra estrategia de desinversión permanece flexible y se ajustará de acuerdo con la dinámica del mercado y la evolución por sector. En este sentido, podríamos reconsiderar la venta de un activo si adquiere un carácter estratégico derivado de cambios en las condiciones del mercado.



Línea del Tiempo ASG





—
2025 EN
NÚMEROS

03



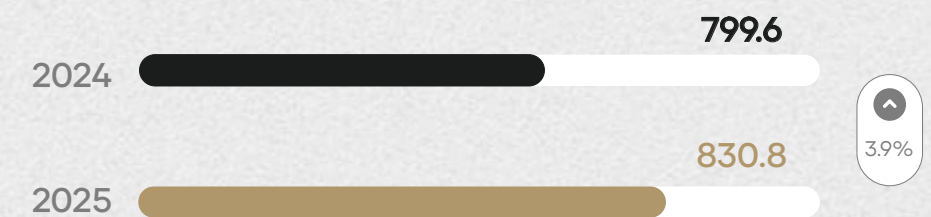
Resumen del Estado de Resultados

Independientemente de los desafíos del entorno macroeconómico, **Fibra Plus ha logrado mantener un crecimiento sostenido y un desempeño operativo robusto**, respaldado por su estrategia integral de negocios y por una gestión disciplinada enfocada en la eficiencia y la ejecución. Este enfoque ha permitido a la Compañía fortalecer la calidad de su portafolio, priorizar la estabilidad de los flujos, optimizar costos y mantener una relación cercana con sus inquilinos, impulsando así una operación más resiliente.

Como resultado, se han **observado avances consistentes en los principales indicadores financieros**, lo que ratifica la efectividad de las acciones implementadas, posicionando a Fibra Plus para continuar creando valor de largo plazo, aun en un contexto económico retador.

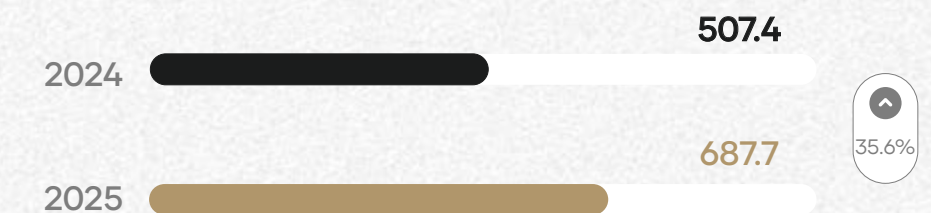
Ingresos

Los ingresos ascendieron a Ps. 830.8 millones en el 2025, lo que representa un incremento de 3.9% en comparación con los Ps. 799.6 millones registrados al finalizar el 2024.



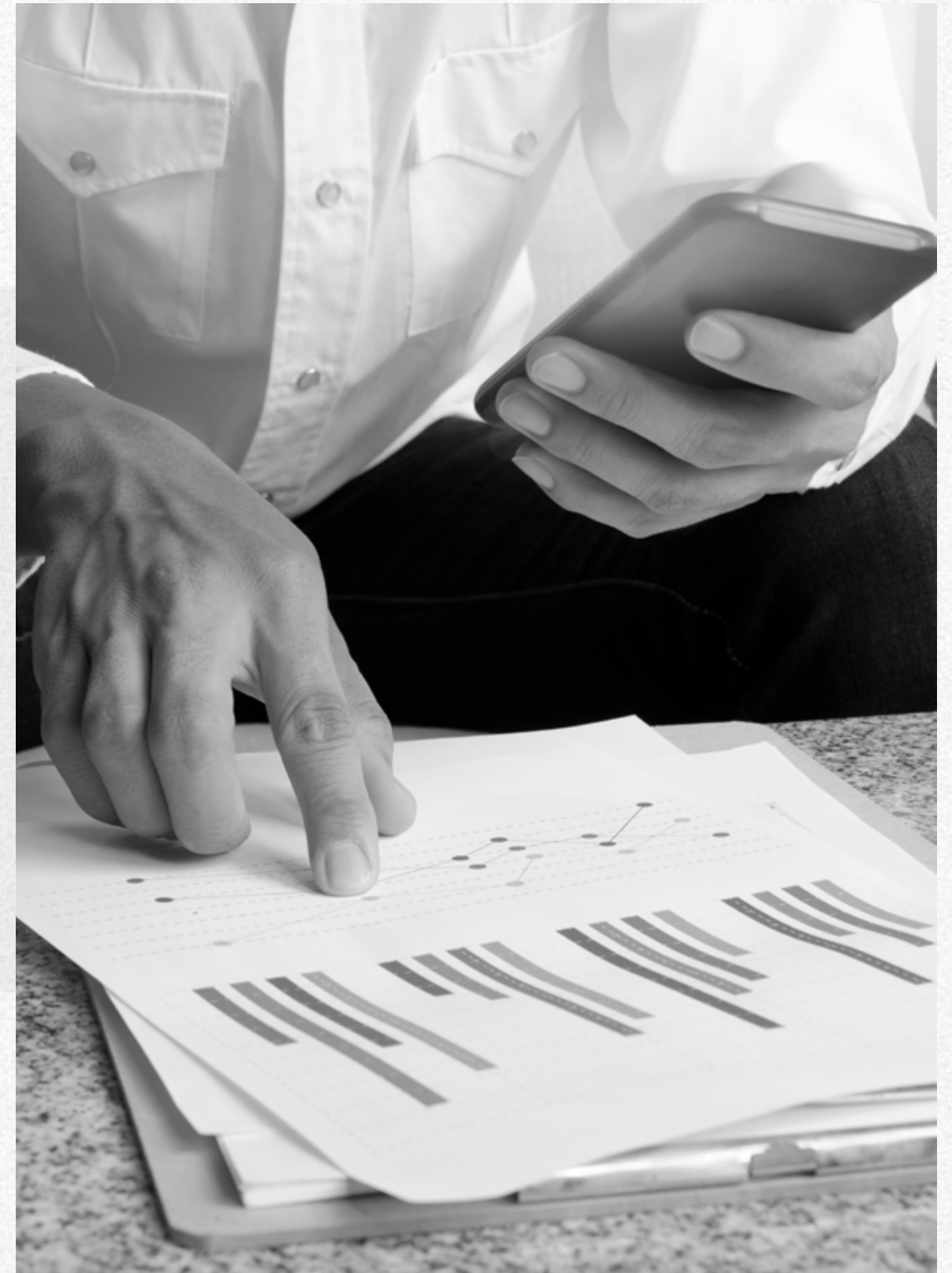
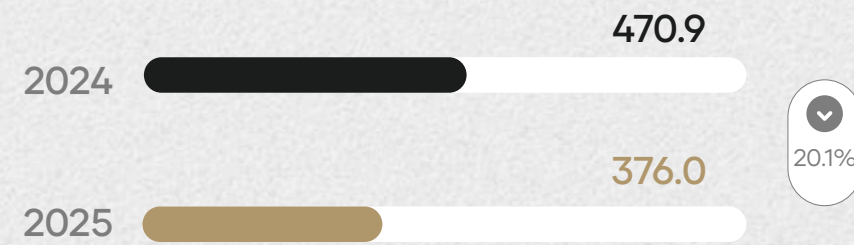
ION

El ingreso operativo neto pasó de Ps. 507.4 millones en el 2024 a Ps. 687.7 millones al cierre de 2025, lo que refleja un crecimiento de 35.6%.



● Utilidad Neta Consolidada

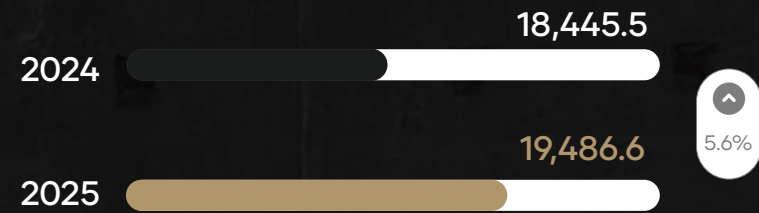
Al término de 2025, la utilidad neta consolidada alcanzó Ps. 376.0 millones, lo que representa un decremento del 20.1% en comparación con los Ps. 470.9 millones registrados al finalizar el 2024.



Resumen del Balance General

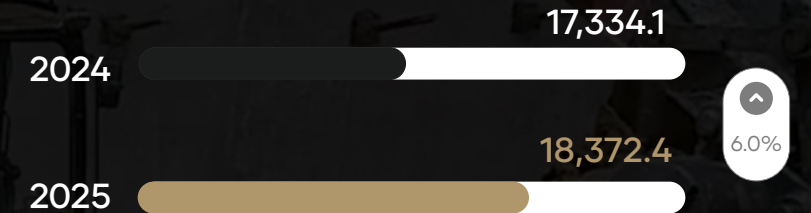
Activos Totales

Los activos totales experimentaron un incremento del 5.6% al finalizar el ejercicio 2025, al alcanzar los Ps. 19,486.6 millones, en comparación con los Ps.18,445.5 millones registrados al cierre de 2024.



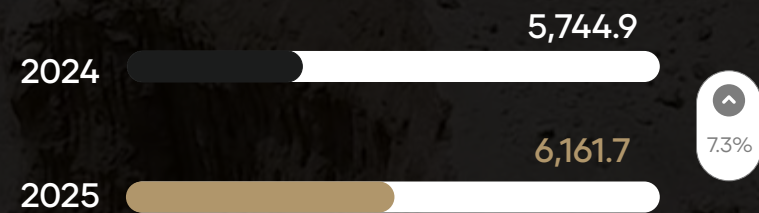
Propiedades de Inversión

En el 2025, el rubro de propiedades de inversión ascendió a Ps. 18,372.4 millones, lo que representa un incremento de 6.0% en comparación con los Ps.17,334.1 millones registrados en el 2024.



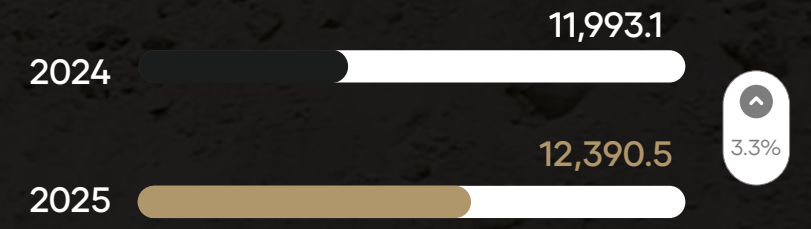
Deuda

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda se situó en Ps. 6,161.7 millones, lo que representa un incremento del 7.3% contra los Ps.5,744.9 millones registrados en el 2024.



Patrimonio Total

El patrimonio total registró un incremento del 3.3% en el 2025, al alcanzar Ps. 12,390.5 millones, frente a los Ps.11,993.1 millones reportados al cierre de 2024.





Resumen Operativo

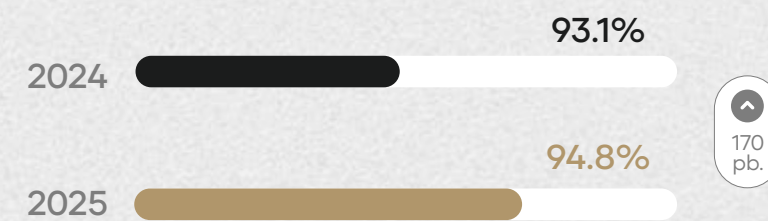
ABR

El área bruta rentable alcanzó los 634,665 m² al finalizar el 2025, experimentando un decremento de 2.2% o 10,820 m² en comparación con los 645,485 m² registrados al término del año anterior.



Tasa de ocupación

Al cierre de 2025, la tasa de ocupación se ubicó en 94.8%, lo que refleja un incremento de 170 puntos base con respecto al 93.1% registrado en el año anterior.



A construction site at dusk or dawn. Several tower cranes are visible against a sky with soft orange and purple hues. In the background, there are buildings, including one with a glass facade. The foreground shows a concrete wall with a grid of rebar. The text 'Enfoque ASG' is overlaid in white.

Enfoque ASG

04

Enfoque ASG

En Fibra Plus integramos criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en nuestro modelo de negocio para contribuir a un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente, y fortalecer prácticas de gobierno corporativo orientadas a la integridad, la rendición de cuentas y la transparencia, mientras optimizamos nuestro desempeño financiero y la creación de valor de largo plazo para nuestros grupos de interés.

Nuestro Enfoque ASG se construye con base en prioridades claras. Para ello, tomamos como referencia los temas resultantes del estudio de doble materialidad y el establecimiento de objetivos de largo plazo, como base para enfocar nuestra agenda y orientar la toma de decisiones.

● Integración ASG en el modelo de negocio y la operación

En Fibra Plus integramos el enfoque ASG a lo largo de las etapas del ciclo inmobiliario: desarrollo, operación, adquisición y desinversión, a través de un modelo con control operativo que permite incorporar criterios ambientales, sociales y de gobernanza en decisiones y procesos relevantes para el desempeño del portafolio.

