



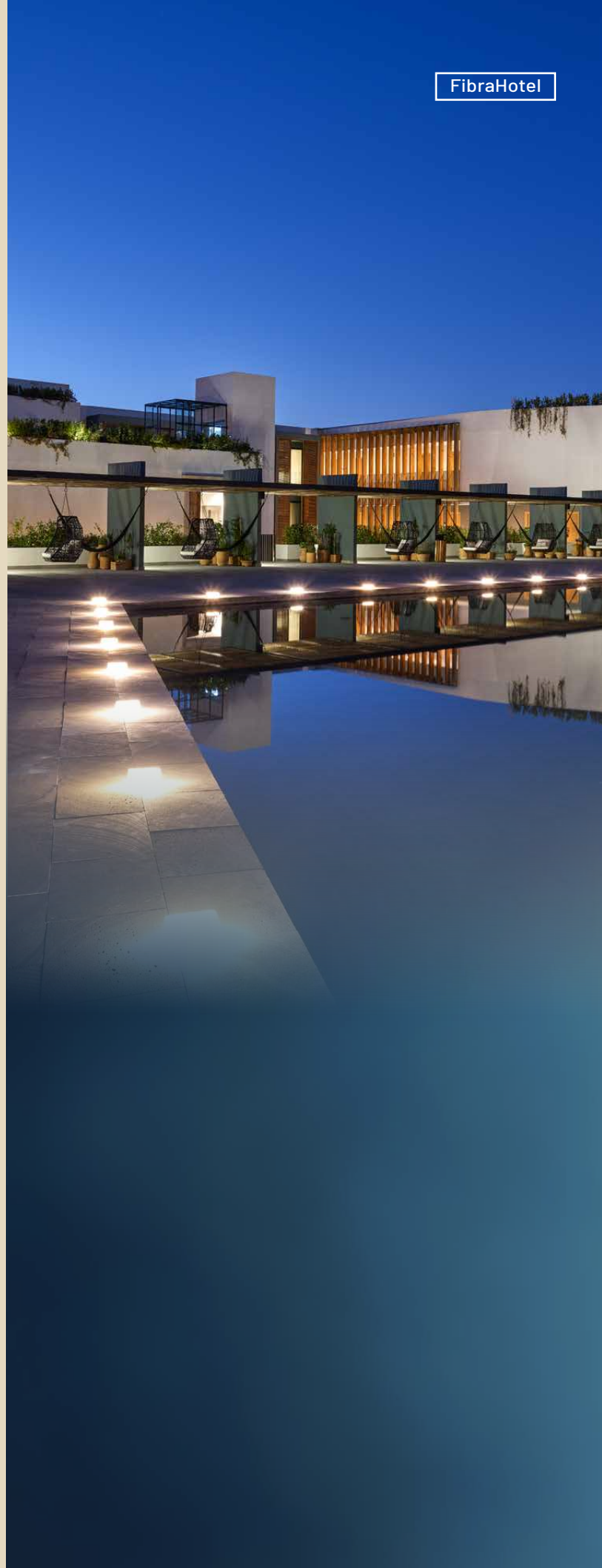
AMEFIBRA

Un futuro bien definido

INFORME
ANUAL
ASC

20
25

Este informe consolidado presenta los principales avances, retos y oportunidades en materia ASG de las FIBRAS miembro de AMEFIBRA. Se destacan logros en temas de sostenibilidad y alineación con estándares internacionales. Asimismo, se identifican áreas de mejora y se proponen metas futuras para fortalecer la sostenibilidad del sector.



Notas:

Publicación: La fecha de publicación del presente Informe Anual es el 6 de junio de 2026.

Navegación del PDF: Este Contenido tiene ligas para navegar por el Informe. El número de los paginados, al darle click, regresa a Contenido. Las páginas de los índices ASG llevan a las secciones que se marcan.

Ligas externas: Hay texto marcado en azul y fuentes de información en superíndices que tienen ligas externas de consulta.

Contenido

- 1. Acerca de este informe
 - 1.1. Estándares utilizados
 - 1.2. Fuentes de Informaxión



- 2. Carta del Presidente



- 3. Carta de la Dirección



- 7. Logros ASG 2025 de AMEFIBRA
 - 7.1. Principales avances para el periodo de reporte



- 8. Historias de Éxito ASG de Nuestros Asociados



- 9. Desempeño ASG de las FIBRAS en México

- 9.1. Desempeño Ambiental

- 9.1.1. Agua
- 9.1.2. Energía
- 9.1.3. Cambio climático
- 9.1.4. misiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)
- 9.1.5. Gestión de residuos
- 9.1.6. Certificaciones ambientales de edificios
- 9.1.7. Financiamiento sostenible



- 9.2. Desempeño Social

- 9.2.1. Gestión de talento
- 9.2.2. Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI)
- 9.2.3. Salud y Seguridad
- 9.2.4. Impacto social
- 9.2.5. Derechos Humanos

- 9.3. Desempeño en Gobernanza

- 9.3.1. Gobierno Corporativo
- 9.3.2. Ética Corporativa
- 9.3.3. Transparencia y rendición de cuentas
- 9.3.4. Gestión de riesgos y oportunidades ASG
- 9.3.5. Gestión responsable de la cadena de suministro



- 4. FIBRAS en México

- 4.1. ¿Qué son las FIBRAS?
- 4.2. ¿Cómo funciona una FIBRA?
- 4.3. Beneficios de las FIBRAS
- 4.4. Presencia de nuestras FIBRAS en México
- 4.5. Contexto y panorama ASG de las FIBRAS en México
- 4.6. Futuro de las FIBRAS en México



- 5. Acerca de AMEFIBRA

- 5.1. Objetivos de AMEFIBRA
- 5.2. Presencia en México
- 5.3. Nuestros Miembros

- 6. Nuestra estrategia ASG

- 6.1. Materialidad y grupos de interés
- 6.2. Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)
- 6.3. Estrategia de Sostenibilidad 2026-2027



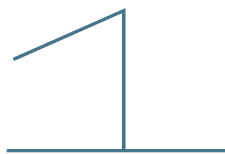
- 10. Índice de contenidos

- 10.1. GRI
- 10.2. Manual ASG de AMEFIBRA



- 11. Anexos

- 11.1. Temas materiales



Acercas de este informe

gri 2-3

amefibra GT1, GT2

El Informe Anual ASG 2025 representa la sexta edición del reporte sectorial de AMEFIBRA, donde presentamos los principales avances y resultados en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) que integran nuestra Asociación.

El periodo reportado comprende del 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

La información presentada no incluye reexpresiones de datos y no fue sometida a procesos de auditoría o verificación externa independiente. Su contenido se basa en la información proporcionada por las FIBRAS asociadas conforme a los lineamientos establecidos por AMEFIBRA.

1.1. Estándares utilizados

Este informe tiene como objetivo comunicar de manera clara y estructurada el desempeño en sostenibilidad del sector FIBRAS en México. Para ello, continuamos alineando nuestro proceso de divulgación con estándares internacionales de referencia y mejores prácticas de mercado, promoviendo una comunicación consistente, comparable y útil para los grupos de interés.

Con el objetivo de homologar la información reportada por las FIBRAS asociadas, utilizamos como base la actualización de nuestro Manual de Reporteo ASG del 2024, el cual integra indicadores construidos a partir de un análisis comparativo de los principales marcos y estándares internacionales en sostenibilidad.

Adicionalmente, esta edición incorpora de manera explícita los indicadores alineados con los Estándares del Global Reporting Initiative (GRI) reportados por las FIBRAS con base en sus Análisis de Materialidad o Double Materialidad, facilitando el análisis de desempeño histórico.



Asimismo, se actualizó el análisis de contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), evaluando el impacto de las acciones implementadas por nuestros agremiados.



1.2. Fuentes de reporte

Para la elaboración de este Informe, definimos un proceso de recopilación de información enfocado en obtener datos claros, comparables y alineados con los temas materiales identificados por las FIBRAS asociadas.

A diferencia de años anteriores, en 2025 desarrollamos una solicitud de información específica basada en los Análisis de Materialidad y Doble Materialidad de las FIBRAS.

A partir de estos estudios, se identificaron los temas con mayor nivel de coincidencia entre las organizaciones para definir el alcance temático y priorizar indicadores relevantes para el sector.

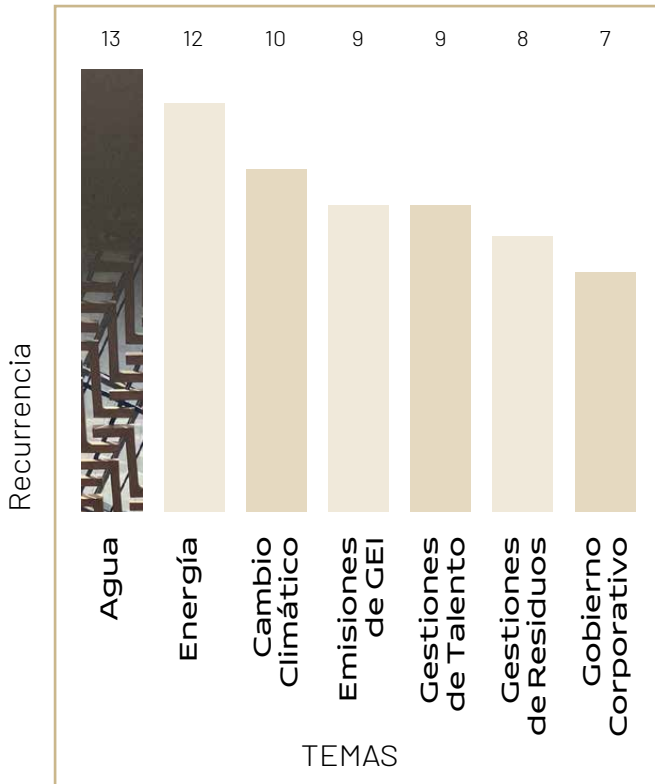
Proceso de Recopilación de Información



1. Revisión de Informes ASG y reportes públicos de las FIBRAS asociadas

La principal fuente de información fueron los informes de sostenibilidad y reportes anuales publicados por las FIBRAS asociadas. Se identificaron los temas con mayor nivel de recurrencia y divulgación dentro del sector:

Temas con mayor recurrencia y divulgación del sector



Este análisis permitió definir las secciones y temas del informe, priorizando indicadores con mayor disponibilidad de información y favoreciendo un proceso de consolidación más eficiente.