En la operación, la integración ASG se refleja en la gestión diaria de los inmuebles, priorizando la continuidad operativa, la eficiencia en el uso de recursos, la seguridad y el bienestar de las personas, así como el cumplimiento de lineamientos internos y regulatorios. Esto implica que los temas ASG se atienden como parte de la administración del portafolio, y no como iniciativas aisladas.

En la adquisición y rotación de activos, incorporamos criterios ASG como parte del análisis para fortalecer la calidad del portafolio y su resiliencia. De forma complementaria, contamos con lineamientos de inversión responsable orientados a integrar variables ASG en la toma de decisiones.





Gobernanza **ASG**

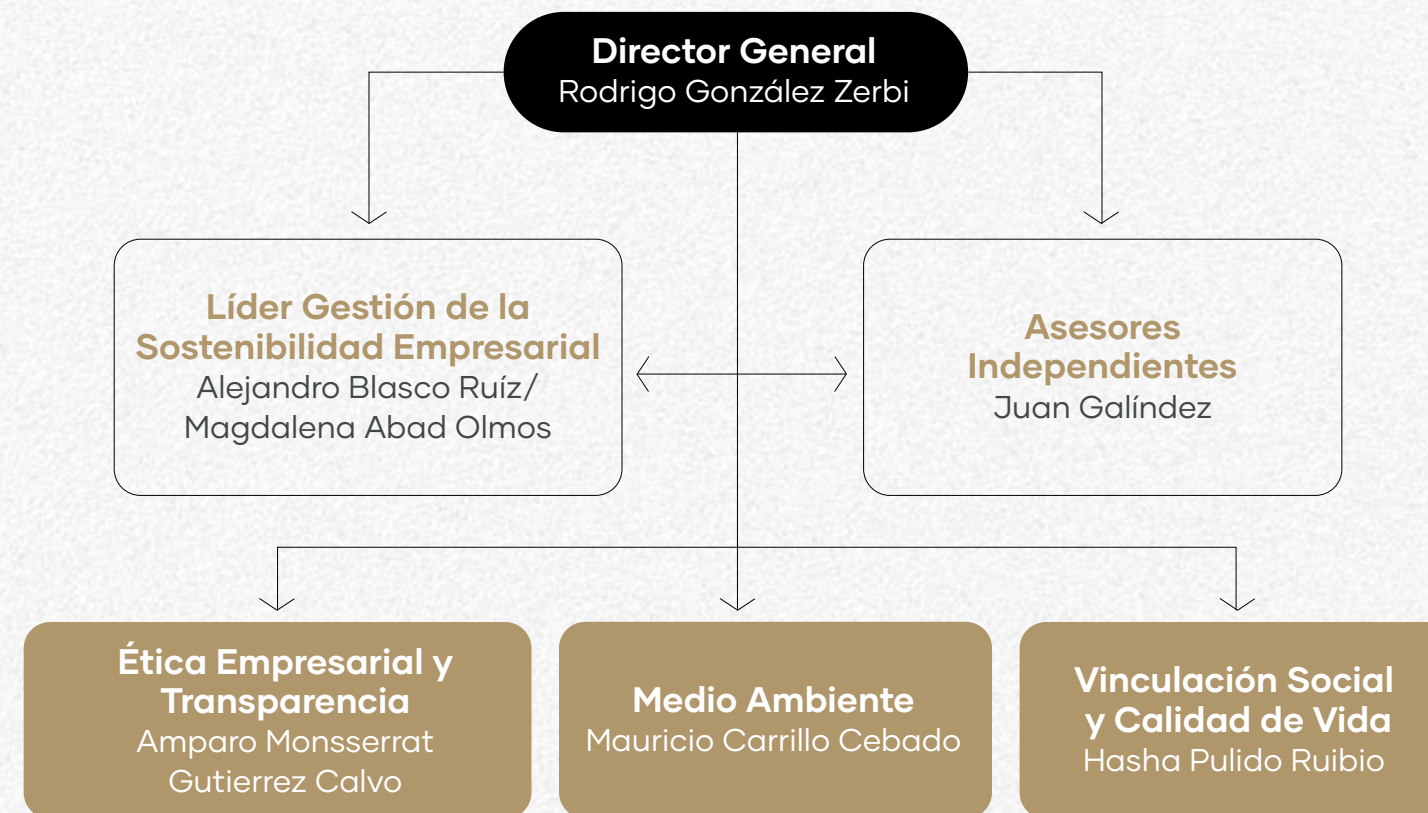
En Fibra Plus, la gobernanza de la sostenibilidad se sustenta en una estructura que busca asegurar una gestión responsable, transparente y con rendición de cuentas, incorporando criterios ASG en la supervisión y la toma de decisiones.

El Comité Técnico es el principal órgano encargado de supervisar la gestión del Fideicomiso y tomar decisiones estratégicas conforme al Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable. En su función de supervisión, considera factores económicos, financieros, legales, ambientales y sociales, lo que permite integrar componentes ASG en decisiones relevantes sobre inversión, financiamiento y gestión de activos.

Esta estructura se complementa con comités auxiliares que fortalecen el gobierno corporativo, incluyendo el Comité de Prácticas, Comité de Auditoría, Comité de Compensaciones y Comité de Nominaciones, además de la participación de la Asamblea de Tenedores como instancia superior.

En este marco, el Comité de Sostenibilidad es el órgano responsable de impulsar la agenda ASG. Su mandato incluye el diseño, mantenimiento y revisión de las iniciativas de sostenibilidad; la promoción del diálogo con partes interesadas; y el apoyo a la identificación y evaluación de riesgos ASG desde un enfoque transversal.

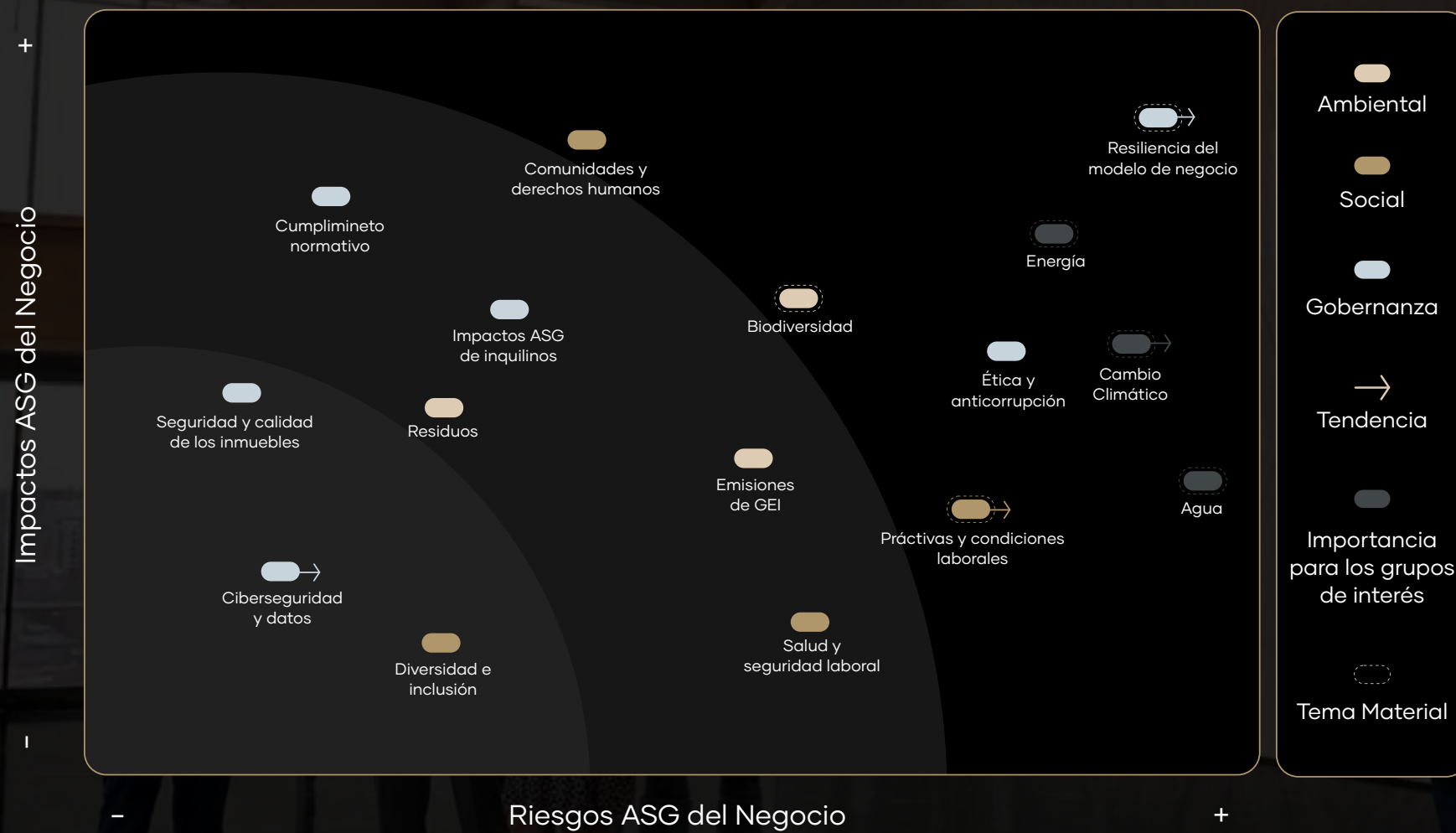
El Comité de Sostenibilidad está conformado de la siguiente manera:



Materialidad y Priorización de Temas

En Fibra Plus, el análisis de materialidad es el mecanismo que utilizamos para identificar y priorizar los temas ASG más relevantes para el negocio y para nuestros grupos de interés. Este proceso se realiza de forma participativa y se actualiza para reflejar cambios en el entorno y en las expectativas externas, con el fin de mantener una gestión alineada a los desafíos actuales.

Como parte de este enfoque, incorporamos un estudio de doble materialidad para fortalecer la identificación de temas prioritarios. Estos temas son un insumo para orientar la gestión y el seguimiento, aunque no equivalen por sí mismos a la estrategia de largo plazo.



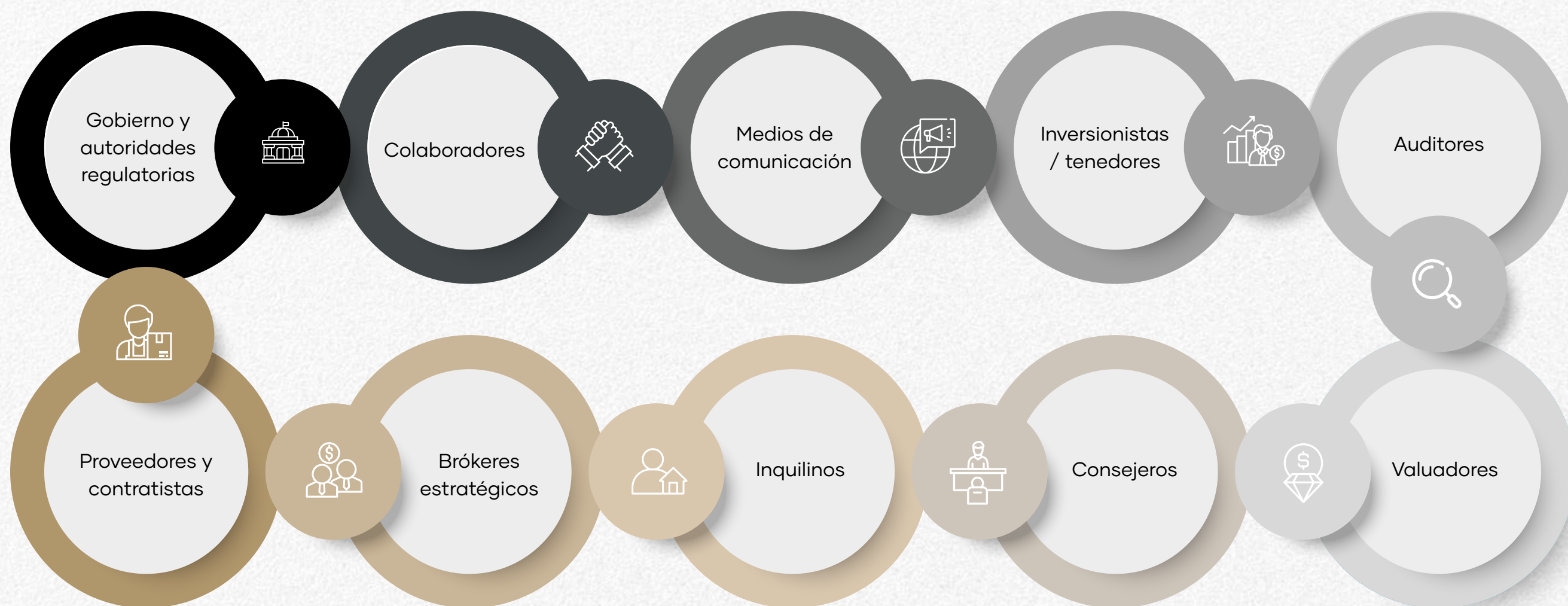
Los temas priorizados abarcan dimensiones ambientales, sociales y de gobernanza, considerando su tendencia, su importancia para los grupos de interés y su vínculo con los riesgos ASG del negocio.

Con base en esta priorización, organizamos el trabajo ASG en una agenda que permite enfocar iniciativas, asignar responsables y fortalecer el seguimiento de avances, asegurando que los esfuerzos se concentren en los asuntos con mayor relevancia para Fibra Plus y sus grupos de interés.

Grupos de Interés y Diálogo

En Fibra Plus mantenemos un diálogo abierto y transparente con nuestros grupos de interés mediante una combinación de reuniones periódicas, encuestas, buzones de sugerencias y plataformas digitales, con el objetivo de captar sus perspectivas e incorporar sus inquietudes a nuestra gestión.

Nuestros grupos de interés son:



El flujo de información nos permite mantener una visión integral y adaptable, apoyando el diseño de respuestas proactivas para anticipar y gestionar riesgos y desafíos emergentes en nuestras operaciones.

Para asegurar un relacionamiento consistente, utilizamos mecanismos específicos por grupo:



Inversionistas y tenedores: conferencias telefónicas; envío de informes trimestrales; juntas de seguimiento; página web actualizada; presencia/comunicación en la Bolsa Mexicana de Valores y la CNBV; acceso directo al administrador para resolver dudas sobre resultados trimestrales y mantenerlos informados sobre eventos relevantes.



Gobierno y autoridades reguladoras: presentación del informe de sostenibilidad; participación en reuniones virtuales y eventos anuales; aseguramiento del cumplimiento de requerimientos regulatorios; notificación de cambios en el gobierno corporativo, estructura societaria y otros eventos relevantes.



Medios de comunicación: boletines de prensa; entrevistas; webinars; participación en eventos; provisión de información clara y actualizada sobre perspectivas económicas y sectoriales.



Valuadores: reuniones virtuales; comunicación vía correo electrónico de manera anual; acceso a información detallada y actualizada sobre las propiedades para la correcta realización de avalúos.



Audidores: conferencias virtuales; comunicación vía correo electrónico; entrega de información financiera completa y actualizada para asegurar la correcta certificación de los estados financieros dictaminados.



Brókeres estratégicos: contacto continuo mediante conferencias virtuales; provisión de información clave y formatos para atraer inversionistas, comercializar inmuebles y promover activos en proceso de desinversión.



Inquilinos: canales de atención al cliente; encuestas de satisfacción de manera continua y anual; aseguramiento de un servicio confiable y de alta calidad.



Proveedores y contratistas: comunicación a través de canales directos; boletines; contratos; fomento de alianzas comerciales sostenibles a largo plazo con impacto positivo en el desarrollo socioeconómico del país.





Estrategia ASG

Nuestra Estrategia ASG define cómo convertimos los temas prioritarios en una agenda operativa con foco, responsables y seguimiento. Partimos de la materialidad para asegurar que las iniciativas respondan a los asuntos más relevantes para el negocio y para nuestros grupos de interés, y que se traduzcan en acciones medibles dentro de la gestión del portafolio.

Para ejecutar esta estrategia, contamos con un plan de acción 2025 – 2030 que ordena el trabajo en líneas claras y con métricas asociadas. La hoja de ruta se estructura en seis frentes:



Resiliencia del negocio: fortalecemos la ocupación y la diversificación del portafolio, y mantenemos un esquema de monitoreo de riesgos y oportunidades mediante controles específicos revisados periódicamente.



Energía: impulsamos la eficiencia, la migración a energía solar y la certificación de inmuebles. El indicador de seguimiento es m² certificados, con una meta de 39% del portafolio hacia 2030.



Agua: promovemos certificación y acciones de concientización con colaboradores e inquilinos. El indicador de seguimiento es m² certificados, con una meta de 39% del portafolio hacia 2030.



Condiciones laborales: buscamos fortalecer esquemas de trabajo y capacitación. Indicadores: índice de rotación y horas promedio anuales de capacitación.



Cumplimiento, ética y anticorrupción: reforzamos el control documental y la cobertura de prácticas de integridad. Indicadores: inmuebles operando versus licencias, y códigos de ética firmados versus total de colaboradores.



Biodiversidad: promovemos participación en actividades como reforestación. Indicador: árboles plantados por año.



Este plan de acción nos permite mantener una ejecución ordenada, priorizar recursos donde hay mayor impacto y dar seguimiento periódico al avance, asegurando que la Estrategia ASG se refleje de manera consistente en la operación y en las decisiones del negocio.

Gestión de Riesgos y Oportunidades ASG

En Fibra Plus gestionamos los riesgos y oportunidades ASG con un enfoque preventivo para proteger la continuidad operativa del portafolio y fortalecer la resiliencia del negocio. Para ello, realizamos un ejercicio de identificación que consolida riesgos prioritarios y, cuando aplica, define oportunidades asociadas para fortalecer la gestión y la toma de decisiones, tomando como directriz las NIIF S1 y NIIF S2 (Normas Internacionales de Información Financiera en Sostenibilidad, emitidas por el ISSB), el marco COSO-ERM (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management) y el benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Alineación con Marcos, Compromisos y Agenda Global

Para asegurar que nuestro Enfoque ASG sea comparable, robusto y útil para la toma de decisiones, lo alineamos con marcos y referencias reconocidas, tanto en divulgación como en gestión. En materia de reporte, elaboramos nuestra divulgación conforme a los Estándares GRI (Global Reporting Initiative), respaldada por un Índice de Contenidos GRI que facilita la trazabilidad de la información.

De forma complementaria, incorporamos referencias sectoriales mediante el SASB (Sustainability Accounting Standards Board) para Infraestructura / Bienes Inmuebles, integrando un índice que conecta métricas y contenidos relevantes para el sector.

En gestión de riesgos, particularmente en cambio climático, buscamos consistencia con marcos que fortalecen el análisis y su vínculo con lo financiero, incluyendo NIIF S1 y S2 (Normas Internacionales de Información Financiera), GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) y el marco ERM de COSO (Enterprise Risk Management del Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission).

En cuanto a agenda global, contamos con un mapeo de aportación a los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) para identificar dónde nuestras acciones pueden contribuir de manera más clara y ordenada. En particular, alineamos nuestra estrategia con las directrices de la Agenda 2030, evaluando de forma rigurosa nuestros resultados y ajustando nuestras acciones para impulsar un desarrollo más equilibrado y responsable. Este mapeo se articula en tres frentes:

Este análisis también permite identificar oportunidades puntuales que fortalecen la respuesta ante riesgos. Por ejemplo:

- Establecer tiempos de respuesta mínimos ante contingencias tecnológicas
- Reforzar la seguridad para evitar filtraciones de datos
- Realizar análisis específicos a posibles inversionistas en procesos de desinversión
- Posicionar la certidumbre legal y operativa como atributo
- Desarrollar una cédula de cumplimiento para asegurar cobertura normativa

Con base en esta identificación, la gestión de riesgos se orienta a traducir hallazgos en acciones: mejorar controles, asignar responsables, definir prioridades de seguimiento y establecer medidas de mitigación y contingencia acordes al tipo de riesgo.



Valor económico
Reforzando principios éticos y de transparencia en línea con el ODS 16 (Paz, justicia e instituciones sólidas);



Valor social
Mediante iniciativas que favorecen el bienestar de colaboradores e inquilinos y el progreso de familias, en línea con el ODS 8 (Trabajo decente y crecimiento económico); y,

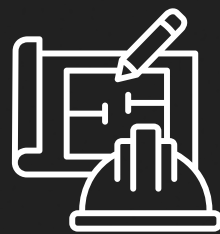


Valor ambiental
Promoviendo el uso eficiente de recursos, especialmente agua y energía, a través de certificaciones en nuestros inmuebles, en contribución a los ODS 6, 7, 13 y 15.



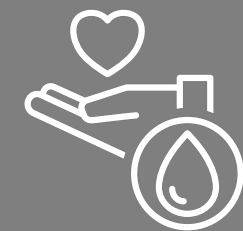
ALIANZAS ESTRATÉGICAS Y RELACIONAMIENTO INSTITUCIONAL

En Fibra Plus contamos con una red de alianzas estratégicas que nos permite fortalecer la operación, impulsar iniciativas sociales y ambientales y mantener un relacionamiento institucional activo.



FUNDACIÓN CONSTRUYENDO Y CRECIENDO

- Impulsamos iniciativas educativas para trabajadores del sector construcción.
- Participamos en iniciativas para hijos de trabajadores (recolección de útiles escolares y donación de juguetes).
- Damos continuidad al programa educativo Aula Espacio Condesa, enfocado en trabajadores de la construcción.



CRUZ ROJA MEXICANA

Implementamos campañas de donación de sangre en nuestras instalaciones.





REFORESTACIONES

- Participamos en iniciativas de reforestación y conservación, sumándonos a esfuerzos para proteger ecosistemas clave.
- Promovemos la participación en acciones de restauración y cuidado en zonas de alto valor ecológico, como la Sierra de Guadalupe, un Área Natural Protegida, mediante actividades de reforestación y educación ambiental.
- Impulsamos el voluntariado como un mecanismo para fortalecer la biodiversidad y contribuir a beneficios ambientales como la purificación del aire, la recarga de mantos acuíferos y la prevención de erosión e inundaciones.
- Participamos con AMEFIBRA en un proyecto de restauración riparia en el Corredor Biológico Río La Silla (Monterrey, N.L.), contribuyendo a la plantación de árboles nativos como parte de una jornada de reforestación.



UN KILO DE AYUDA

- Apoyamos la nutrición infantil mediante alcancías instaladas en inmuebles.
- Participamos en un esquema de donación mensual denominado "Padrinos" para reforzar el bienestar de los niños beneficiarios.
- Nos sumamos a la carrera Un Kilo de Ayuda



ASOCIACIÓN MEXICANA DE FIBRAS INMOBILIARIAS (AMEFIBRA)

- Nuestra participación nos mantiene al tanto de dinámicas del mercado y requerimientos regulatorios, y fortalece la confianza de nuestros tenedores mediante transparencia y eficiencia operativa.





Gobierno Corporativo

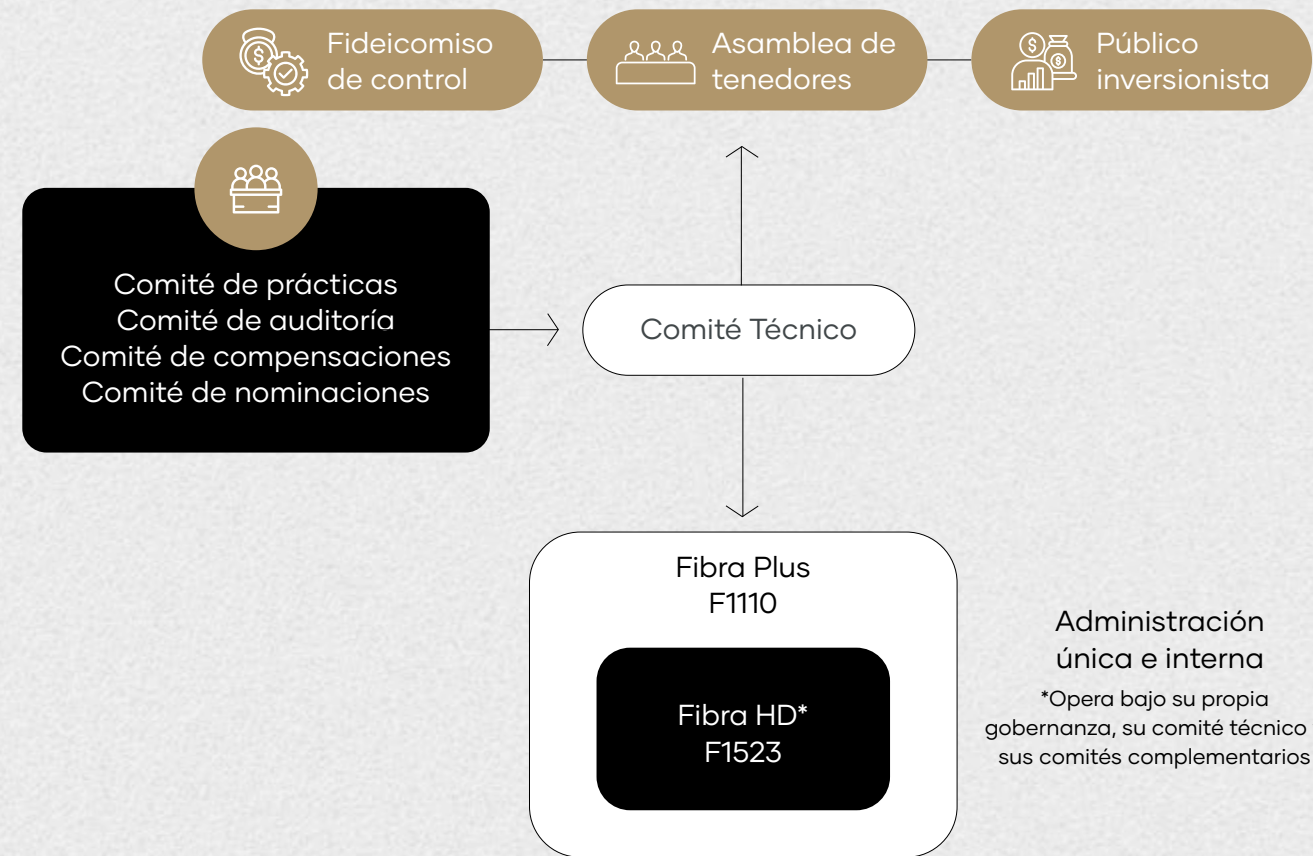
05

Gobernanza

En Fibra Plus entendemos la gobernanza como un elemento central para asegurar la permanencia y el crecimiento sostenible de la organización. Nuestro enfoque se basa en una administración estructurada, ética y orientada a la transparencia, convencidos de que una supervisión adecuada y reglas claras son fundamentales para generar confianza entre nuestros grupos de interés y fortalecer nuestra posición en el sector inmobiliario.