2. Información específica solicitada a las FIBRAS

Posteriormente, solicitamos información adicional mediante fichas ambientales, sociales y de gobernanza para complementar los datos públicos y fortalecer la visión sectorial del informe:

Información ambiental

- Consumo total de agua e intensidad hídrica
- Consumo total de energía, energía renovable generada e intensidad energética
- Riesgos y oportunidades climáticas
- Emisiones de GEI (Alcances 1 y 2) e intensidades de carbono
- Generación de residuos
- Certificaciones verdes para los inmuebles
- Financiamiento sostenible

Información social

- Número total de colaboradores y desglose por género
- Satisfacción de colaboradores
- Diversidad, Equidad e Inclusión
- Salud y seguridad ocupacional
- Voluntariado e impacto social
- Derechos Humanos

Información de gobernanza

- Composición del Comité Técnico
- Código de ética y conducta
- Transparencia y mecanismos de denuncia
- Gestión integral de riesgos y oportunidades ASG
- Cadena de suministro responsable

Adicionalmente, solicitamos a cada FIBRA compartir una historia de éxito en sostenibilidad con el objetivo de visibilizar buenas prácticas y casos relevantes de nuestros asociados.



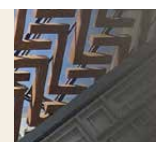
Carta del Presidente

gri 2-11

Me complace presentar la sexta edición del Informe Anual ASG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo) de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias (AMEFIBRA), un ejercicio que reafirma nuestro compromiso permanente con la transparencia y el fortalecimiento de las mejores prácticas de sostenibilidad en el sector inmobiliario en México.

Este informe refleja los esfuerzos colectivos de nuestros agremiados por integrar los criterios ASG como un elemento central en la toma de decisiones y en la generación de valor de largo plazo para nuestros grupos de interés. De igual manera, se consolida como una herramienta estratégica para la gestión del desempeño sustentable de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAs).

A lo largo de esta edición se pone de manifiesto el dinamismo del sector inmobiliario, así como el compromiso de nuestros asociados por impulsar proyectos comerciales, industriales, educativos y de hospitalidad cada vez más eficientes, resilientes y responsables, al tiempo que se fortalece el capital humano que sustenta el desempeño de las FIBRAs.





En esta edición incorporamos una selección de casos e historias de éxito de nuestros asociados, con el objetivo de ilustrar de manera concreta cómo la adopción de criterios y prácticas sostenibles se traduce en avances medibles y relevantes. Estas experiencias ofrecen una visión integrada del progreso del sector, promueven el aprendizaje compartido y favorecen la replicabilidad de buenas prácticas. Del mismo modo, servirán como base para comunicar de forma estructurada y unificada los avances conjuntos en materia ASG durante el Fibra Day 2026, reforzando el mensaje de compromiso común del sector con el desarrollo sostenible.

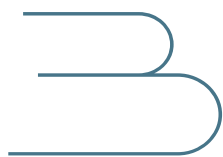
En AMEFIBRA reconocemos la importancia de proporcionar información clara, precisa y confiable a nuestros grupos de interés. Por ello, este informe fue elaborado a partir del consenso y la participación de las FIBRAS asociadas, con base en indicadores y temas materiales comunes, alineados con estándares internacionales como GRI. Este enfoque permitió optimizar la recopilación de información cuantificable y comparable, respaldada por procesos rigurosos de validación interna en cada organización.

El presente informe representa una nueva oportunidad para visibilizar los avances alcanzados, reconocer los retos que aún enfrenta el sector y delinear con mayor claridad los próximos pasos hacia un desarrollo inmobiliario más sostenible. Asimismo, constituye una valiosa contribución a la memoria del mercado inmobiliario mexicano y reafirma el papel de AMEFIBRA como un actor clave en la promoción de prácticas responsables.

Confiamos en que la información contenida en este documento sea de utilidad para nuestros asociados, inversionistas, aliados estratégicos y analistas, y que sirva como base para continuar fortaleciendo el desempeño ASG del sector. Agradezco sinceramente el interés y el tiempo dedicado a su lectura, así como la colaboración constante de las FIBRAS que hacen posible este esfuerzo sectorial.

**Jorge Ávalos
Carpinteyro**

PRESIDENTE



Carta de la Dirección General

gri 2-11

Josefina Moisés

CEO

Es un gusto compartir con ustedes el Informe Anual ASG 2025 de AMEFIBRA, un documento que refleja el avance sostenido de las FIBRAS en la integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo como parte esencial de su modelo de negocio. Esta publicación reafirma la convicción del sector de que la sostenibilidad es un habilitador clave para la competitividad, la resiliencia y la creación de valor a largo plazo en el mercado inmobiliario mexicano.

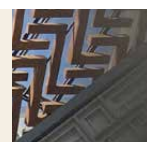
A lo largo de este informe se presentan los principales resultados y avances alcanzados por las FIBRAS asociadas durante el 2025, las FIBRAS en su conjunto operan en los 32 estados del país y administran más de 2,000 propiedades. Esta presencia nacional da cuenta de la madurez del sector y de su capacidad para generar impactos positivos en la economía, el desarrollo urbano y el bienestar de las comunidades donde interactúa.


El contenido de esta edición va más allá del desempeño financiero y operativo, poniendo énfasis en el fortalecimiento de prácticas responsables, la adopción de soluciones innovadoras y la consolidación de una cultura organizacional orientada hacia las personas. En un entorno global caracterizado por la incertidumbre, la transformación tecnológica y los desafíos climáticos, las FIBRAS han demostrado liderazgo y un claro compromiso para adaptarse y evolucionar de manera conjunta.

Asimismo, este informe incorpora casos e historias de éxito concretos de nuestros asociados, que ejemplifican cómo la integración de criterios ASG se traduce en mejoras medibles y relevantes en sus operaciones. Estos ejemplos no solo permiten mostrar el progreso individual de las FIBRAS, sino también articular una narrativa de avance colectivo que será presentada y compartida durante el Fibra Day 2026 en la Ciudad de México, como un testimonio del compromiso unificado del sector con el desarrollo sostenible.

Sabemos que los inversionistas y otros grupos de interés valoran cada vez más la transparencia, la rendición de cuentas y la coherencia entre estrategia y ejecución. Por ello, este informe documenta avances significativos en temas como la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, la gestión de riesgos asociados al cambio climático, el fortalecimiento del gobierno corporativo, la equidad de género y el desarrollo del talento.

Confiamos en que la información incluida en las siguientes páginas contribuya a enriquecer el análisis, fomente nuevas oportunidades de colaboración y fortalezca la confianza en el modelo de inversión inmobiliaria de las FIBRAS. Desde AMEFIBRA, continuaremos impulsando una visión compartida de crecimiento responsable que acompañe la evolución de nuestras ciudades y del sector inmobiliario en México.





Fibra Nova



FIBRAS en México

4.1. ¿Qué son las FIBRAS?

Son instrumentos de inversión enfocados en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y operación de activos inmobiliarios en México. A través del mercado bursátil, permiten captar recursos para integrar portafolios diversificados y de gran escala compuestos por oficinas, parques industriales, centros comerciales, centros educativos, hoteles y otros activos inmobiliarios.

Recientemente, algunas FIBRAS han comenzado a incorporar departamentos y otros activos residenciales en sus portafolios, ampliando su exposición hacia nuevos segmentos del mercado.

El modelo de negocio de las FIBRAS se basa en la generación de ingresos recurrentes a partir del arrendamiento de los inmuebles que conforman sus portafolios. Estos ingresos se distribuyen periódicamente a los inversionistas y, al mismo tiempo, permiten impulsar la expansión de los portafolios mediante nuevas adquisiciones y proyectos de desarrollo.

4.2. ¿Cómo funciona una FIBRA?

Las FIBRAS canalizan inversión hacia activos inmobiliarios mediante contratos de arrendamiento. A partir de estos flujos, cubren sus costos operativos y financieros, y posteriormente distribuyen al menos el 95% del resultado fiscal a sus inversionistas a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs).

En términos generales, el funcionamiento de una FIBRA puede sintetizarse en cuatro etapas:



- 1. Ingresos:** Recepción de rentas derivadas de los inmuebles que integran el portafolio.
- 2. Gastos operativos y de capital:** Cobertura de costos de administración, mantenimiento e inversiones de capital para preservar, mejorar o ampliar el desempeño de los inmuebles.
- 3. Servicio de deuda:** Pagos de intereses y obligaciones financieras, cuando existen
- 4. Distribuciones:** Entrega periódica de dividendos a los inversionistas mediante distribuciones asociadas a los CBFIs.

4.3. Beneficios de las FIBRAS

Las FIBRAS amplían el acceso al mercado inmobiliario combinando exposición a activos reales, generación de ingresos recurrentes y liquidez bursátil.

A través de una estructura fiduciaria y una gestión especializada, permiten a inversionistas participar en portafolios inmobiliarios diversificados bajo estándares de transparencia y gobierno corporativo.

Entre sus principales beneficios destacan:

- Acceso a portafolios inmobiliarios diversificados y de gran escala
- Mayor liquidez frente a esquemas tradicionales de inversión inmobiliaria
- Generación de ingresos recurrentes mediante distribuciones periódicas
- Estructura fiduciaria y administración especializada de los activos
- Transparencia y supervisión regulatoria derivadas de su cotización bursátil
- Diversificación de riesgos a través de distintos sectores y geografías
- Integración progresiva de criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en la gestión de los portafolios
- Optimización de la eficiencia operativa mediante iniciativas de sostenibilidad, incluyendo eficiencia energética, gestión hídrica y bienestar de colaboradores

Impacto económico y fiscal

Además de su relevancia como vehículos de inversión, las FIBRAS generan un efecto positivo en la economía mexicana al impulsar el desarrollo inmobiliario, la generación de empleo y la inversión en infraestructura.

De igual forma, contribuyen a la formalización y transparencia del mercado inmobiliario mediante esquemas de operación sujetos a regulación y cumplimiento fiscal.

De acuerdo con nuestro Análisis del Mercado Inmobiliario del Segundo Trimestre de 2025, las FIBRAS asociadas aportan alrededor de \$2,000 millones de pesos anuales en impuesto predial, equivalente a aproximadamente 3% del total nacional recaudado por este gravamen. Adicionalmente, generan contribuciones indirectas asociadas al Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre rentas, Impuesto Sobre la Renta (ISR) de inquilinos e inversionistas, así como derechos y servicios relacionados con la operación de sus activos.

4.4. Presencia de nuestras FIBRAS en México

En 2025, la presencia de las FIBRAS mantuvo una trayectoria positiva de crecimiento y consolidación, generando montos de inversión considerables en el mercado inmobiliario. Actualmente, los asociados administran más de 2,000 propiedades distribuidas en las 32 entidades federativas del país, con un portafolio superior a 32 millones de metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR).



FibraShop

Información agregada de las FIBRAs y su presencia en México

Tamaño	Entidades federativas con activos	32
	Portafolio de activos administrados	Más de 2,000 propiedades inmobiliarias
	ABR	32,991,193 m ²
	Capitalización de mercado	\$ 466,000 millones MXN
	FIBRAs Asociadas	<ul style="list-style-type: none"> FIBRA UNO FIBRAHOTEL FIBRA MACQUARIE FIBRA SOMA FIBRA INN FIBRASHOP FIBRA DANHOS FIBRA PROLOGIS FIBRA MTY FIBRA NOVA FIBRA PLUS FIBRA UPSITE FIBRA EDUCA FIBRA STORAGE
Portafolios	Sectores	Industrial, comercial, oficinas, hoteles, escuelas, terrenos, agroalimentación, auto almacenamiento, departamentos y usos mixtos.