Actuamos bajo principios de integridad, responsabilidad y equidad, promoviendo una cultura donde la toma de decisiones se sustente en criterios éticos y en el cumplimiento normativo. La rendición de cuentas y la claridad en la información son componentes esenciales de nuestra forma de operar.

El modelo de administración interna que hemos adoptado nos permite dirigir de manera directa nuestra estrategia y ejecución operativa, asegurando alineación con los objetivos corporativos. En este marco, el Asesor y Administrador está constituido como una Sociedad Civil en la que Fibra Plus mantiene una participación mayoritaria del 99.9%, lo que refuerza el control y la coherencia en la gestión.



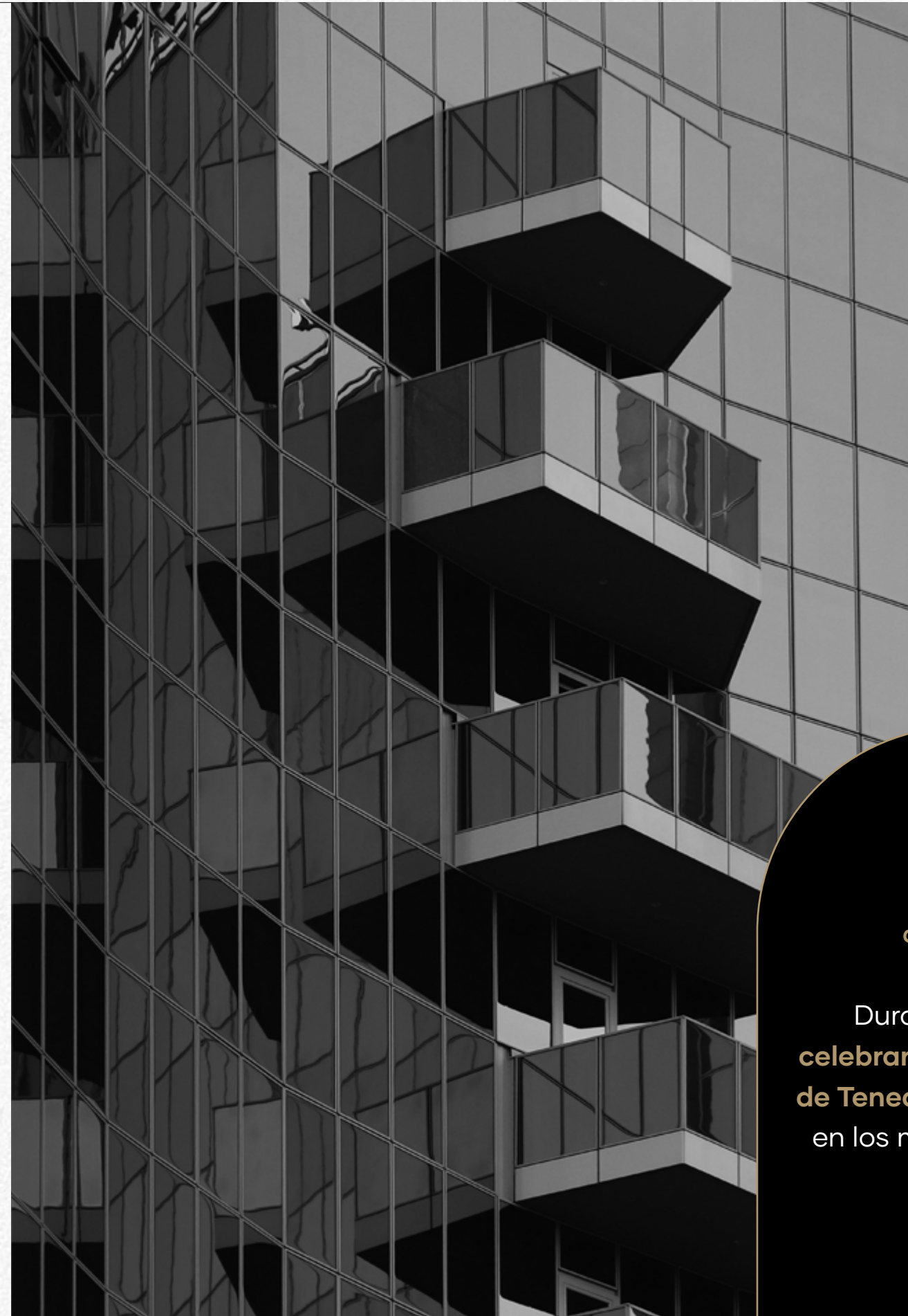
Órganos de Gobierno

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representa la instancia superior de decisión del Fideicomiso. Cuenta con la autoridad para aprobar, modificar o dejar sin efectos los actos y operaciones previstos en el Contrato de Fideicomiso y en la normatividad aplicable. Estas facultades no pueden delegarse, lo que asegura una supervisión directa sobre las determinaciones estratégicas.

Está integrada por las personas físicas y morales que participan como Tenedores de los títulos bursátiles emitidos por el Fideicomiso. En cumplimiento de sus responsabilidades, celebra al menos una sesión ordinaria anual, en la que se presentan los informes de desempeño, se aprueban informes del Comité Técnico y de los comités auxiliares, y se rinden cuentas sobre la gestión y se promueve un diálogo abierto entre la administración y los inversionistas.

Adicionalmente, pueden convocarse asambleas extraordinarias para abordar temas específicos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Estos espacios permiten a los Tenedores plantear inquietudes, formular cuestionamientos y profundizar en la comprensión de las políticas y estrategias, fortaleciendo así la transparencia y la relación con nuestros inversionistas.



Durante 2025 se **celebraron 2 Asambleas de Tenedores**, realizadas en los meses de abril y agosto.

● **Comité Técnico**

El Comité Técnico funge como la instancia encargada de dirigir y vigilar la administración del Fideicomiso, así como de definir el rumbo estratégico de la organización conforme al Contrato de Fideicomiso y al marco jurídico aplicable, reportando su informe a la Asamblea de Tenedores. Dentro de sus principales responsabilidades se encuentran:



Aprobación de inversiones



Revisión de esquemas de financiamiento



Supervisión de la gestión del portafolio

El ejercicio de sus funciones se sustenta en criterios de debida diligencia y supervisión continua, considerando aspectos financieros, económicos, legales y también factores ambientales y sociales que puedan incidir en la operación.

Su designación se establece mediante una etapa de nominaciones que posteriormente es ratificada por la Asamblea de Tenedores.

Al cierre de 2025, el Comité estaba conformado por 11 miembros, incluidos tres independientes, en línea con la normativa vigente. Por su parte, en su realización de funciones, el Presidente no actúa como un alto ejecutivo de la organización.

Los miembros independientes reciben honorarios por su participación en las sesiones del Comité y compensaciones adicionales cuando forman parte de comités auxiliares, en línea con las prácticas corporativas aplicables.



A lo largo de 2025, el **Comité Técnico celebró 4 sesiones**, registrando en cada una de ellas un nivel de asistencia superior al 80% de sus integrantes.

Miembro propietario

Suplente

Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Miembro Propietario y Presidente del Comité Técnico, Patrimonial

Rodrigo González Zerbi
Suplente

Federico Clariond Domene
Miembro Propietario Independiente

Francisco Garza Cavazos
Suplente

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet
Miembro Propietario Independiente

Francisco Gamboa Sánchez
Suplente

Jaime Alverde Losada
Miembro Propietario

Othón Porres Bueno
Suplente

Javier Arroyo Navarro
Miembro Propietario

María Fernanda García Orozco
Suplente

Enrique Coppel Luken
Miembro Propietario, Patrimonial

Jorge Javier de Jesús Benitez Peña
Suplente

Miguel Navarro de la Torre
Miembro Propietario, Relacionado

César Leal Porres
Suplente

Juan Manuel Valle Pereña
Miembro Propietario, Patrimonial

Francisco Javier Martínez García
Suplente

Miguel Ángel Corona Gaspar
Suplente

Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta
Miembro Propietario, Relacionado

Juana María Galindez Aguirreche
Miembro Propietario

Sergio Férez Bitar
Miembro Propietario Independiente

David Ricardo Suárez Cortazar*
Miembro Propietario Independiente

Federico Goeters*
Miembro Propietario Independiente

*por aprobar

Las biografías de cada uno de los miembros del Comité Técnico están disponibles para su consulta en el siguiente [enlace](#).

● **Comité de Auditoría**

El Comité de Auditoría tiene la responsabilidad de vigilar la calidad y confiabilidad de la información financiera y operativa del Fideicomiso. Entre sus funciones se encuentra la revisión detallada de los estados financieros, el seguimiento al desempeño del auditor externo y la formulación de recomendaciones al Comité Técnico para su eventual aprobación, con el objetivo de asegurar que la información presentada sea consistente, veraz y oportuna.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Comité debe estar integrado por tres Miembros Independientes, lo que contribuye a fortalecer la objetividad, la supervisión efectiva y la solidez de los controles internos.



Miembro Propietario Independiente y Presidente del Comité de Auditoría:

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet

Suplente: Francisco Gamboa Sánchez

Miembro Propietario Independiente:

Federico Clariond Domene

Suplente: Francisco Garza Cavazos

Miembro Independiente:

Sergio Férrez Bitar

Suplente: -

● **Comité de Prácticas**

El Comité de Prácticas tiene como propósito salvaguardar la transparencia y promover la integridad en nuestras operaciones y vínculos corporativos. Entre sus principales responsabilidades se encuentra la revisión y supervisión de posibles conflictos de interés, particularmente en operaciones celebradas con partes relacionadas, procurando que estas se conduzcan bajo criterios de objetividad y apego normativo.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico debe estar integrado por tres Miembros Independientes, lo que contribuye a fortalecer la imparcialidad y el rigor en sus deliberaciones.



Miembro Independiente y Presidente del Comité de Prácticas:

Sergio Férrez Bitar

Suplente: -

Miembro Propietario Independiente:

Federico Clariond Domene

Suplente: Francisco Garza Cavazos

Miembro Propietario Independiente:

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet

Suplente: Francisco Gamboa Sánchez

● **Comité de Compensaciones**

El Comité de Compensaciones cumple una función clave al brindar apoyo al Comité Técnico en la definición de lineamientos relacionados con remuneraciones, esquemas de incentivos y estrategias orientadas a la retención del talento directivo. Su labor contribuye a asegurar que la organización cuente con un equipo ejecutivo sólido y alineado con los objetivos de largo plazo.

La participación de miembros independientes dentro de este órgano fortalece la objetividad y la transparencia en las decisiones vinculadas a compensaciones. Bajo este esquema, las políticas retributivas se establecen con criterios de equidad y coherencia estratégica, favoreciendo el crecimiento sostenido y la estabilidad institucional de Fibra Plus.



Miembro Propietario Independiente y Presidente del Comité de Compensaciones

David Ricardo Suárez Cortazar

Suplente: -

Miembro Propietario Independiente:

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet

Suplente: Francisco Gamboa Sánchez

Miembro Independiente:

Sergio Férrez Bitar

Suplente: -

● **Comité de Nominaciones**

El Comité de Nominaciones tiene la responsabilidad de verificar la independencia de sus integrantes, promoviendo un esquema de gobierno corporativo sustentado en criterios de integridad y efectividad en la toma de decisiones. Asimismo, le corresponde identificar, evaluar y proponer candidatos independientes para su incorporación al Comité Técnico.

La pluralidad de enfoques y trayectorias dentro de nuestros órganos de gobierno resulta clave para robustecer la transparencia y objetividad en los procesos de designación.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Comité de Nominaciones debe estar integrado por tres Miembros Independientes, lo que contribuye a fortalecer la imparcialidad y el rigor en los procesos de nombramiento.



Miembro Propietario Independiente y Presidente del Comité de Nominaciones:

Federico Clariond Domene

Suplente: Francisco Garza Cavazos

Miembro Propietario Independiente:

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet

Suplente: Francisco Gamboa Sánchez

Miembro Independiente:

Sergio Férrez Bitar

Suplente: -

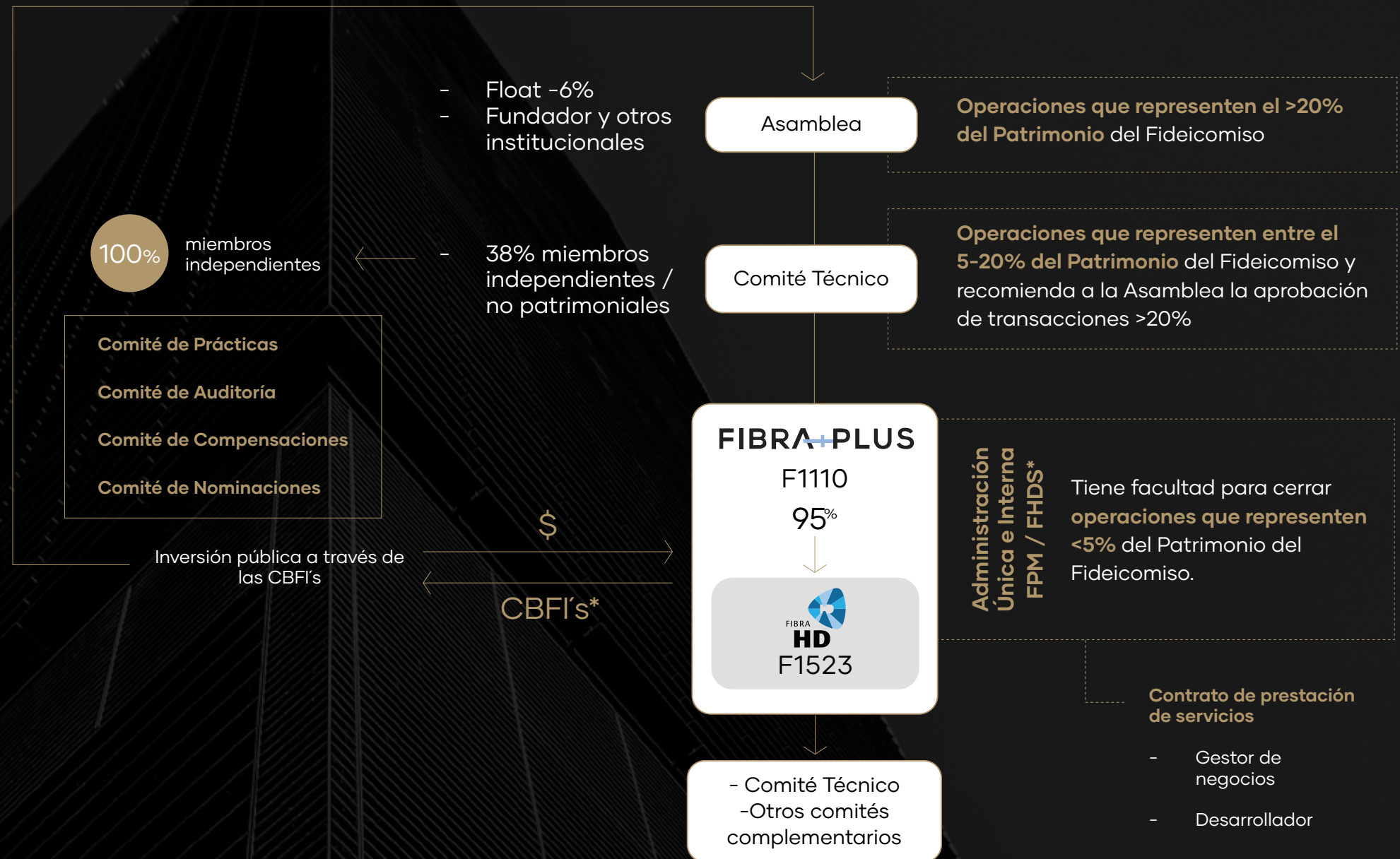
Estructura Societaria y de Control

Nuestra estructura organizacional se sustenta en acuerdos estratégicos que consolidan nuestra cadena de valor y favorecen la creación de plusvalía para nuestros tenedores.

Con el objetivo de asegurar una operación eficiente, consistente y alineada con nuestros estándares de desempeño, hemos establecido tres contratos clave que soportan nuestra gestión:

- Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador
- Contrato de Desarrollo con el Desarrollador
- Contrato de Gestión con el Gestor de Negocios, cuya operación es controlada al 100% por Fibra Plus

Cada uno de estos acuerdos ha sido estructurado para garantizar que los servicios se presten bajo estándares elevados de desempeño y calidad, fortaleciendo una operación sólida y coherente con nuestros objetivos de sostenibilidad y desarrollo de largo plazo.



*FPM - Fibra Plus Managment S.C., F1110 tiene el 99.9%
 FHDS - Fibra HD Servicios S.C., F1523 tiene el 99.9%



Ética y Transparencia

Orientamos nuestras acciones en congruencia con nuestra identidad corporativa, misión, visión, pilares y valores. En este marco, promovemos una conducta ética y una comunicación transparente de nuestras actividades, apoyándonos en tres instrumentos fundamentales que respaldan y articulan este compromiso.

● Política de Derechos Humanos

Nuestra actuación en materia de Derechos Humanos se sustenta en el marco constitucional y legal mexicano, incluyendo los tratados internacionales incorporados con jerarquía constitucional a partir de la reforma de 2011. Bajo este fundamento, hemos desarrollado mecanismos de evaluación y gestión de riesgos que nos permiten anticipar, identificar y atender posibles impactos, alineados con los Principios Rectores sobre Empresas y Derechos Humanos.

La responsabilidad de asegurar la implementación y seguimiento de estos lineamientos recae en la Alta Dirección, quien supervisa su cumplimiento de manera continua. Adicionalmente, hemos habilitado un canal de denuncia ética como herramienta formal para que colaboradores y terceros puedan comunicar, de manera segura y confidencial, cualquier situación relacionada con posibles afectaciones en esta materia.

● Código de Ética y Transparencia

El Código de Ética y Transparencia define los principios de actuación que rigen la conducta de quienes formamos parte de Fibra Plus y de aquellos que se relacionan con la organización. Su propósito es asegurar que nuestras operaciones y decisiones se desarrollen con apego a criterios de integridad, equidad y cumplimiento normativo, en consonancia con la regulación aplicable al sector.











El Código establece lineamientos claros sobre el respeto a la legalidad, la administración responsable de los recursos, la protección de datos personales y la confidencialidad de la información. Asimismo, incorpora directrices para prevenir conflictos de interés y reafirma una postura estricta frente a cualquier práctica indebida, incluyendo actos de corrupción, soborno o tráfico de influencias.

El Código también integra compromisos en materia ambiental, relaciones profesionales basadas en el respeto, interacción adecuada con proveedores, clientes y autoridades, así como criterios para la gestión responsable de apoyos y donativos. Finalmente, contempla mecanismos formales para garantizar el debido proceso y la aplicación de medidas disciplinarias en caso de incumplimiento, consolidando una cultura organizacional sustentada en la ética y la responsabilidad.

Política Anticorrupción

Esta política tiene como finalidad definir los lineamientos y obligaciones que deben observarse en Fibra Plus en estas materias, aplicables tanto en México como en cualquier otra jurisdicción en la que la organización opere o llegue a operar.

Mediante este marco normativo se establecen disposiciones claras que regulan y prohíben conductas tales como:

-  Ofrecer o aceptar sobornos de funcionarios públicos o particulares
-  Realizar o recibir pagos de facilitación para iniciar o agilizar procesos o trámites administrativos
-  Ofrecer o aceptar obsequios y atenciones de funcionarios públicos o cualquier otro tercero
-  Realizar contribuciones con fines políticos en nombre de Fibra Plus
-  Obtener un trato de favor mediante patrocinios o donaciones
-  Establecer relaciones de negocio con terceros sin cumplir los requisitos mínimos de debida diligencia
-  Intervenir en representación de terceros que se encuentren impedidos por las autoridades
-  Pactar con terceros con el objetivo de obtener ventajas indebidas
-  Realizar operaciones con recursos de procedencia ilícita
-  Llevar a cabo prácticas contables fraudulentas

Desempeño

En el periodo que se reporta, pusimos en marcha diversas acciones orientadas a reforzar nuestra cultura de integridad y a asegurar que nuestros principios éticos se traduzcan en prácticas concretas dentro de la operación diaria. Estas iniciativas contribuyen a fortalecer nuestra posición en el sector inmobiliario y a consolidar una gestión caracterizada por la transparencia, la responsabilidad y el apego a estándares éticos.



Línea de Denuncia

En Fibra Plus concebimos la transparencia y la integridad como pilares que trascienden el cumplimiento regulatorio. Estos principios orientan nuestra forma de operar y fortalecen la confianza de clientes, proveedores, colaboradores y demás grupos de interés, al tiempo que contribuyen a proteger nuestra reputación y a reducir riesgos que puedan impactar la continuidad del negocio.

Contamos con una Línea de Denuncia gestionada por un tercero independiente, disponible de manera permanente, que funciona como un canal formal, seguro y confidencial para reportar cualquier conducta contraria a nuestras políticas. Este mecanismo contempla medidas de protección para quienes lo utilicen.

La Subdirección Administrativa es responsable de dar seguimiento a los reportes recibidos, llevando a cabo investigaciones con rigor y discreción. Una vez concluido el proceso, se comunica el resultado correspondiente y, en su caso, se adoptan las acciones pertinentes, manteniendo en todo momento la confidencialidad y la posibilidad de presentar denuncias de forma anónima.

- Durante el periodo, se comunicó una inquietud crítica al máximo órgano de gobierno, relacionada con un banco como representante común.



- 01 Ingresa a: skyway.lineaetica.com.mx
- 02 Selecciona una opción de denuncia
- 03 Llena los campos solicitados
- 04 Da clic en "Enviar denuncia"

Matriz de Riesgos y Oportunidades

Como parte del fortalecimiento de nuestro sistema de control interno, el área de Auditoría Interna desempeñará un papel clave en el monitoreo y seguimiento de la matriz de riesgos. A través de revisiones periódicas, esta función contribuirá a verificar la adecuada identificación, valoración y mitigación de riesgos, así como a asegurar la efectividad de los controles implementados. De esta manera, se refuerza la supervisión continua y la mejora del marco de gestión de riesgos de la organización.

Los riesgos identificados se relacionan con factores que podrían afectar el desempeño operativo, financiero y reputacional de la Compañía. Entre los principales se encuentran:



Necesidad de contar con pólizas de seguros actualizadas y coberturas suficientes



Riesgos de lavado de dinero en operaciones de compraventa



Riesgos de tecnología, ciberseguridad e infraestructura y de privacidad de datos por su potencial de generar consecuencias legales, financieras y reputacionales



Cumplimiento normativo en ámbitos legales, financieros y fiscales



Inmuebles con infraestructura obsoleta o deficiente, con impacto en ocupación, valor del activo y experiencia del usuario



Dimensión
Ambiental

06

Enfoque de Gestión Ambiental

La Dimensión Ambiental parte de un enfoque de gestión que busca identificar, priorizar y atender los impactos y riesgos ambientales asociados a nuestra operación y a los inmuebles que conforman el portafolio. Bajo este enfoque, integramos criterios ambientales en la toma de decisiones operativas, en el mantenimiento y mejora de activos, y en la definición de proyectos de inversión que contribuyan a una operación más eficiente y resiliente.

Para lograrlo, establecemos lineamientos internos y responsabilidades claras que permiten coordinar la gestión ambiental entre las áreas involucradas, asegurando que la información relevante se genere de forma consistente y que las iniciativas se implementen con seguimiento. Este modelo se apoya en procesos de recopilación y revisión de datos que, de manera progresiva, fortalecen la trazabilidad de indicadores ambientales y la capacidad de identificar oportunidades de eficiencia, así como riesgos que puedan afectar el desempeño del portafolio.

Nuestro alcance considera tanto las actividades corporativas como las operaciones que ocurren en los inmuebles. En este sentido, reconocemos que una parte relevante del desempeño ambiental depende de la interacción con inquilinos, proveedores y otros aliados operativos. Por ello, promovemos prácticas de gestión responsables, comunicación y acciones de sensibilización que favorezcan la adopción de mejores hábitos de consumo y el cumplimiento de lineamientos ambientales en sitio.