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las FIBRAs

4.5. Contexto y panorama ASG de las FIBRAS en México

Las FIBRAS operan en un entorno marcado por mayores exigencias en materia ambiental, social y de gobernanza, impulsadas por inversionistas, autoridades, clientes, comunidades y otros grupos de interés. Este contexto ha impulsado la evolución del sector hacia modelos de operación más resilientes, transparentes y alineados con estándares internacionales de sostenibilidad.

Entorno regulatorio y fortalecimiento de la gobernanza

Durante 2025 continuó la evolución del marco regulatorio aplicable al mercado inmobiliario y bursátil, particularmente en temas relacionados con divulgación de sostenibilidad, gestión de riesgos y transparencia corporativa.

En este contexto, las emisoras del mercado de valores enfrentan nuevos requerimientos de información alineados con estándares internacionales de sostenibilidad y riesgos climáticos, incluyendo las Normas Internacionales de Información Financiera sobre Sostenibilidad (IFRS, por sus siglas en inglés) S1 y S2, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés).

Asimismo, distintas reformas regulatorias con impacto en el sector inmobiliario, prevención de operaciones ilícitas y digitalización de procesos administrativos continuaron transformando el entorno operativo del sector.

Ante este panorama, mantenemos un seguimiento permanente de los cambios regulatorios y participamos en espacios de diálogo con autoridades y actores relevantes para contribuir al fortalecimiento del sector.

Tendencias ambientales, eficiencia operativa y resiliencia climática

La gestión eficiente de recursos, la reducción de impactos ambientales y la resiliencia climática se han consolidado como prioridades estratégicas para el sector de las FIBRAS.

Fenómenos asociados al cambio climático, como estrés hídrico, temperaturas extremas y eventos meteorológicos severos, han incrementado la relevancia de incorporar criterios de adaptación y gestión de riesgos físicos en la administración de los portafolios inmobiliarios.

En paralelo, las FIBRAS continúan fortaleciendo iniciativas relacionadas con eficiencia energética, gestión hídrica, reducción de emisiones y certificaciones ambientales para sus inmuebles.

Entre las certificaciones más utilizadas en el sector inmobiliario destacan:

- LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), enfocada en el diseño y operación eficiente de edificios.
- EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*), orientada a la reducción en el consumo de energía, agua y materiales.
- WELL Building Standard (*WELL*), centrada en promover la salud y el bienestar de las personas usuarias.

Adicionalmente, la evolución del entorno regulatorio en materia energética ha generado nuevas oportunidades vinculadas con energías limpias, generación distribuida y almacenamiento eléctrico.

Dimensión social y relación con comunidades

La relación con comunidades, colaboradores y usuarios de los inmuebles continúa ganando relevancia dentro de la estrategia de sostenibilidad del sector de bienes raíces. Las FIBRAS han fortalecido iniciativas de responsabilidad social, educación financiera, inclusión y bienestar, alineadas con las necesidades de las comunidades donde operan.

De manera paralela, se observa una mayor preferencia por desarrollos inmobiliarios que integren criterios de sostenibilidad, habitabilidad y calidad de vida.

Digitalización y transformación del sector inmobiliario

La adopción de herramientas digitales ha permitido fortalecer procesos de análisis, interacción con inquilinos, administración de contratos y toma de decisiones, contribuyendo a mejorar la eficiencia operativa y la transparencia.



Entre las principales tendencias destacan la digitalización documental, el uso de plataformas electrónicas, la incorporación de recorridos virtuales y el análisis de datos.

Nearshoring y contexto económico internacional

El *nearshoring* se ha consolidado como uno de los principales impulsores del sector inmobiliario en México, particularmente en los segmentos industrial y logístico.

La relocalización de cadenas de suministro y la regionalización del comercio han incrementado la demanda de espacios industriales en mercados estratégicos del país, impulsando altos niveles de ocupación y nuevas oportunidades de inversión.

4.6. Futuro de las FIBRAS en México

El futuro de las FIBRAS en México se perfila en un entorno marcado por mayores exigencias en materia ASG, así como por transformaciones estructurales en la economía, el comercio internacional y el sector inmobiliario. En este contexto, identificamos escenarios con retos relevantes, pero también oportunidades para el crecimiento y la consolidación del sector.

Evolución del marco ASG y fortalecimiento institucional

En los próximos años, las exigencias en materia ASG continuarán evolucionando, impulsando mayores niveles de transparencia, calidad de información y solidez en los esquemas de gobernanza corporativa.

La adopción progresiva de estándares internacionales de divulgación y la evolución del marco regulatorio nacional refuerzan la importancia de robustecer los procesos internos, la gestión de riesgos y los mecanismos de rendición de cuentas. En este sentido, la alineación con buenas prácticas de sostenibilidad se consolida como un factor clave para fortalecer la confianza del mercado y facilitar el acceso a financiamiento.

Resiliencia, eficiencia y adaptación al cambio climático

Los riesgos y oportunidades asociados al cambio climático continuarán ganando mayor relevancia dentro de la estrategia del sector inmobiliario. Fenómenos climáticos extremos y condiciones crónicas, como el estrés hídrico y el incremento de temperaturas, refuerzan la necesidad de integrar criterios de resiliencia y adaptación en la gestión de los activos inmobiliarios.

En este entorno, las FIBRAs tendrán un papel relevante en la inversión en infraestructura más eficiente y resiliente, así como en la adopción de prácticas orientadas al uso responsable de recursos. La validación de estos esfuerzos mediante certificaciones reconocidas contribuirá a fortalecer el valor de los activos y responder a las expectativas de usuarios e inversionistas.

Dinamismo sectorial y consolidación del mercado

El sector de las FIBRAs ha demostrado resiliencia a lo largo de distintos ciclos económicos, financieros y geopolíticos. La evolución del mercado ha estado acompañada por una mayor profesionalización de los equipos de gestión, una especialización por tipo de activo y un crecimiento sostenido del valor de los portafolios administrados.

En este proceso, es previsible que continúe una etapa de consolidación del sector, caracterizada por adquisiciones, fusiones y una mayor especialización por segmento. Esta dinámica es consistente con la evolución observada en mercados más maduros y puede abrir espacio, en el mediano plazo, para el surgimiento de nuevas FIBRAs y otros tipos de activos inmobiliarios.

Nearshoring, comercio electrónico y atractivo para la inversión

El *nearshoring* se consolidará como uno de los principales motores de crecimiento para las FIBRAs en México. La relocalización de cadenas de suministro, junto con el crecimiento sostenido del comercio electrónico, continuará impulsando la demanda de espacios industriales, logísticos y de última milla, particularmente en regiones estratégicas del país.

Este fenómeno no solo incide en el segmento industrial, sino que genera efectos indirectos en otros sectores inmobiliarios, como vivienda, comercio, oficinas, hospitalidad e infraestructura.

En este contexto, las FIBRAs son ideales para atraer inversión nacional y extranjera hacia activos inmobiliarios destinados al arrendamiento, en portafolios diversificados y contratos de largo plazo.

Perspectiva de largo plazo

En conjunto, el futuro de las FIBRAs en México se perfila con fundamentos sólidos, sustentados en , su resiliencia ante distintos entornos y su papel en el desarrollo del mercado inmobiliario formal.

5

Fibra Prologis



Acerca de AMEFIBRA

gri 2-1, 2-2, 2-6, 2-28

amefibra GD1, GD2, GD3, GD4

Es la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias. Actúa como la voz representativa de las FIBRAS acreditadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar bajo dicho régimen en México. Busca promover su desarrollo y fortalecimiento, definiendo lineamientos generales de sostenibilidad y consolidando los esfuerzos del sector.

En el 2025 se eligió un nuevo Presidente para la Asociación, que asumirá esta posición por el periodo 2026-2027.

Desde nuestra constitución en noviembre de 2015, representamos las a 15 FIBRAS que participan en diversos segmentos inmobiliarios estratégicos, entre los que destacan el comercial (retail), industrial, hotelero y de oficinas, así como otros activos generadores de rentas en el país. Esta diversidad de portafolios contribuye de manera relevante al dinamismo y modernización del mercado inmobiliario mexicano. En 2026 se cumplen 15 años desde que surgió la primera FIBRA en México.

Las FIBRAS cotizan como emisoras públicas en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y se encuentran reguladas por la CNBV, para cumplir con estándares de supervisión, revelación y disciplina financiera. En conjunto, administran más de \$982,000 millones de pesos en activos y generan alrededor de \$14,780 millones de pesos en ingresos anuales por concepto de rentas, reflejando el impacto económico del sector.

Desde AMEFIBRA, impulsamos una visión de largo plazo que integra la creación de valor económico con prácticas responsables en materia ASG, conscientes del papel fundamental que las FIBRAS desempeñan en el desarrollo urbano, la atracción de inversión y la sostenibilidad de los desarrollos inmobiliarios en México.

5.1. Objetivos de AMEFIBRA

AMEFIBRA, trabaja de manera coordinada para fortalecer al sector de las FIBRAS inmobiliarias en México, bajo una visión común y de largo plazo. Nuestros principales objetivos son:

- Construir y consolidar un frente común ante las autoridades regulatorias, que permita representar de manera efectiva los intereses del sector y contribuir al desarrollo de marcos normativos sólidos, claros y favorables.
- Mantener una voz unificada y consistente frente a los medios de comunicación, los inversionistas y el público en general, promoviendo mensajes unificados sobre el valor y la relevancia de las FIBRAS en el país.
- Promover el crecimiento integral del sector, impulsando el intercambio de experiencias y mejores prácticas.
- Educar e informar al mercado sobre las características, beneficios y funcionamiento de las FIBRAS, así como difundir datos relevantes, indicadores y estadísticas que reflejen la evolución y el impacto del sector en México.
- Fomentar la integración y el posicionamiento del sector ante el público inversionista, fortaleciendo la confianza en las FIBRAS como una alternativa de inversión que genera valor en el largo plazo.

5.2. Presencia en México

Al cierre de 2025, las 15 FIBRAS asociadas a AMEFIBRA reportaron un portafolio conjunto de 2,074¹ propiedades en operación. Cabe resaltar que en el 2025 se incorporaron los inmuebles de Fibra NEXT, una nueva entidad que actúa como un fideicomiso especializado en naves industriales y logística, impulsado por FIBRA Uno para capitalizar el *nearshoring* en México.

El Área Bruta Rentable (ABR) total de las FIBRAS continuó creciendo entre el 2024 y 2025, alcanzando 32,991,193 m² en 2025, frente a los 29,908,512 m² en 2024. Este incremento permite concluir que las FIBRAS se inclinan por adquirir activos de mayor tamaño y escala de capital, enfocándose en la consolidación de sus actividades, la expansión de propiedades existentes y el desarrollo de nuevos proyectos.