Este enfoque también se articula con la estrategia de sostenibilidad 2025 - 2030, donde se priorizan temas como energía, agua, cambio climático, biodiversidad, residuos y certificaciones. A partir de esta base, la gestión ambiental se traduce en planes, proyectos y metas que permiten medir avances, fortalecer el cumplimiento y sostener una mejora continua año con año.

Energía

Priorizamos el fortalecimiento de la medición y el control del consumo energético, la identificación de oportunidades de mejora y el avance gradual hacia un perfil energético con menor intensidad ambiental.

Para dar seguimiento a nuestro desempeño, consolidamos la información de consumo por su origen y utilizamos una unidad comparable, lo que nos permite observar tendencias interanuales y distinguir entre combustibles provenientes de fuentes renovables y no renovables, así como el consumo total de electricidad. Con base en estos resultados, orientamos decisiones operativas y de inversión en dos líneas de trabajo:

- i. Eficiencia energética
- ii. Transición energética

Como parte de nuestra transición energética, durante 2025 continuamos realizando evaluaciones técnico-económicas para determinar la viabilidad de integrar sistemas de energía solar en el marco de los procesos de certificación de tres inmuebles: Plaza Carmen Center, Plaza La Canterra y la nave industrial Yazaki. Estas evaluaciones nos permiten definir, caso por caso, el alcance y el momento más adecuado para su posible implementación en los próximos años.


CONSUMO ENERGÉTICO (MWH)		
ORIGEN	2025	2024
Consumo de energía de fuentes renovables	1,213	1,404
Consumo de energía de la red eléctrica (CFE)	2,127	2,936
Consumo total de energía	3,340	4,340



Agua

El objetivo de nuestra gestión del agua es asegurar un uso eficiente y responsable del recurso en nuestros inmuebles y operaciones, identificando riesgos asociados a la disponibilidad hídrica y fortaleciendo nuestra capacidad de respuesta en zonas con mayor presión sobre el suministro. Para ello, damos seguimiento al consumo, priorizamos medidas de eficiencia e integramos criterios operativos de prevención y continuidad del servicio en la planeación y mejora de activos, de manera que podamos reducir exposición, anticipar contingencias y, cuando aplique, implementar medidas específicas de mitigación.


Nuestro enfoque parte de dos componentes.



1. Medición y control

Mediante el fortalecimiento progresivo de registros de consumo y la identificación de variaciones que puedan indicar oportunidades de eficiencia o posibles fugas.

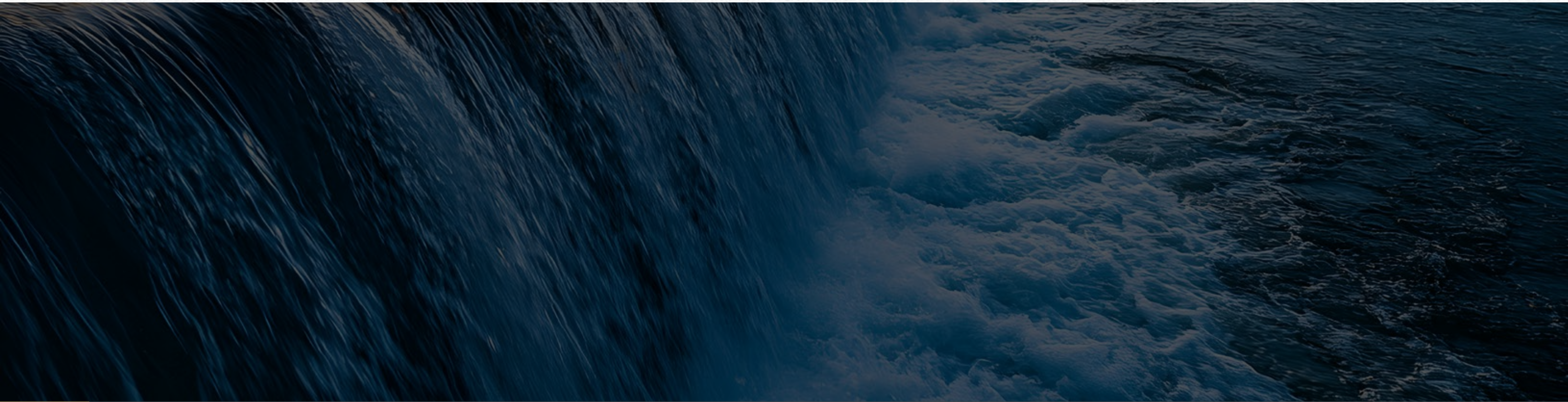
.....



2. Eficiencia hídrica

A través de acciones de mantenimiento, optimización de equipos y ajustes operativos orientados a reducir consumos sin afectar la continuidad del servicio.

CONSUMO HÍDRICO (M ³)		
	2025	2024
Consumo total de agua	142,605	141,001





Residuos

Nuestro enfoque se centrará en fortalecer la separación y el aprovechamiento de materiales, y asegurar un manejo adecuado a través de proveedores autorizados, privilegiando prácticas que impulsen la economía circular.

Reconocemos que, por la naturaleza de nuestros inmuebles, una parte relevante del desempeño en residuos depende de la colaboración con inquilinos, proveedores y personal operativo. Por ello, reforzaremos lineamientos y acciones de sensibilización que faciliten la adopción de prácticas consistentes dentro de los inmuebles, con especial énfasis en la separación de residuos, el reciclaje y la reducción de materiales de un solo uso cuando sea viable.

Cambio Climático: Mitigación (GEI)

En materia de mitigación, nuestro enfoque se centra en conocer y gestionar nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), fortalecer la calidad de la información disponible y avanzar gradualmente en la implementación de medidas que contribuyan a reducir la intensidad de nuestras emisiones. Como parte de estas medidas, damos continuidad a iniciativas ya implementadas, como el esquema de trabajo remoto, que contribuye a disminuir emisiones indirectas asociadas a traslados y actividades corporativas.

Para dar seguimiento a nuestro desempeño, buscamos consolidar de manera progresiva un inventario de emisiones que permita identificar fuentes relevantes asociadas a nuestra operación. A partir de este análisis, priorizaremos iniciativas que, además de reducir emisiones, generen mejoras operativas, tales como eficiencia energética, optimización de equipos y fortalecimiento de prácticas de mantenimiento, así como la evaluación de alternativas de transición energética cuando sean técnica y económicamente viables.



Cambio Climático: Riesgos Físicos, Resiliencia y Adaptación

Somos conscientes de que el cambio climático puede representar un riesgo físico con impactos potenciales sobre nuestras operaciones, la continuidad de los servicios y el desempeño de nuestro portafolio. Por ello, en 2024 realizamos un estudio de riesgos y vulnerabilidad climática elaborado por un tercero especializado, que consideró 69 activos inmobiliarios en México con un valor total de \$800 millones de dólares, con el objetivo de identificar amenazas relevantes, estimar posibles impactos y fortalecer nuestra resiliencia a través de decisiones informadas.

El estudio evaluó amenazas climáticas que pueden manifestarse en daños físicos, interrupciones operativas y necesidades de adaptación, incluyendo:



Asimismo, se analizaron escenarios climáticos, lo cual permitió dimensionar el comportamiento del riesgo bajo trayectorias de emisiones distintas y, con ello, fortalecer la planeación de medidas de resiliencia interrupciones operativas y requerimientos de adaptación.

Los impactos financieros se estimaron en función de costos adicionales asociados con daños físicos, interrupciones operativas y requerimientos de adaptación. En este análisis, temperaturas extremas, sequías e inundaciones pluviales concentraron la mayor parte del impacto financiero proyectado hacia 2030 (en conjunto, 79% del impacto total). A nivel portafolio, el impacto financiero total se considera bajo en el corto plazo y se mantendría bajo a lo largo del siglo bajo ambos escenarios de emisiones.

Riesgo climático	Pérdidas proyectadas (millones de USD)	% del portafolio de riesgo
Temperaturas extremas	\$1.1 millones	0.14%
Sequías	\$0.2 millones	0.03%
Inundaciones pluviales	\$0.2 millones	0.02%



Biodiversidad y Uso de Suelo

Nuestro enfoque se orienta a prevenir y mitigar impactos, fortalecer la debida diligencia ambiental en la toma de decisiones y promover prácticas responsables que contribuyan a la conservación de la biodiversidad en los entornos donde operamos.

Para ello, cumplimos con la normativa ambiental aplicable en nuestras operaciones y con los requerimientos asociados al uso de suelo, dando seguimiento a los permisos y obligaciones que correspondan en cada ubicación.

De manera complementaria, buscaremos impulsar acciones que fortalezcan una cultura de cuidado ambiental y de conservación en nuestras operaciones. En este sentido, promoveremos iniciativas de sensibilización y participación que, cuando sean aplicables, podrán incluir actividades como reforestación, cuidado de áreas verdes y colaboración con actores locales para reforzar prácticas responsables en torno al entorno natural.

Certificaciones en Inmuebles

Las certificaciones ambientales representan un mecanismo para evaluar y reconocer el desempeño de nuestros inmuebles bajo estándares externos, además de fortalecer la disciplina de medición, gestión y mejora continua. En este contexto, analizamos alternativas de certificación que sean consistentes con las características de nuestros activos y con las prioridades definidas en nuestra estrategia de sostenibilidad 2025 - 2030, considerando criterios como eficiencia energética, eficiencia hídrica y mejores prácticas operativas.



Cumplimiento Ambiental y Debida Diligencia

El cumplimiento ambiental es un componente esencial de nuestra Dimensión Ambiental, ya que permite asegurar que nuestras operaciones y la administración de los inmuebles se realicen conforme a la normativa aplicable y bajo criterios de prevención de riesgos. En este sentido, buscamos mantener una gestión ordenada de obligaciones ambientales, así como fortalecer prácticas de control interno que ayuden a reducir la probabilidad de contingencias, sanciones o interrupciones operativas.

De manera complementaria, la debida diligencia ambiental es un elemento clave para la toma de decisiones en el portafolio. Por ello, integramos revisiones y criterios ambientales en procesos relevantes, como adquisiciones, adecuaciones y mejoras de activos, con el objetivo de identificar riesgos potenciales, verificar condiciones de cumplimiento y establecer medidas de mitigación cuando sea necesario. Buscaremos ampliar este enfoque a través de la evaluación del desempeño de terceros que participan en la operación, priorizando la contratación y seguimiento de proveedores con capacidades y prácticas alineadas a nuestros lineamientos.

An aerial view of a construction site showing a grid of rebar and concrete structures. Several workers in safety gear are visible on the site. The text 'Dimensión Social' is overlaid in the center.

Dimensión Social

07

Nuestra Comunidad

Reconocemos la importancia de mantener una relación responsable con las comunidades vinculadas a los entornos donde operamos.

En este sentido, nuestro enfoque se basa en actuar con respeto, en apego a la normativa aplicable y procurando que nuestras operaciones se desarrollen de forma ordenada y consistente con principios de responsabilidad social.

Buscamos mantener apertura al diálogo cuando sea pertinente y dar seguimiento a inquietudes que puedan surgir, con el objetivo de contribuir a una convivencia adecuada con nuestro entorno.

Nuestros Colaboradores

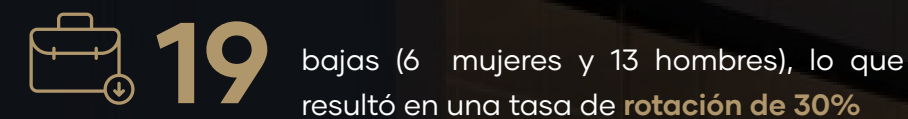
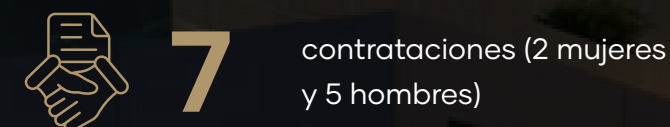
Nuestro equipo es un elemento central en la consolidación y crecimiento de la organización. Estamos convencidos de que el desarrollo sostenible del negocio depende, en gran medida, del bienestar, compromiso y profesionalización de nuestros colaboradores. Por ello, promovemos un entorno laboral que favorezca la estabilidad, la motivación y el desarrollo continuo.

Impulsamos iniciativas orientadas a fortalecer el clima organizacional, generar oportunidades de crecimiento y fomentar un equilibrio adecuado entre la vida personal y profesional. Nuestro objetivo es asegurar que cada colaborador cuente con las herramientas y condiciones necesarias para desarrollar plenamente su potencial.

Al cierre de 2025, la plantilla se conformó por 57 colaboradores fijos a tiempo completo, representados como se presenta a continuación:










En términos de dinámica laboral, durante el año se registraron:



Estos indicadores nos permiten identificar áreas de oportunidad y reforzar nuestras acciones para **fortalecer la retención y el compromiso del equipo.**



Además, ofrecemos prestaciones y beneficios que superan los requerimientos establecidos por la ley, entre los cuales se encuentran:

-  Seguro de gastos médicos mayores
-  Apoyo de comedor
-  Bono por desempeño
-  Ayuda de transporte
-  Seguro de vida
-  Días no laborables por obtención de grado académico y por defunción de familiares en línea directa y colateral
-  Apoyo económico por nacimiento de hijos, titulación y defunción de familiares de línea directa

Con el propósito de preservar la competitividad y coherencia de nuestra estructura salarial, en 2025 llevamos a cabo un nuevo estudio de compensaciones en colaboración con AMEFIBRA. Este ejercicio nos permitió evaluar nuestras prácticas frente al mercado y fortalecer la equidad interna en los distintos niveles de la organización.

En materia de brecha salarial de género, los resultados muestran una variación de 12% en puestos de administrador, 31% en gerencias y 8% en subdirecciones. Estos indicadores representan una referencia clave para identificar áreas de mejora y definir acciones que promuevan una estructura más equilibrada.

Adicionalmente, todos nuestros colaboradores perciben una remuneración superior al salario mínimo.

En cuanto a los altos ejecutivos, estos perciben remuneración fija a través de un tabulador y remuneración variable en función de los objetivos planteados al inicio del año, con aprobación previa del Comité de Compensaciones.

La compensación total anual de la persona mejor pagada es 5.65 veces la mediana de la compensación total anual del resto de los colaboradores.



Durante el año mantuvimos nuestro compromiso con una compensación equitativa para todos los colaboradores, incluyendo el pago de bonos como parte de nuestro esquema de incentivos al desempeño.

Contamos con políticas sólidas en materia de atracción y retención de talento, así como en aspectos relacionados con compensación, prestaciones, incrementos salariales y tabuladores.

● Satisfacción del equipo

Durante el año continuamos con iniciativas que se han venido consolidando en periodos anteriores para fortalecer un entorno laboral positivo y colaborativo. Como parte de este proceso, seguimos realizando eventos anuales de integración orientados a fomentar el trabajo en equipo y reforzar los valores que definen nuestra cultura organizacional.

Adicionalmente, los líderes de área han impulsado acciones enfocadas en mejorar la comunicación interna y fortalecer la interacción entre equipos, mientras que, a nivel dirección y subdirección, se han definido líneas estratégicas centradas en el reconocimiento oportuno, la retroalimentación constructiva y el fortalecimiento de nuestra cultura.

Con el propósito de reforzar el sentido de pertenencia y reconocer las contribuciones individuales y colectivas, a lo largo del año se desarrollaron diversas actividades orientadas a fortalecer el sentido de comunidad entre nuestros colaboradores.

Desde 2023 celebramos el **Plus Day**, un evento institucional cuya temática gira en torno a los valores que definen nuestra cultura organizacional y que refuerza la identidad y el sentido de pertenencia entre los colaboradores. En este evento se destacan los resultados y objetivos de la organización. En específico, la edición de 2025 giró entorno a un área de oportunidad dentro de la organización que es la efectividad de procesos.



Durante 2025, **no se registraron** casos de **discriminación** en la organización.

● Diversidad e inclusión

Reconocemos que la diversidad, la equidad y la inclusión son elementos esenciales para construir un entorno laboral justo y respetuoso, por lo que nuestras prácticas se encuentran alineadas con principios internacionales y estándares ampliamente reconocidos.

Tanto en nuestros procesos de reclutamiento como en la dinámica interna de la organización, sostenemos un compromiso claro con la no discriminación y con la igualdad de oportunidades para todas las personas.



4 Colaboradores menores de **30 años**

39 Colaboradores entre **30 y 50 años**

14 Colaboradores mayores de **50 años**



El 100% de nuestros colaboradores se encuentra cubierto por el sistema de **gestión de salud y seguridad en el trabajo**.

● Salud y seguridad

La seguridad y el bienestar de nuestros colaboradores constituyen un eje prioritario de nuestra gestión. Por ello, implementamos medidas preventivas, promovemos hábitos saludables y reforzamos una cultura organizacional basada en el cuidado y la responsabilidad compartida.

Durante 2025 continuamos fortaleciendo nuestro Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, consolidando diversas acciones orientadas a prevenir riesgos y proteger la integridad de nuestro equipo, entre las que destacan las siguientes medidas:

- La totalidad del personal se encuentra afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y cuenta adicionalmente con un Seguro de Gastos Médicos Mayores.
- Llevamos a cabo simulacros periódicos con el propósito de preparar a nuestros colaboradores para actuar de manera oportuna y coordinada ante posibles emergencias.
- Proporcionamos equipo de protección personal a los colaboradores del área de mantenimiento, con el objetivo de salvaguardar su integridad durante el desempeño de sus funciones.
- Implementamos acciones orientadas a identificar, prevenir y reducir los riesgos psicosociales, promoviendo un entorno laboral saludable y equilibrado.
- Difundimos boletines informativos en los canales internos de comunicación con el objetivo de reforzar la cultura de prevención y mantener a los colaboradores informados en materia de seguridad.

Nuestro sistema de gestión contempla un proceso estructurado para la identificación y evaluación de riesgos en materia de salud y seguridad. La clasificación de dichos riesgos se realiza con base en las categorías definidas por el IMSS, lo que nos permite administrar de manera integral tanto los riesgos detectados como los incidentes que pudieran presentarse.

Asimismo, contamos con nuestro programa SaludPlus, mismo que lanzamos en 2025, ofreciendo en primer momento análisis clínicos de laboratorio sin costo.

Adicionalmente, mantenemos un registro detallado de los incidentes asociados a las funciones de la administración de los inmuebles, el cual se concentra en una base de datos centralizada. Esta información es revisada de forma periódica para identificar las categorías de riesgo más recurrentes y definir oportunamente las medidas preventivas necesarias.

A finales de 2024, con el objetivo de reforzar condiciones de trabajo seguras, contamos la Política de Salud y Seguridad que define su alcance, lineamientos y objetivos, así como la conformación de un comité responsable de su implementación y seguimiento.


Asimismo, impulsamos campañas preventivas orientadas al cuidado integral de la salud, tales como la consolidación de alianzas estratégicas orientadas a mejorar el acceso a servicios médicos y de bienestar, así como la inclusión de una brigada multidisciplinaria de protección civil.

Durante el año, tan solo un colaborador sufrió un accidente de carácter laboral.

Nuestro compromiso con la seguridad se extiende más allá de nuestros colaboradores e incluye también a inquilinos y visitantes. Por ello, mantenemos como prioridad asegurar condiciones adecuadas en todos nuestros inmuebles.

En materia de seguridad patrimonial y prevención de riesgos, continuamos con la implementación y cumplimiento de los planes de protección civil, garantizando que cada espacio cuente con protocolos claros y actualizados para la atención de emergencias. Para respaldar este enfoque, operamos bajo un sistema integral sustentado en cuatro pilares que orientan nuestra gestión y fortalecen la protección de las personas y los activos:

-  Vigilancia y monitoreo
-  Planes de emergencia
-  Mantenimiento preventivo
-  Colaboración con autoridades y expertos



Continuamos avanzando de manera consistente en la consolidación de **un entorno seguro y saludable**, en coherencia con nuestra visión de **crecimiento sostenible y de largo plazo**.

Formación y Capacitación

Reconocemos que el desarrollo profesional de nuestros colaboradores es un factor determinante para el crecimiento sostenible de la organización. A través de programas de capacitación estructurados y procesos de evaluación de desempeño, buscamos fortalecer el talento interno, promover la mejora continua y asegurar que las competencias del equipo estén alineadas con los objetivos estratégicos de la Compañía.



Durante 2025, el promedio de horas de formación fue de **30.5 horas para los hombres y 48.5 para las mujeres**, resultando en un promedio total de **38.7 horas**.

Durante el periodo continuamos utilizando la plataforma Lapzo, que ofrece más de 700 cursos en temas técnicos y habilidades blandas. El área de Recursos Humanos asigna contenidos específicos con base en las competencias previamente identificadas para cada colaborador; no obstante, los módulos permanecen disponibles para todo el personal interesado en ampliar su formación.

Asimismo, durante el año impartimos una serie de webinars enfocados en temas clave para la operación, la ética y la sostenibilidad de la empresa. Estos espacios de formación permitieron ampliar conocimientos, fomentar la sensibilización y promover mejores prácticas alineadas con nuestros valores y objetivos estratégicos:



Ética y Transparencia



Hacia un mundo sustentable



Temas ASG



Marca Personal como Brillar



Importancia de la donación de sangre sesión 1
Importancia de la donación de sangre sesión 2



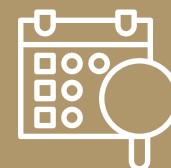
Prevención de Lavado de Dinero

De manera complementaria, impulsamos espacios de sensibilización en materia de sostenibilidad, a través de la realización de reforestaciones.

Con el objetivo de impulsar el crecimiento profesional dentro de la organización, contamos con procesos de promoción interna definidos bajo criterios claros y transparentes. Las vacantes se difunden primero a nivel interno durante un periodo determinado para que los colaboradores interesados puedan postularse. El proceso de selección contempla entrevistas, evaluaciones psicométricas y un análisis de competencias. Cuando un colaborador aún no se encuentra listo para asumir una nueva posición, se diseñan planes de desarrollo personalizados orientados a fortalecer sus habilidades y prepararlo para futuras oportunidades.

Al inicio del año, cada colaborador estableció objetivos individuales alineados con la estrategia corporativa. A partir de estos lineamientos se definieron metas trimestrales específicas, comunicadas oportunamente al inicio de cada periodo. Los líderes acompañaron este proceso mediante retroalimentación continua, asegurando el seguimiento de resultados y el fortalecimiento de competencias clave. La evaluación de desempeño incluyó al total de colaboradores de las áreas administrativas y operativas.

De cara a los próximos años, continuaremos robusteciendo nuestras estrategias de capacitación y evaluación, incorporando herramientas que permitan automatizar la retroalimentación, el registro de evidencias y el seguimiento de resultados, con el fin de incrementar la transparencia y eficiencia del sistema. Nuestra meta es alcanzar un cumplimiento del 85% en los objetivos de desempeño, frente al nivel actual cercano al XX%. Asimismo, continuamos reforzando la vinculación entre los programas de capacitación y los objetivos estratégicos de la empresa, optimizando los procesos de inducción y *onboarding* para asegurar que los nuevos colaboradores reciban información integral y alineada con su desarrollo profesional dentro de la organización.



Durante el año, el 100% de nuestros colaboradores recibió una evaluación periódica de su desempeño.

Nuestros Inquilinos

El fortalecimiento de relaciones de confianza con nuestros inquilinos es un elemento clave para una operación eficiente y sostenible. Por ello, priorizamos la comprensión de sus necesidades y la generación de soluciones que les permitan desempeñar sus actividades en espacios seguros, funcionales y adecuados a sus requerimientos.

A través de canales de comunicación claros y accesibles, así como de un mantenimiento preventivo y oportuno, nos aseguramos de que nuestros inmuebles mantengan buenos estándares de calidad y desempeño, contribuyendo a una experiencia positiva para quienes los ocupan.



Para lograrlo, estructuramos nuestra gestión en cuatro ejes principales que orientan nuestras acciones y fortalecen el vínculo con nuestros inquilinos:



Satisfacer necesidades:

Buscamos comprender las necesidades específicas de cada cliente y ofrecer soluciones personalizadas que satisfagan sus requisitos comerciales.



Mantenimiento y seguridad:

Garantizamos un entorno seguro y funcional mediante inspecciones regulares y una respuesta rápida a los problemas reportados por los inquilinos.



Comunicación abierta:

Mantenemos abiertos los canales de comunicación y proporcionamos actualizaciones periódicas. Estamos disponibles para responder a cualquier inquietud.



Brindar experiencias:

Creamos experiencias positivas anticipándonos a las expectativas de nuestros inquilinos. Buscamos su satisfacción continua con soluciones innovadoras y atención cercana.

Para garantizar el cumplimiento de estos lineamientos, hemos adoptado un enfoque integral orientado a la mejora continua y a la atención oportuna en distintos frentes. En este contexto, durante el año seguimos fortaleciendo el área de servicio al cliente, a través de nuestro canal directo de comunicación, tiempos de respuesta más ágiles y una atención personalizada que nos permite dar seguimiento puntual a las necesidades de nuestros inquilinos.

Asimismo, seguimos consolidando el Manual de Operaciones como herramienta clave para estandarizar procesos, representando un respaldo fundamental para los administradores.

Finalmente, reconocemos que los inmuebles requieren supervisión permanente; por ello, nuestro equipo opera bajo un esquema de disponibilidad 24/7, lo que nos permite atender cualquier eventualidad de forma inmediata y asegurar la continuidad operativa.