Las propiedades de las FIBRAS asociadas se distribuyen en ocho sectores, que abarcan un amplio espectro de actividades inmobiliarias, desde la gestión, operación y administración de activos, hasta la construcción, ampliación y renovación de infraestructura.



Distribución de las propiedades por tipo de inmueble

Tipo de Inmueble	2024	2025
Activos de uso mixto	15%	11%
Inmuebles industriales	51%	55%
Centros comerciales	15%	16%
Oficinas	6%	6%
Hotelería	6%	6%
Almacenamiento	2%	3%
Espacios educativos	4%	4%
Vivienda	1%	0%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las FIBRAS

1. El número total de propiedades se obtuvo a partir del número de propiedades registrado por cada FIBRA, bien sea en su página web, en su reporte anual de sostenibilidad, o en sus informes trimestrales para inversionistas.

La evolución y cambios registrados entre 2024 y 2025 muestra diferencias en la composición del portafolio. Los inmuebles industriales se consolidan como la actividad predominante, representando 55% del portafolio en 2025. Dichos inmuebles son normalmente destinados a la producción, manufactura, almacenamiento, logística y distribución de mercancías. Incluyen parques industriales, terrenos, bodegas, entre otros.

Los centros comerciales continúan incrementando su participación, al 16% actualmente. Esto significa que las FIBRAs están encontrando oportunidades de negocio en formatos donde predominan el consumo masivo y el gasto por parte de individuos y visitantes. Por su parte, los activos de uso mixto reducen su participación de 15% en 2024 a 11% en 2025, posiblemente por una reclasificación sectorial y consolidación de proyectos que antes eran considerados bajo este rubro.

Los segmentos de oficinas y hotelería alcanzan un 6% en 2025, sectores donde las FIBRAs han mostrado interés de desarrollo y potencial de nuevos negocios. Los sectores de almacenamiento y espacios educativos mantienen una participación baja al ser actividades especializadas, mientras que la vivienda es aún marginal dentro de las FIBRAs miembro.

En AMEFIBRA, durante 2025 reafirmamos nuestro papel como impulsor de sectores estratégicos clave para el desarrollo económico del país. Al segundo trimestre de 2025, nuestros miembros alcanzaron importantes cifras en sectores como el industrial, con más de 19.9 millones de m², el comercial con 6.5 millones de m², y oficinas con 3.3 millones de m², complementados por activos en instituciones educativas (+650 mil m²), hoteles (más de 23 mil cuartos), almacenamiento (+250 mil m²) y agroindustria (más de 2,118 hectáreas).

Las FIBRAs han logrado un impacto económico y social significativo. En 2025, contribuyeron a la creación de más de 1.3 millones de empleos, aproximadamente 450 mil empleos directos y 850 mil indirectos, y alcanzaron alrededor de \$466 mil millones de pesos en valor de capitalización y \$982 mil millones de pesos en activos. Asimismo, cerca del 44% de los certificados FIBRA se encuentran en manos de Afiores, reforzando nuestro papel como instrumento de ahorro de largo plazo para los trabajadores mexicanos, mientras que la participación de la renta variable nacional se mantiene en torno al 4.6%.

5.3. Nuestros Miembros





Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido con el objetivo de desarrollar, operar, arrendar y adquirir activos inmobiliarios de calidad premier en México, con un enfoque destacado en la transformación y revitalización de áreas urbanas, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Su propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando proyectos inmobiliarios que se distingan por su identidad, diseño y estándares superiores de calidad.

Su portafolio está conformado por centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ubicados en zonas estratégicas y operados bajo criterios de sostenibilidad y excelencia constructiva. Actualmente, Fibra Danhos cuenta con 15 inmuebles en operación y 3 proyectos en desarrollo, distribuidos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la Zona Metropolitana de Puebla y el estado de Quintana Roo.

En conjunto, el portafolio suma más de 1,200,000 metros cuadrados de área rentable y mantiene una tasa de ocupación superior al 90%, lo que refleja la calidad de sus activos, la fortaleza de su estrategia y su capacidad para generar valor sostenible a largo plazo para sus inversionistas y para las comunidades en las que opera.



Fibra Educa es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces cuyo modelo de negocio se centra en la adquisición estratégica de inmuebles vinculados predominantemente al sector educativo. Su experiencia y enfoque especializado le permiten identificar y adquirir propiedades con alto potencial de valor agregado a largo plazo, al tiempo que orienta sus operaciones a la optimización de los retornos financieros, buscando maximizar el valor de cada inversión.

La estrategia de Fibra Educa está respaldada por un Gobierno Corporativo de excelencia, que brinda confianza y protección a sus tenedores y demás grupos de interés, y refleja su compromiso con una gestión éti-

ca, transparente y responsable en la toma de decisiones. La Fibra se distingue por ser la primera en México y en el mundo en invertir primordialmente en inmuebles del sector educativo, consolidando un posicionamiento único dentro del mercado inmobiliario.

La misión de Fibra Educa es ofrecer valor a los inversionistas mediante distribuciones y crecimiento sostenible de largo plazo, a través de una gestión activa de portafolios estrechamente vinculados a la prestación de servicios educativos. Su visión es convertirse en un vehículo de inversión inmobiliaria de clase mundial, con las mejores prácticas del mercado, que responda a las necesidades del sector educativo, atienda de manera equilibrada a sus grupos de interés y contribuya al desarrollo sostenible del país.





FibraHotel es un fideicomiso mexicano especializado en el desarrollo, adquisición y operación de hoteles en todo el país, con el objetivo de generar valor sostenible para sus tenedores de CBFIs mediante distribuciones en efectivo y la apreciación de sus activos inmobiliarios. Su portafolio está conformado por 85 hoteles ubicados en 26 estados de México, que en conjunto suman 12,360 habitaciones, lo que le brinda una presencia nacional diversificada.

La estrategia de FibraHotel combina una diversificación geográfica y

segmentada con alianzas sólidas con marcas y operadores hoteleros de prestigio internacional, fortaleciendo la estabilidad y el desempeño del portafolio. Su visión es consolidarse como el mayor propietario de hoteles en México, ofreciendo retornos atractivos y sostenibles a través del crecimiento del valor de sus activos y distribuciones periódicas.

La misión de la Fibra se centra en desarrollar, adquirir y poseer hoteles de alta calidad, operados de manera eficiente y afiliados a marcas reconocidas, capaces de generar rendimientos atractivos de forma consistente. Su cultura corporativa se sustenta en valores como la excelencia del personal, la pasión por el servicio, el respeto y desarrollo integral, la calidad, productividad, innovación, así como la honestidad, integridad y austeri-

dad, que guían la toma de decisiones y el actuar de la organización.

El modelo de negocio de FibraHotel se apoya en contratos de operación alineados a objetivos, con esquemas de compensación variable vinculados a la utilidad bruta de operación, lo que incentiva la eficiencia de las compañías operadoras. Este modelo se complementa con un enfoque en el diseño eficiente de espacios, la administración rigurosa de activos y la escalabilidad, permitiendo a la Fibra adaptarse a distintos ciclos de mercado y ofrecer rendimientos atractivos y sostenibles sobre el capital invertido.



FIBRAIN®

Fibra Inn es un fideicomiso mexicano internamente administrado y operado, constituido con el propósito de adquirir, desarrollar y arrendar propiedades destinadas al hospedaje en México, orientadas a atender las necesidades del viajero. La Fibra se distingue por una gestión directa del portafolio, lo que le permite un mayor control operativo y una alineación cercana con su estrategia de creación de valor.

La estrategia de Fibra Inn se apoya en alianzas con algunas de las cadenas hoteleras más prestigiosas a nivel mundial, lo que garantiza altos estándares de servicio y el acceso a programas de lealtad líderes en la industria. Su misión es liderar con excelencia

la inversión y operación hotelera, generando valor para sus grupos de interés a través de la colaboración efectiva y la adopción de prácticas sostenibles. Su cultura corporativa se sustenta en valores como la integridad, conciencia, eficiencia, empatía, resiliencia, sentido de pertenencia y visión de largo plazo, que guían su toma de decisiones y su desempeño operativo.

La visión de la compañía es convertirse en la Fibra hotelera de mayor rentabilidad e innovación, reconocida como un referente de excelencia en hospitalidad, eficiencia operativa y liderazgo sostenible, contribuyendo de forma positiva y responsable al desarrollo del sector y al futuro de las comunidades en las que opera.



FIBRA
Macquarie
México

Fibra Macquarie es uno de los propietarios líderes de bienes raíces industriales y comerciales en México, enfocado en ofrecer soluciones flexibles y servicios integrados que se adaptan a las necesidades reales de espacio de sus clientes. La Fibra se distingue por una gestión local con respaldo de experiencia global, priorizando la relación con sus clientes como eje central de su estrategia de negocio y generación de valor.

La compañía se especializa en la adquisición, propiedad, arrendamiento y administración de inmuebles industriales y comerciales, apoyada en una sólida experiencia en administración institucional y en una de las plataformas internas de administración de propiedades industriales más robustas del mercado, lo que impulsa un desempeño operativo y financiero consistente.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de Fibra Macquarie está conformado por 262 inmuebles industriales y comerciales, ubicados en 20 ciudades del país, con un total de 36.6 millones de pies cuadrados de área bruta arrendable y un valor aproximado de activos de 3.6 mil millones de dólares, reflejando su escala, diversificación y relevancia dentro del sector inmobiliario mexicano.

FIBRA MTY

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado en la adquisición, administración y operación de propiedades inmobiliarias, principalmente en el segmento industrial. Desde su constitución, se ha distinguido por una estructura de gobierno corporativo alineada con los intereses de sus inversionistas, respaldada por una administración y asesoría internalizada, así como por una estrategia de disciplina y transparencia financiera. Asimismo, Fibra Mty ha demostrado capacidad de acceso recurrente a los mercados de capital y financiamiento, manteniendo un enfoque prudente en la aplicación de recursos y priorizando inversiones orientadas a la generación de valor. Su portafolio se caracteriza por una alta proporción de ingresos denominados en dólares y vinculados a infla-

ción, contratos de arrendamiento de largo plazo y una política de distribuciones mensuales. Actualmente, la Presidencia de AMEFIBRA es ocupada por el Director General de Fibra Mty.

La misión de Fibra Mty es generar bienestar continuo para colaboradores, inversionistas y demás grupos de interés, manteniendo una reputación de confianza, transparencia y retornos sólidos, al tiempo que construye relaciones duraderas con clientes e inversionistas y crea valor económico, social y ambiental. Asimismo, prioriza la atracción y desarrollo de talento, impulsando el crecimiento profesional y el bienestar de sus equipos como base para la expansión sostenida del negocio.

La visión de la Fibra se centra en generar valor agregado mediante inversiones sólidas y rendimientos atractivos, siempre bajo las mejores prácticas de legalidad,

ética, responsabilidad y sostenibilidad corporativa. Fibra Mty busca ser una empresa confiable y adaptable para inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés, comprometida con el aprovechamiento de oportunidades de mercado, el respeto al medio ambiente y la generación de un impacto social positivo en toda su cadena de valor.