● **Satisfacción de los inquilinos**

La efectividad en la cobranza y la renovación de contratos vencidos constituyen indicadores relevantes del nivel de servicio que brindamos y del grado de satisfacción de nuestros inquilinos. Durante 2025 alcanzamos una tasa de renovación del 88% en contratos vencidos y una efectividad en cobranza del 96.4%.

Estos resultados reflejan las acciones implementadas para fortalecer la eficiencia operativa y optimizar los tiempos de respuesta, consolidando una gestión más ágil y orientada al cumplimiento de compromisos.

De manera complementaria, analizamos la posibilidad de incorporar incentivos que motiven a los inquilinos a compartir su retroalimentación y así fortalecer nuestro proceso de mejora continua.



88%

De los contratos vencidos renovados



96.4%

De efectividad de cobranza

● **Sostenibilidad en el relacionamiento**

Como parte de nuestra visión de largo plazo, buscamos robustecer la gestión de la sostenibilidad en nuestros inmuebles mediante la implementación de un proceso de certificación anual. Esta iniciativa nos permite integrar de manera más estructurada la actividad de nuestros inquilinos con criterios ASG, contribuyendo a la mitigación de impactos ambientales y sociales asociados a la operación.

Las acciones implementadas durante el año contribuyeron a fortalecer la relación con nuestros inquilinos y a optimizar la gestión de los espacios, consolidando un servicio más eficiente y alineado con sus expectativas.

Nuestros Proveedores

La relación con nuestros proveedores constituye un elemento relevante dentro de nuestra gestión responsable. Por ello, buscaremos consolidar vínculos sustentados en la confianza, la colaboración y la transparencia, que promuevan entornos seguros y el intercambio oportuno de información que contribuya a su bienestar.

En este sentido, identificamos como área de mejora la incorporación de un esquema formal para evaluar sus prácticas ambientales y sociales. Reconocemos la importancia de fortalecer este componente para impulsar estándares más sólidos dentro de nuestra cadena de valor.

Con esta visión, proyectamos implementar un mecanismo estructurado de evaluación, priorizando a aquellos proveedores con los que mantenemos una relación activa, particularmente en servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento. Este proceso se desarrollará de manera progresiva, como parte de nuestra estrategia de mejora continua.



Acerca de
este Informe

08

El Informe Anual de Sostenibilidad 2025 de Fibra Plus, publicado el 19 de junio de 2026, presenta una visión integral de las acciones, avances y resultados vinculados al desempeño ambiental, social y de gobernanza (ASG) de la Compañía, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

El propósito de este Informe es presentar un compendio de las actividades desarrolladas por Fibra Plus, destacando el compromiso de la organización con la sostenibilidad y la rendición de cuentas, bajo un enfoque de gestión transparente.

Este Informe ha sido elaborado tomando como referencia los estándares GRI (*Global Reporting Initiative*) de 2021. En este contexto, los principios de reporte considerados para su elaboración se describen a continuación:



COMPARABILIDAD:
 Seleccionar, consolidar y reportar la información de manera consistente de tal forma que permita analizar los cambios en los impactos a lo largo del tiempo y compararlo con los de otras organizaciones.



EXHAUSTIVIDAD:
 Información suficiente que permita evaluar los impactos de la organización durante el periodo de reporte.



CONTEXTO DE SOSTENIBILIDAD:
 Información sobre los impactos de la organización en el contexto completo de la sostenibilidad (los tres pilares ASG).



CLARIDAD:
 Información accesible y entendible.



PUNTUALIDAD:
 Presentación de la información en tiempo y forma para que los grupos de interés puedan revisarla y tomar decisiones.



EQUILIBRIO:
 Información imparcial que proporcione una representación justa de los impactos de la organización, tanto negativos como positivos.



PRECISIÓN:
 Información correcta y detallada que permita la evaluación de sus impactos.



VERIFICABILIDAD:
 Recopilar, documentar, consolidar y analizar la información de tal manera que pueda ser evaluada para determinar su calidad y trazabilidad.




Asimismo, en la preparación del Informe se consideraron los marcos de referencia de divulgación del SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*) correspondientes a la industria de Bienes Inmuebles.


De manera complementaria, se incorporaron los lineamientos de la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA), los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y el estándar GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*).

Finalmente, el Informe integra consideraciones alineadas con las Normas Internacionales de Información Financiera en materia de sostenibilidad emitidas por el *International Sustainability Standards Board* (ISSB), en particular la NIIF S1, relativa a la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad, y la NIIF S2, enfocada en los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático.

Esta integración contribuye a reforzar la consistencia, comparabilidad y relevancia de la información presentada, asegurando que el Informe se mantenga alineado con los lineamientos establecidos por dichos estándares y que incorpore las mejores prácticas en términos de divulgación de información relevante en materia de sostenibilidad.

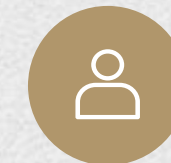
En caso de requerir información adicional o de desear realizar alguna consulta, le invitamos a comunicarse con nosotros a través de los siguientes canales de contacto:

-  **Teléfono:** +52 (55) 7588-0250

-  **Correo electrónico:** sostenibilidad@fibraplus.mx

-  **Oficinas centrales de Fibra Plus:** Avenida Santa fe 498, Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos. CP: 05348

Sobre FIBRA PLUS y este Informe de Sostenibilidad:



Director General:
Rodrigo González



Sitio web:
<https://www.fibraplus.mx/>



Sector Empresarial:
Sector Inmobiliario



Países en los que está presente:
México



Actividad:
Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces



Ciclo de elaboración de Informe:
Anual



Difusión del Informe de Sostenibilidad:
Página de internet y correo electrónico

Índice de Contenidos ASG

● Índice de Contenidos GRI

ESTÁNDAR	DESCRIPCIÓN	CAPÍTULO O RESPUESTA DIRECTA
GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021		
2-1	Detalles organizacionales	Acerca de este Informe
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Gobierno Corporativo
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de referencia	Acerca de este Informe
2-4	Actualización de la información	En el presente informe no se realizaron reexpresiones de información con respecto a informes anteriores
2-5	Verificación externa	Acerca de este Informe
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Perfil Corporativo
2-7	Empleados	Dimensión Social
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Gobierno Corporativo
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Enfoque ASG
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Enfoque ASG
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Enfoque ASG
2-15	Conflictos de interés	Gobierno Corporativo
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	Gobierno Corporativo
2-19	Políticas de remuneración	Gobierno Corporativo
2-21	Ratio de compensación total anual	Dimensión Social
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Mensaje del Director General
2-23	Compromisos y políticas	Gobierno Corporativo
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	Gobierno Corporativo
2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	Gobierno Corporativo
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Gobierno Corporativo
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	Dimensión Ambiental
2-28	Afiliación a asociaciones	Enfoque ASG
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	Enfoque ASG

ESTÁNDAR	DESCRIPCIÓN	CAPÍTULO O RESPUESTA DIRECTA
GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021		
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	Enfoque ASG
3-2	Lista de temas materiales	Enfoque ASG
3-3	Gestión de los temas materiales	Enfoque ASG
GRI 102: CAMBIO CLIMÁTICO 2025		
102-1	Plan de transición para la mitigación del cambio climático	Dimensión Ambiental
102-2	Plan de adaptación al cambio climático	Dimensión Ambiental
GRI 103: ENERGÍA 2025		
103-1	Políticas y compromisos energéticos	Dimensión Ambiental
103-2	Consumo de energía y autogeneración dentro de la organización	Dimensión Ambiental
GRI 201: DESEMPEÑO ECONÓMICO 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	2025 en Números
GRI 205: ANTICORRUPCIÓN 2016		
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Gobierno Corporativo
GRI 303: AGUA Y EFLUENTES 2018		
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	Dimensión Ambiental
303-5	Consumo de agua	Dimensión Ambiental
GRI 304: BIODIVERSIDAD 2016		
304-2	Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	Dimensión Ambiental
GRI 306: RESIDUOS 2020		
306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	Dimensión Ambiental
GRI 401: EMPLEO 2016		
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Dimensión Social
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	Dimensión Social

ESTÁNDAR	DESCRIPCIÓN	CAPÍTULO O RESPUESTA DIRECTA
GRI 403: SALUD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO 2018		
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Dimensión Social
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	Dimensión Social
403-3	Servicios de salud en el trabajo	Dimensión Social
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	Dimensión Social
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Dimensión Social
403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	Dimensión Social
403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Dimensión Social
403-9	Lesiones por accidente laboral	Dimensión Social
GRI 404: FORMACIÓN Y EDUCACIÓN 2016		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Dimensión Social
404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	Dimensión Social
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	Dimensión Social
GRI 405: DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES 2016		
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Dimensión Social
405-2	Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	Dimensión Social
GRI 406: NO DISCRIMINACIÓN 2016		
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Dimensión Social
GRI 413: COMUNIDADES LOCALES 2016		
413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	Enfoque ASG

● Índice de Contenidos SASB

INDUSTRIA: BIENES INMUEBLES 2018			
Tópico SASB	Código	Descripción	Capítulo
Gestión de Energía	IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	Dimensión Ambiental
	IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	Dimensión Ambiental
Gestión de Agua	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	Dimensión Ambiental
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	Dimensión Social
Adaptación al Cambio Climático	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	Dimensión Ambiental
Métricas de Actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	Perfil Corporativo
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Perfil Corporativo
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	2025 en Números

● Índice de Contenidos IFRS

Estándar	Código	Elemento a reportar	Capítulo
NIIF S1	IFRS S1.27 (a)	El órgano u órganos de gobernanza (que puede incluir un consejo, comité u órgano equivalente encargado de la gobernanza) o personas responsables de la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad	Gobierno Corporativo
NIIF S1	IFRS S1.27 (b)	El papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad	Enfoque ASG
NIIF S1	IFRS S1.33	Cómo ha respondido y prevé responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad en su estrategia y toma de decisiones	Enfoque ASG
NIIF S1	IFRS S1.41	Una entidad revelará información que permita a los usuarios de los informes financieros con propósito general comprender su capacidad para ajustarse a las incertidumbres que surjan de los riesgos relacionados con la sostenibilidad. Una entidad revelará una evaluación cualitativa y, en su caso, cuantitativa de la resiliencia de su estrategia y modelo de negocio en relación con sus riesgos relacionados con la sostenibilidad, incluyendo información sobre cómo se llevó a cabo la evaluación y su horizonte temporal. Al proporcionar información cuantitativa, una entidad podrá revelar un único importe o un rango	Dimensión Ambiental
NIIF S1	IFRS S1.44	Los procesos y las políticas relacionadas que la entidad utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad	Enfoque ASG
NIIF S2	IFRS S2.6(a)	El órgano u órganos de gobernanza (que puede incluir un consejo, comité u órgano equivalente encargado de la gobernanza) o personas responsables de la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Gobierno Corporativo
NIIF S2	IFRS S2.6(b)	El papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Enfoque ASG
NIIF S2	IFRS S2.22	La evaluación por la entidad de su resiliencia climática en la fecha de presentación	Dimensión Ambiental
NIIF S2	IFRS S2.25	La entidad deberá proporcionar información sobre los procesos y políticas que utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos climáticos	Enfoque ASG



Carta de Verificación



Informe Anual de Sostenibilidad 2025 Carta de Verificación Externa e Independiente

A los grupos de interés de Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (Fibra Plus), la presente corresponde a la opinión de Vert, Desarrollo Sustentable (Vert), respecto al Informe Anual de Sostenibilidad 2025 de Fibra Plus.

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

Metodología de Verificación:

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

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

Por último, se validó la correcta aplicación de los temas con base en las Guías de Elaboración de los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Bienes Inmuebles, verificando su veracidad, trazabilidad y materialidad, con base en el material proporcionado por Fibra Plus 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 Fibra Plus fue elaborado con referencia a los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Bienes Inmuebles. No se encontró evidencia que nos haga pensar que el cumplimiento y apego a la metodología GRI y SASB no se haya realizado de manera adecuada, ni de que existan errores en la información presentada o que se haya omitido algún tema material intencionalmente.

Miguel Gonzalo Bermejo Rocher

GRI Certified Sustainability Professional - (based on the GRI Universal Standards 2021)
Expedición: nov. 2025
ID de la certificación: 88330479

Benjamín Salgado Pérez

FSA Credential Holder

Sobre la verificación

Los asociados de Vert poseen la preparación fundamental para examinar y validar el correcto cumplimiento de los lineamientos necesarios para la realización y publicación de Informes de Sostenibilidad, lo cual les permite expresar una opinión profesional acerca del apego de todo el contenido no financiero del informe a los estándares GRI 2021 y SASB, basándose en todo momento en los principios de independencia, objetividad y confidencialidad. Vert no asume compromiso alguno sobre los procesos de recopilación de la información implementada en este informe. Esta verificación es emitida el día 17 de junio del año 2026 y será vigente toda vez que no se ejecuten modificaciones o publicaciones posteriores a esta fecha.

FIBRA+PLUS