Desde su origen en 2014, como la primera FIBRA fondeada localmente en México, Fibra Mty ha construido una trayectoria marcada por la expansión estratégica, adquisiciones relevantes y un liderazgo creciente en ASG. Su cultura organizacional se fundamenta en valores como la honestidad, integridad, respeto, lealtad, compromiso, transparencia, legalidad y pasión, que orientan su toma de decisiones y fortalecen su posicionamiento como un referente del sector inmobiliario en México.



Fibra NEX T está especializada en activos industriales y logísticos Clase A en México. Su estrategia está enfocada en capitalizar el crecimiento estructural del sector industrial, particularmente el *nearshoring* y la reconfiguración de las cadenas de suministro, mediante la adquisición, desarrollo, propiedad y administración de inmuebles de alta calidad ubicados en los principales corredores logísticos y de manufactura del país.

Fibra NEX T debutó en la Bolsa Mexicana de Valores en julio de 2025 y comenzó operaciones con un portafolio inicial de nueve propiedades industriales, que en ese momento sumaban más de 754 mil metros cuadrados de área bruta rentable, con arrendatarios que incluyen empresas globales de

logística y consumo. Sus activos se concentran en mercados estratégicos como el Valle de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo, zonas clave para el crecimiento industrial y logístico del país.

Durante 2025, Fibra NEX T concretó hitos importantes de operación y acciones de ASG. La compañía realizó una oferta subsecuente de capital en la que alcanzó \$400 millones de dólares levantados y concretó su *Joint Venture* con Fibra UNO, lo que le permitió cerrar el 2025 con 201 propiedades.

También concluyó su estudio de doble materialidad, lo que le permitirá estructurar su estrategia en materia de sostenibilidad. NEX T busca convertirse en el líder del sector en materia ASG y trabajar junto a sus inquilinos y operadores para alinear la estrategia financiera con la de sostenibilidad.

Para ello, uno de los puntos focales de

Fibra NEX T se concentra en la meta de incrementar su ABR certificada bajo esquemas de construcción sostenible, incluyendo LEED y EDGE: pasar de 28% a 80% de ABR certificada hacia 2050, un objetivo altamente relevante por su impacto en eficiencia energética e hídrica, resiliencia de los inmuebles y calidad de activos. El avance ha sido significativo: de 50 propiedades certificadas que se tenían cuando se realizó la oferta subsecuente de capital (28% del ABR), al cierre de 2025 se alcanzaron 83 propiedades certificadas, equivalentes al 38.4% del portafolio total.

De esta forma, Fibra NEX T continúa ejecutando su estrategia de crecimiento disciplinado, enfocada en la consolidación de un portafolio industrial de alta calidad, diversificado y con capacidad de generación de valor de largo plazo para sus inversionistas.



Fibra Nova está especializada en la adquisición, administración y desarrollo de inmuebles para su arrendamiento, con presencia en las ciudades y sectores con mayor dinamismo económico de México. Actualmente, su portafolio supera los 600 mil metros cuadrados arrendados.

La Fibra tiene como misión ofrecer una alternativa de inversión rentable y con alto nivel de certidumbre, enfocada en preservar y aumentar el valor de los activos. Para ello, prioriza una gestión eficiente del portafolio, que incluye el mantenimiento adecuado de las propiedades, administración, cobranza efectiva y estrategias de comercialización orientadas a mejorar el desempeño operativo y financiero en el corto y

mediano plazo. Asimismo, Fibra Nova busca optimizar de manera continua el perfil de sus arrendatarios, con el propósito de incrementar la rentabilidad y reducir la volatilidad de los flujos.

Su visión se centra en desarrollar un portafolio inmobiliario generador de valor, basado en la calidad de los contratos de arrendamiento, la calidad constructiva y la ubicación de los inmuebles. Para alcanzar estos objetivos, el fideicomiso se apoya en la experiencia de un grupo selecto de desarrolladores y operadores, así como en un modelo de negocio integrado verticalmente, que abarca desde la identificación de oportunidades y la comercialización, hasta la operación, estabilización de los activos y, en su caso, la captura de plusvalía mediante la venta de inmuebles bajo condiciones favorables de mercado.

FIBRA+PLUS

Fibra Plus² fue la primera FIBRA en México con un modelo de negocio que integra verticalmente toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario, desde la planeación y desarrollo hasta la operación y administración de los activos. La Fibra opera bajo un esquema de administración interna, buscando contar con una estructura transparente, profesional y alineada a las mejores prácticas de gobierno corporativo, respaldada por la amplia experiencia de su equipo directivo.

Un hito relevante en la trayectoria de Fibra Plus ocurrió el 14 de octubre de 2021, cuando concretó una de las transacciones más importantes del sector al culminar la Oferta Pública de Adquisición (OPA) de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD (BMV: FIBRAHD15). La operación resultó

en la adquisición de 309.9 millones de CBFIs, equivalentes al 70.9% del total de certificados en circulación, marcando la primera fusión dentro del sector FIBRAS en México y fortaleciendo de manera significativa su escala y posicionamiento. Fibra Plus está en 20 estados con 56 propiedades y un ABR de 634,665 m².

La misión de Fibra Plus es promover la inversión sostenible de largo plazo en el sector inmobiliario, creando y maximizando valor para sus grupos de interés mediante una administración y operación orientadas a la excelencia en todas las fases del ciclo inmobiliario. Su visión es consolidarse como la FIBRA más sólida de México, maximizando los rendimientos para los inversionistas a través de un equipo eficiente, enfocado en el cliente y guiado por principios de sostenibilidad, reforzando así su compromiso con la creación de valor responsable y duradero.



Fibra Prologis está enfocado en la adquisición, propiedad y administración de inmuebles logísticos y de manufactura Clase A. Su estrategia se apoya en una relación con Prologis Inc., desarrollador global de referencia, lo que le permite capitalizar el crecimiento futuro del país mediante la incorporación de activos de alta calidad estratégicamente ubicados en los mercados más atractivos de México.

Al 31 de diciembre de 2025, Fibra Prologis administra un portafolio con un valor total de activos de USD 9.3 mil millones, conformado por 350 propiedades y 65.9 millones de pies cuadrados de superficie en inmuebles logísticos y de manufactura Clase A. Aproximadamente 60% del portafolio se ubica en mercados orientados al consumo y 40% en mercados orientados a la manufactura.

Los activos de Fibra Prologis destacan por su calidad, con especificaciones internacionales de primer nivel, y cerca del 81% ubicados en parques industriales planeados estratégicamente. Su portafolio aprovecha ubicaciones clave con infraestructura robusta, acceso a mercados laborales profundos, cercanía a centros de consumo y manufactura, así como redes eficientes de transporte y comunicación.



2. Fibra Plus adquirió a Fibra HD en el 2021, por lo que su información reportada representa ambas FIBRAS. No obstante, para temas de Consejeros y miembros independientes, se brindará la información desagregada.



FibraShop es la primera FIBRA en México especializada exclusivamente en inmuebles comerciales, creada con el objetivo de adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar propiedades comerciales en el país. Su propósito principal es proporcionar retornos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo a sus tenedores, mediante distribuciones de efectivo estables y la apreciación del valor de sus activos inmobiliarios.

Este objetivo se ha consolidado a través de la conformación selectiva de una cartera diversificada de inmuebles estratégicamente ubicados, fortalecida por una estrategia de crecimiento basada en la expansión, revitalización de activos, adquisiciones disciplinadas y desarrollo inmo-

biliario. FibraShop prioriza propiedades localizadas en mercados desatendidos o en zonas con alta densidad poblacional, así como proyectos cuyo diseño y calidad arquitectónica permiten un uso óptimo, flexible y sostenible de los espacios.

Actualmente, FibraShop cuenta con un Área Bruta Rentable de 813,194 m² y un portafolio integrado por 19 propiedades comerciales ubicadas en diversos estados de la República Mexicana, incluyendo Baja California Sur, Chiapas, Chihuahua, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Morelos, Puebla, Querétaro, Sonora y, próximamente, Tamaulipas.

Como parte de su visión de largo plazo y de su evolución estratégica, FibraShop impulsa el desarrollo de "Centros de Vida", un concepto innovador que transforma los espacios comerciales tradicionales en entornos dinámicos, más humanos y orientados a la experiencia. A través de esta iniciativa, la Fibra busca

integrar comercio, bienestar, sostenibilidad, convivencia y comunidad, creando espacios que forman parte activa de la vida urbana y generan un impacto social tangible.

La visión de FibraShop es consolidarse como un referente en el desarrollo y operación de "Centros de Vida", ofreciendo experiencias diferenciadas y operando con excelencia, mientras que su misión se centra en generar valor sostenible para los inversionistas y promover relaciones basadas en la confianza, la integridad y el cuidado del entorno.

En línea con este compromiso, FibraShop participa activamente en iniciativas ASG del sector y actualmente forma parte del Comité ASG de AMEFIBRA, cuya Vicepresidencia está a cargo de la Gerente de Relaciones con Inversionistas y ASG.

FIBRA SOMA Fibra SOMA es un fideicomiso inmobiliario enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles premium en México, con un portafolio integrado por desarrollos en los sectores comercial, corporativo, hotelero, de oficinas y de uso mixto. La Fibra nace del legado de Sordo Madaleno, cuya trayectoria se remonta a 1937 y que evolucionó hasta consolidarse como SOMA, un grupo líder en desarrollo y gestión de activos inmobiliarios con más de cinco décadas de experiencia, materializada en Fibra SOMA a partir de 2021.

El portafolio de Fibra SOMA incluye activos como Plaza Satélite, Angelópolis, Antea, Andamar, ARTZ Pedregal, Soho House Ciudad de México, Park Hyatt Mexico City, Reforma Colón, SOMA Chapultepec y Ánima Village, reconocidos por

su calidad arquitectónica, su ubicación estratégica y su contribución al desarrollo urbano. La Fibra cuenta con 14 inmuebles en operación en la Ciudad de México, Puebla, Querétaro, Cabo y Veracruz, así como seis proyectos adicionales en desarrollo y planeación, lo que le permite combinar activos maduros con desarrollos de nueva generación.

Con un equipo de gestión local y experiencia comprobada, Fibra SOMA integra visión de largo plazo, innovación, estabilidad y disciplina financiera para generar valor sostenible. Su estrategia prioriza ubicaciones privilegiadas, integración urbana y propuestas arquitectónicas de alto valor, lo que favorece un crecimiento orgánico sostenido, mitiga riesgos y asegura la creación de valor a mediano y largo plazo para sus inversionistas y para las comunidades en las que opera.



Fibra Storage es un fideicomiso mexicano especializado en el sector de auto almacenaje, enfocado en la operación y desarrollo de unidades de self storage en México. Fundada en 2002, la Fibrá fue pionera en esta industria y hoy se consolida como el referente institucional del sector, siendo la única dedicada al auto almacenaje en el país. Su objetivo estratégico es fungir como consolidador e impulsor del desarrollo de la industria en México.

Actualmente, Fibrá Storage gestiona y opera más de 210,000 metros cuadrados, distribuidos en más de 22,000 bodegas, con presencia en la Ciudad de México, Estado de México, Jalisco, Querétaro, Puebla, Guerrero, San Luis Potosí, Aguascalientes, Yucatán, Sonora y Guanajuato. Su portafolio está integrado por 42 propiedades, de las cuales 35 se encuentran en operación, además de contar con 7 terrenos dentro de su banco de tierra que respaldan su estrategia de crecimiento futuro.



FIBRA UNO (FUNO) es la primera y más grande FIBRA de México y América Latina. Su estrategia está enfocada en la generación de valor sostenible para sus inversionistas, mediante la operación, adquisición, venta y desarrollo de inmuebles destinados principalmente a usos comerciales.

La filosofía de negocio de FUNO se fundamenta en un profundo y especializado conocimiento del sector inmobiliario, así como en un proceso de toma de decisiones plenamente enfocado en bienes raíces. Esta visión da origen a tres pilares estratégicos que sustentan su modelo de negocio y su enfoque en la creación de valor sostenible a lo largo del tiempo:

- Un portafolio altamente diversificado, tanto por segmentos inmobiliarios como por tipo de cliente y ubicación geográfica, lo que contribuye a una adecuada gestión de riesgos y estabilidad de ingresos.
- Activos de alta calidad, privilegiando ubicaciones estratégicas y competitivas, lo que permite que sus inmuebles sean los primeros en arrendarse y los últimos en desocuparse, fortaleciendo la resiliencia operativa del portafolio.
- Una estructura financiera sólida, caracterizada por niveles moderados de apalancamiento, que respalda la estabilidad financiera y la capacidad de crecimiento de la Fibrá en el largo plazo.

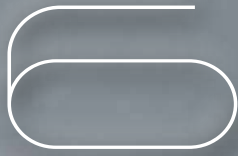


Fibra Upsite (BMV: FIBRAUP18) es un vehículo inmobiliario especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales.

Este vehículo representa una oportunidad única de inversión en el sector inmobiliario, ya que se enfoca en la maximización de valor a lo largo del ciclo de vida de los activos. A través del desarrollo de inmuebles industriales altamente eficientes, contribuimos a optimizar las operaciones de las empresas, al tiempo que generamos rendimientos atractivos para nuestros inversionistas. Nuestra participación abarca toda la cadena de desarrollo, desde la concepción del proyecto hasta su eventual enajenación, con un enfoque en la creación de valor a largo plazo y la adaptación a las tendencias del mercado.

Fibra Upsite ofrece espacios flexibles que maximizan la eficiencia operativa de las empresas y se adaptan a sus necesidades de crecimiento y expansión. Con un enfoque en la innovación y eficiencia, Fibrá Upsite busca consolidarse como un referente en el desarrollo de espacios industriales que responden a las demandas actuales del mercado, incluyendo temas de sostenibilidad.





Nuestra estrategia ASG

gri 2-22, 2-29, 3-1, 3-2, 3-3

amefibra GIE1, GIE2

FibraHotel



La estrategia de sostenibilidad de AMEFIBRA está orientada a fortalecer la gestión, medición y divulgación de los temas más relevantes para las FIBRAS asociadas, promoviendo una visión sectorial alineada con estándares y tendencias internacionales.

Durante los últimos cinco años, hemos publicado de manera continua el Informe Anual ASG, impulsando la generación de información comparable y fortaleciendo la transparencia, la rendición de cuentas y la toma de decisiones dentro del sector inmobiliario.

Nuestra estrategia se desarrolla a partir de herramientas e iniciativas construidas de manera colaborativa, incluyendo el Análisis de Materialidad, un Manual ASG sectorial, el Informe Anual y distintos espacios de capacitación e intercambio técnico.

Entre los principales avances destacan la adhesión de AMEFIBRA a la Coalición para la Descarbonización del Entorno Construido en México, el fortalecimiento de capacidades internas de sostenibilidad en las FIBRAS asociadas, la incorporación progresiva de criterios ASG en procesos de gobernanza y la promoción de inversiones responsables.



6.1. Materialidad y grupos de interés

gri 3-1, 3-2, 3-3

La estrategia ASG de AMEFIBRA continúa sustentándose en el Análisis de Materialidad realizado en 2019, mediante el cual se identificaron y priorizaron los asuntos más relevantes para el sector desde una perspectiva ambiental, social y de gobernanza.

Este ejercicio incorporó la visión de distintos grupos de interés, incluyendo inversionistas, proveedores, reguladores, subcontratistas y las comunidades, permitiendo definir prioridades alineadas tanto con el contexto del sector inmobiliario como con las expectativas del entorno.

Reconociendo la evolución constante de los riesgos y oportunidades en sostenibilidad, en 2024 actualizamos el Análisis de Materialidad, identificando 16 temas materiales: seis ambientales, cinco sociales y cinco de gobernanza.

Adicionalmente, en 2025 realizamos una revisión complementaria para validar la alineación entre la materialidad de AMEFIBRA y la de las FIBRAS asociadas, identificando temas comunes.

Este enfoque nos permite anticipar riesgos emergentes, identificar oportunidades de mejora y fortalecer la evolución de nuestra estrategia de sostenibilidad.

Temas materiales de AMEFIBRA

Ámbito	Tema material ASG
Gobernanza	Transparencia y rendición de cuentas
	Ética
	Gobernanza ASG
	Sensibilización de la cadena de valor
	Gestión de riesgos y resiliencia
Ambiental	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)
	Energía
	Agua
	Residuos
	Cambio climático
	Biodiversidad
Social	Derechos Humanos
	DEI
	Seguridad y salud
	Impacto social
	Desarrollo y condiciones laborales

Fuente: AMEFIBRA



6.2. Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Contamos con un Manual de Reporteo ASG que sirve como referencia para homologar, consolidar y facilitar la comparabilidad de la información divulgada por nuestros agremiados.

El Manual se encuentra alineado con estándares y marcos internacionales de sostenibilidad, incluyendo GRI, *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures* (TCFD), IFRS y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

La incorporación de los ODS permite vincular los esfuerzos de las FIBRAS con prioridades globales de desarrollo sostenible y fortalecer la comprensión del impacto generado a través de sus operaciones, actividades y estrategias.

Asimismo, el Manual contempla indicadores en cuatro pilares -Gestión, Ambiental, Social y Gobernanza- vinculados con los distintos ODS, permitiendo monitorear el desempeño sectorial de manera más consistente y comparable.

Para la elaboración de este informe, los indicadores solicitados a las FIBRAS fueron definidos considerando dicha alineación metodológica.

Relación entre los indicadores del Manual ASG, la alineación con los ODS y las secciones del Informe ASG 2025

Pilar	Indicadores del Manual ASG	Alineación a ODS	Secciones del Informe ASG 2025
Gestión	Datos generales	No aplica	Descripción general de las FIBRAS
	Integración estratégica de la sostenibilidad	No aplica	Riesgos y oportunidades climáticas
	Certificaciones	7, 9, 13	Certificaciones verdes de inmuebles
	Sistemas de gestión	6, 7, 12, 13	Política o procedimiento de gestión de riesgos (Gestión integral de riesgos, riesgos ASG y/o riesgos climáticos)
	Políticas ASG	5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16	Políticas de riesgos ASG, de proveedores, anticorrupción, entre otras
Ambientales	Energía	7	Consumo total de energía; Energía renovable generada
	Emisiones de GEI	7, 13	Emisiones Alcances 1 y 2; Intensidad de emisiones
	Agua	6	Consumo total de agua; Intensidad hídrica
	Residuos	12	Generación de RSU, RMEP y RP
	Naturaleza y biodiversidad	14, 15	Se puede reportar en la información de Cambio Climático
	Cambio climático	13	Riesgos físicos; riesgos de transición; oportunidades climáticas
Sociales	DEI	5, 10	Políticas de DEI
	Seguridad y salud	3	Políticas y prácticas de seguridad y salud ocupacional
	Impacto social	1, 2, 4, 6, 10, 15, 17	Actividades de voluntariado e impacto social
	Desarrollo y condiciones laborales	3, 4, 8	Número total de colaboradores; proporción por género; monitoreo de satisfacción
	Derechos Humanos	3, 8, 10, 16	Políticas de Derechos Humanos
Gobernanza	Transparencia y rendición de cuentas	16	Políticas anticorrupción; mecanismos de denuncia
	Ética	16	Código de ética y conducta
	Gobernanza ASG	5, 10, 16	Composición del Consejo (cargo, semblanza, independencia)
	Gestión de riesgos y resiliencia	12, 13, 14, 15	Política/procedimiento de gestión integral de riesgos
	Sensibilización de la cadena de valor	3, 6, 7, 12	Políticas para proveedores

Fuente: AMEFIBRA

6.3. Estrategia de Sostenibilidad 2026-2027

Ante la evolución de los estándares y expectativas de divulgación en sostenibilidad y riesgos climáticos, definimos una estrategia sectorial para el periodo 2026-2027 orientada a fortalecer la capacidad de las FIBRAS para responder de manera eficiente, consistente y alineada a las mejores prácticas internacionales.



La estrategia se basa en tres ejes prioritarios:

- **Cumplimiento**

Impulsar herramientas y criterios comunes para facilitar la adopción de estándares de divulgación y gestión de riesgos climáticos.

- **Fortalecimiento de capacidades**

Desarrollar conocimientos técnicos y recursos compartidos para las FIBRAS asociadas.

- **Colaboración sectorial**

Promover iniciativas conjuntas y espacios de intercambio que eleven los estándares del sector.

Hoja de ruta

2026 | Consolidación

- Diagnóstico de brechas comunes.
- Plantillas base para divulgación y emisiones.
- Evolución del informe sectorial de sostenibilidad.
- Webinars técnicos y paneles especializados.

2027 | Maduración

- Fortalecimiento de la calidad y gobernanza de datos.
- Mayor integración de riesgos y oportunidades climáticas.
- Proyectos transversales de acción social.
- Consolidación del Summit de Sostenibilidad AMEFIBRA.

La estrategia busca generar eficiencias, reducir riesgos de cumplimiento y fortalecer la consistencia de la información presentada, consolidando al sector FIBRAS como un referente en sostenibilidad y transparencia.



Logros ASG 2025 de AMEFIBRA

Como parte de nuestro compromiso por impulsar mejores prácticas ASG en el sector inmobiliario, durante 2025 desarrollamos y apoyamos diversas iniciativas orientadas a la contribución comunitaria y el fortalecimiento institucional del sector. A continuación, se presentan los principales logros alcanzados durante el año.



Ambiental

En materia ambiental, impulsamos acciones enfocadas en la restauración de ecosistemas, la adaptación al entorno urbano y la concientización sobre la importancia del capital natural:

- **Jornada de reforestación en el Parque Natural Río La Silla**, en Monterrey, Nuevo León, mediante la donación y plantación de 80 árboles y arbustos de especies nativas de matorral desértico, riparias y otras que favorecen el hábitat de la vida silvestre. La actividad contó con la participación de 85 colaboradores y un programa posterior de seis riegos para apoyar la restauración del espacio.
- **Donativo a la Fundación Tláloc** por un monto de \$22,000 pesos, destinado a actividades de reforestación en la comunidad Otomí, como parte de las acciones para fomentar la conservación ambiental y el uso responsable de los recursos naturales.



Social

En el ámbito social, buscamos fortalecer la educación financiera, promover el desarrollo comunitario y apoyar iniciativas de inclusión y bienestar social:

- **Escuela FIBRA 100**, programa de formación dirigido al público en general para difundir el conocimiento sobre FIBRA, su estructura, funcionamiento y ventajas para el inversionista. El curso tuvo una duración de nueve horas y contó con 50 asistentes de distintas entidades del país y otorgó un reconocimiento a quienes aprobaron el examen final.
- **Habilitación y equipamiento de una cocina comunitaria** en el centro holístico de capacitación Otomí, a través de un donativo de 154,800 pesos en continuidad al apoyo anual al centro dedicado a la capacitación para la fabricación de la bolsa BUXA, desarrollada por mujeres de la comunidad.
- **Donativo a la fundación Corazón Raíz** por un monto de \$150,000 pesos, destinado al equipamiento de aulas en apoyo a la educación de niñas y niños de bajos recursos en la primaria indígena Tlacuilotécatl Grande, ubicada en Zongolica, Veracruz.

Gobernanza

En el pilar de gobernanza, promovemos la transparencia, el diálogo con autoridades y la difusión institucional del sector FIBRA ante distintos públicos:

- **Webinar ASG 2025:**

Con una duración de dos horas y la participación de ocho mensajes de expertos en materia ASG, provenientes tanto de FIBRA y sus consejos como de organizaciones externas, entre ellas JLL, Grupo Bimbo, Bolsa Mexicana de Valores, Celapaz y la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), campus Juriquilla. El evento se llevó a cabo el 19 de junio y contó con la participación en vivo de 680 asistentes.

- **FibraDAY 2025:**

Realizado por quinta ocasión en la Ciudad de Nueva York, como un espacio de promoción y comunicación sobre el estado y evolución del sector FIBRA hacia inversionistas y público en general. El evento incluyó diez conferencias y paneles informativos con la participación de autoridades del Gobierno de México, inversionistas e inquilinos de las FIBRA.

- **Reuniones institucionales con autoridades:**

Destacamos la constante comunicación con la Comisión Nacional del Agua (Conagua), en apoyo a iniciativas del Gobierno Federal relacionadas con el derecho humano al agua, y con el Gobierno del Estado de México, con el objetivo de compartir información sobre la inversión prospectada por las FIBRA en la entidad para los próximos años.

- **Cursos de capacitación ASG 2025:**

En el 2025 fortalecimos nuestras capacidades internas y de nuestros asociados mediante capacitaciones presenciales impartidas por expertos de Deloitte en temas clave de sostenibilidad y gobierno corporativo.

A través de estos cursos, profundizamos en la comprensión y aplicación de los estándares IFRS S1 y S2, así como en la integración de los criterios ASG dentro de la estrategia de las compañías. También recibimos formación especializada en naturaleza y biodiversidad con enfoque en el marco del TNFD, y en mejores prácticas de Gobierno Corporativo.



7.1. Principales avances para el periodo de reporte

Durante 2025, las FIBRAS asociadas consolidaron avances relevantes en su desempeño ASG, reflejando una evolución hacia modelos operativos más eficientes, inclusivos y alineados con mejores prácticas de sostenibilidad.

Ambiental

Los avances observados están principalmente asociados a la implementación de medidas de eficiencia operativa, fortalecimiento de procesos de monitoreo y mayor integración de criterios de sostenibilidad en la gestión de activos.

En gestión hídrica, la reducción en el consumo e intensidad del agua se atribuye a la implementación de medidas orientadas a disminuir los niveles de consumo, entre las que destacan la instalación de dispositivos ahorradores.

En materia energética, existe un crecimiento en la generación de energía renovable vinculado tanto a la expansión de la capacidad instalada, particularmente en tecnologías como la solar, como al impulso de certificaciones ambientales en los inmuebles. Estas certificaciones incentivan la incorporación de fuentes limpias y fortalecen la transición hacia modelos energéticos más sostenibles.

Por su parte, la reducción en la generación de residuos peligrosos se explica por la mejora en los esquemas de manejo, la consolidación de alianzas con proveedores especializados y la incorporación de prácticas de reciclaje, valorización y digitalización de procesos.

Social

Los avances están impulsados por la expansión del sector, así como por el fortalecimiento de políticas, programas y prácticas orientadas al bienestar, la inclusión y el desarrollo del capital humano.

El crecimiento en el número de colaboradores responde al dinamismo del sector inmobiliario y a la incorporación de nuevos activos, acompañado de una mayor estructuración de las prácticas de gestión de talento.

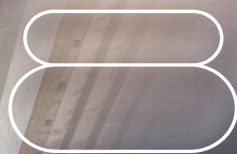
En materia de diversidad e inclusión, el incremento en la participación de mujeres refleja esfuerzos más estructurados por parte de las FIBRAS para promover entornos laborales equitativos, incluyendo procesos de reclutamiento más inclusivos, políticas formales de no discriminación y programas de sensibilización interna.

Gobernanza

Los avances observados reflejan una mayor alineación con estándares internacionales, así como el fortalecimiento de estructuras organizacionales y mecanismos de transparencia.

La alta proporción de FIBRAS que publican información ASG responde a una creciente presión regulatoria y de mercado, así como a la adopción de marcos de referencia internacionales, fortaleciendo la relación con inversionistas y otros grupos de interés.

En cuanto a Gobierno Corporativo, la consolidación de comités especializados y el aumento de la participación relevante de miembros independientes han contribuido a robustecer los procesos de supervisión y toma de decisiones.



Historias de Éxito ASG de Nuestros Asociados

Fibra SOMA

En esta sección presentamos algunas de las Historias de Éxito ASG de nuestros asociados, con el propósito de mostrar de manera concreta cómo la integración de criterios de sostenibilidad en sus estrategias y operaciones ha generado mejoras medibles y relevantes. A través de estos casos, buscamos evidenciar que la adopción de prácticas ASG no solo fortalece la gestión responsable de las empresas, sino que también impulsa su desempeño operativo, resiliencia y creación de valor.

Fibra Danhos

Fibra Danhos se posicionó a la vanguardia del sector inmobiliario al transformar su matriz energética y reducir de forma significativa sus emisiones indirectas

Liderando la transición energética: Fibra Danhos y su ingreso al Mercado Eléctrico Mayorista

En 2025, Fibra Danhos alcanzó un hito en su estrategia climática y energética al concretar su primer contrato con un suministrador calificado para ingresar al Mercado Eléctrico Mayorista (MEM). Este avance redefine la matriz energética al priorizar el uso de fuentes limpias, permitiendo a la organización reducir drásticamente las emisiones de carbono indirectas. Con esta acción, Fibra Danhos avanza en sus compromisos y metas de mitigación y se posiciona a la vanguardia de la descarbonización en el sector inmobiliario de México.

Fibra Educa

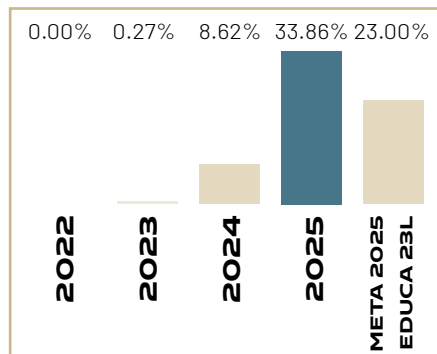
Fibra Educa entiende la sostenibilidad como una forma de gestionar el negocio con visión de largo plazo. Más que iniciativas aisladas, es una evolución continua que hoy forma parte de la manera en la que opera, invierte y genera valor.

En 2025, esta evolución se hizo más visible que nunca. A través de la gestión de su portafolio educativo, la Fibra demostró que la sostenibilidad puede traducirse en resultados concretos cuando se integra de forma consistente en la toma de decisiones. Durante este año, los avances se reflejaron en tres frentes clave: transición energética, edificios sostenibles e impacto en la educación.

Una transición energética que ya es una realidad operativa

En 2025, la evolución de la transición energética marcó un punto de consolidación. Con el objetivo de seguir avanzando en la descarbonización de sus operaciones, la Fibra amplió su infraestructura de generación limpia hasta operar nueve sistemas fotovoltaicos en el portafolio, de los cuales seis fueron incorporados durante el año, fortaleciendo su capacidad instalada.

Consumo energético proveniente de fuentes renovables



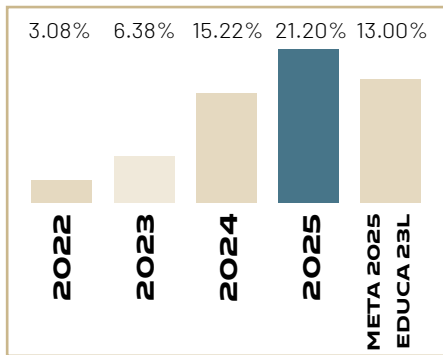
Estos sistemas alcanzaron una generación renovable anual de 1,083,245.5 kWh, lo que representa el 33.86% del consumo del año base³, y permitieron evitar cerca de 481 toneladas de CO₂ de emisiones de Gases de Efecto Invernadero en su Alcance 3. Este avance refleja que la energía solar ya forma parte relevante del día a día de la operación de los inquilinos en sus activos.

3. Año base 2022 (Consumo energético: 3,198,967 kWh)

Desempeño sostenible del portafolio

Durante 2025, Fibra Educa certificó tres inmuebles bajo el estándar EDGE *Advanced*. Con ello, alcanzó un total de 10 propiedades certificadas, que representan 114,158 m² de Área Bruta Rentable (ABR) y el 21.20% del portafolio del año base⁴. Estos resultados reflejan una mayor eficiencia en el uso de recursos y la consolidación de un portafolio más resiliente, alineado con las mejores prácticas internacionales de sostenibilidad.

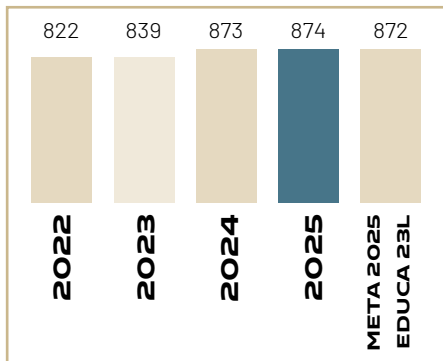
ABR certificada como sostenible



Impacto en la educación: ampliando oportunidades

A través de su programa de becas, Fibra Educa ha ampliado el acceso a la educación superior para jóvenes en situación de vulnerabilidad. Al cierre de 2025, el programa contaba con 874 becarios activos, de los cuales el 74% son mujeres, lo que refleja un avance en términos de inclusión y equidad.

Becas activas otorgadas



Durante el mismo año, se celebró la graduación de 297 becarios de la generación 2025, alcanzando un acumulado histórico de 343 egresados del programa. Detrás de estos resultados se encuentran historias de movilidad social, oportunidades habilitadas y un impacto tangible en el futuro de las personas beneficiadas.

“Soy la primera persona en mi familia en concluir una carrera universitaria, algo que me llena de orgullo, especialmente por haberlo logrado en el área de las ciencias de la salud...”

Conoce a Alyson Pérez

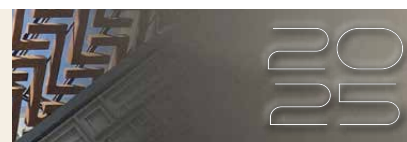
Resultados que fortalecen la estrategia de Fibra Educa

En conjunto, estas tres dimensiones reflejan un mismo punto: para Fibra Educa la sostenibilidad no es una iniciativa aislada, sino una forma de operar que fortalece la perdurabilidad del negocio.

Esta evolución se tradujo en resultados concretos que fortalecen la eficiencia del portafolio, la relación con los inquilinos y el impacto social de sus acciones. En este contexto, también permitió cumplir y superar los objetivos establecidos en el bono EDUCA 23L, reforzando la confianza de los inversionistas.

En definitiva, el desempeño del año confirma que, cuando la sostenibilidad se integra en el negocio, se convierte en valor real, medible y sostenible en el tiempo.

4. Año base 2022 (ABR: 538,382m²)



FibraHotel

La transición energética de FibraHotel confirma que la descarbonización y la rentabilidad pueden avanzar de forma conjunta

La transición energética representa uno de los pilares más concretos en la Estrategia de Sostenibilidad de FibraHotel. Durante 2025, este compromiso se materializó a través de dos principales proyectos: la expansión de sistemas fotovoltaicos de generación distribuida y la entrada en operación bajo el esquema de suministro calificado dentro del mercado eléctrico mayorista con energía renovable.

En términos generales, los resultados de la primera etapa del programa de instalación de sistemas fotovoltaicos confirman el impacto de esta estrategia. En esta primera etapa, se consideraron cinco propiedades que han logrado generar más de 2 MW de energía limpia. Como resultado, se obtuvieron ahorros económicos superiores a \$7 millones MXN y se evitaron más de 1,000 toneladas de CO₂. Esta última cifra representa una contribución directa a las metas de reducción de emisiones de Alcance 1 y 2 que FibraHotel se comprometió a alcanzar ante la iniciativa Science Based Targets (SBTi): una reducción del 42% en emisiones absolutas para el año 2030, tomando como año base 2022.

Debido a estos resultados, FibraHotel avanza con una segunda etapa del programa fotovoltaico, que contempla cinco hoteles adicionales del portafolio. Estos esfuerzos se alinean el pilar de infraestructura sostenible de la Estrategia de Sostenibilidad y a la Política Net Zero publicada en 2025, que establece lineamientos concretos para limitar el aumento de temperatura a 1.5°C. De igual manera, la generación solar distribuida contribuye al cumplimiento de los criterios ambientales requeridos por certificaciones como LEED y EDGE. En 2025, cuatro propiedades de Fiesta Inn obtuvieron la certificación

EDGE Advanced, con ahorros energéticos superiores al 40%, confirmando el impacto positivo de los proyectos de eficiencia implementados

Además, FibraHotel avanzó en la entrada en operación de hoteles bajo el esquema de suministro calificado, que permite a grandes consumidores contratar energía directamente en el Mercado Eléctrico Mayorista, fuera de las tarifas reguladas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El proyecto incluye a los 13 hoteles con el mayor consumo energético del portafolio.

En términos ambientales, al menos el 90% de la energía suministrada a estos hoteles proviene de fuentes renovables, lo que representa un avance sustancial en la reducción de las emisiones de Alcance 2 del portafolio. Por ello, este proyecto contribuye de directamente al cumplimiento de las metas SBTi validadas oficialmente por FibraHotel en el segundo trimestre de 2025, reforzando la trayectoria de descarbonización ante los mercados e inversionistas institucionales. En términos económicos, el suministro calificado genera ahorros frente a la tarifa de CFE, fortaleciendo la rentabilidad operativa del portafolio en el largo plazo.

En particular, este tipo de proyectos son relevantes y tienen impactos positivos en reportes como:

- GRESB: En 2025, FibraHotel fue reconocida como Líder de Sector de Hoteles a nivel global y regional.
- Cuestionario *Carbon Disclosure Project* (CDP): la organización ha mantenido una calificación de "B" por dos años consecutivos.

Ambos proyectos operan en conjunto como parte de una estrategia integrada y complementaria: mientras los sistemas fotovoltaicos atienden la generación en sitio, reduciendo la dependencia de la red y aportando resiliencia operativa; el suministro calificado garantiza que la energía consumida de la red sea de origen renovable,

cerrando así el ciclo de descarbonización del consumo eléctrico del portafolio. Esta lógica se complementa con las líneas de crédito vinculadas a la sostenibilidad que FibraHotel ha estructurado con distintos bancos, donde el 23% de la deuda total está ligada a indicadores de desempeño en materia de sostenibilidad al cierre de 2025.

Fibra Inn

Fibra Inn reafirmó que una gobernanza sólida, el liderazgo humano y la inversión en su gente son pilares clave para impulsar el valor sostenible de largo plazo

Pilares de Gobernanza y Medio Ambiente

Fibra Inn registró avances relevantes en materia de gobernanza y transparencia mediante la formalización de las Políticas de Inversión Responsable y Ambiental. Estos marcos normativos permiten incorporar criterios de sostenibilidad en las decisiones de adquisición, fortaleciendo un crecimiento ético.

Asimismo, durante el periodo, Fibra Inn participó por primera vez y de manera voluntaria en evaluaciones internacionales de alto reconocimiento como GRESB y los Principles for Responsible Investment (PRI), fortaleciendo sus estándares de rendición de cuentas y su posicionamiento ante sus grupos de interés.

En 2025, Fibra Inn también inició el proceso de certificación del hotel JW Marriott Monterrey Valle y de la nueva oficina del Centro de Apoyo a Hoteles, reforzando el compromiso con la mejora continua en desempeño ASG.

En el ámbito ambiental, la intensidad de emisiones de Alcance 1 y 2 se redujo en 6.66% respecto al año base 2022, reflejando una tendencia positiva hacia el cumplimiento de los objetivos de largo plazo.

Liderazgo Humano e Impacto Social

El liderazgo de Fibra Inn en equidad de género alcanzó anticipadamente las metas de representación femenina que había proyectado para el año 2027. Actualmente, las mujeres ocupan el 36% de los puestos directivos en el Centro de Apoyo a Hoteles y lideran el 72% de las Gerencias Generales de los hoteles.

Este progreso se complementó con un impacto social y comunitario relevante donde, a través del voluntariado, se reforestaron más de 5,500 m² en Nuevo León.

Caso de Éxito: Programa INNspira

Bajo esta misma filosofía de impacto positivo, Fibra Inn puso en marcha "INNspira", una iniciativa enfocada en fortalecer el talento de sus colaboradores. Este programa piloto se enfocó en pilares como la alfabetización, la conclusión de estudios básicos y el desarrollo de habilidades clave para el crecimiento profesional. Fibra Inn está convencida de que su activo más valioso es el capital humano, y al brindar estas herramientas educativas, fomenta un desarrollo personal que se traduce en la excelencia del servicio.

Los resultados de "INNspira" demuestran que invertir en el bienestar del personal genera valor que trasciende las paredes de los hoteles y que mejora significativamente la experiencia de los huéspedes mediante un servicio



motivado y comprometido. Gracias a este enfoque, Fibra Inn ha sido certificada por quinto año como un *Great Place to Work*.

Fibra Macquarie

Fibra Macquarie demostró que la sostenibilidad se traduce en activos líderes, comunidades más fuertes y una trayectoria clara hacia el crecimiento bajo en carbono

2025 representó un hito en la ejecución de la estrategia de sostenibilidad de largo plazo de Fibra Macquarie, enfocada en crear valor a través de activos resilientes, comunidades inclusivas y crecimiento bajo en carbono. De cara al futuro, su ambición es desarrollar edificios líderes en el mercado, fortalecer a las comunidades y acelerar la descarbonización en todo su portafolio. Los avances del año reflejan una transición clara de la estratégica hacia una implementación medible.

El desempeño ambiental estuvo encabezado por un activo industrial que obtuvo la certificación LEED Platinum, alcanzando 91 puntos bajo LEED® v4 BD+C y estableciendo un récord global de desempeño en diseño LEED®. Este desarrollo demuestra resultados sobresalientes en eficiencia energética, gestión responsable del agua y resiliencia climática, reforzando el compromiso de la Fibra de entregar activos de clase mundial, preparados para el futuro.

Los esfuerzos de descarbonización se aceleraron con la expansión de su programa de energía solar en sitio. Durante 2025, se instalaron más de 2 MW de capacidad solar, impulsando el objetivo de alcanzar 40 MW instalados en el portafolio para 2030. Esta iniciativa contribuye a la reducción de emisiones, fortalece la resiliencia energética de los inquilinos y apoya la descarbonización del portafolio, en alineación con sus compromisos climáticos de largo plazo.

Asimismo, Fibra Macquarie continuó integrando valor

social en la operación de sus activos. A través del programa IMPAC (+), se amplió el acceso al empleo y a trayectorias profesionales para talento subrepresentado en México, fortaleciendo alianzas con inquilinos e instituciones educativas.

El bienestar, la seguridad y la participación comunitaria de todos los colaboradores se mantuvieron como prioridades. Mediante la plataforma *WeBelieve!*, se impulsó una cultura seguridad, voluntariado e iniciativas sociales, reafirmando la convicción de que el éxito empresarial de largo plazo es inseparable de resultados positivos para las personas y las comunidades.

Fibra Mty

Liderazgo en sostenibilidad e inversión responsable

En su onceavo aniversario, Fibra Mty consolidó su posicionamiento como una de las FIBRAs líderes en México, respaldada por una estrategia de crecimiento sostenible que integra criterios ASG como eje central de su modelo de negocio. Desde su creación, la Fibra ha expandido su Área Bruta Rentable de 132,698 m² a más de 2.1 millones de m² al cierre de 2025, generando valor de largo plazo para inversionistas y grupos de interés.

El compromiso social de Fibra Mty se refleja en el alcance de sus iniciativas: durante 2025, más de 7.7 millones de personas se beneficiaron a través de su Política de Filantropía Corporativa y Apoyo a Comunidades. Este enfoque ha fortalecido una cultura organizacional basada en la inclusión, el bienestar y la participación, reconocida mediante distintivos como Empresa Socialmente Responsable (ESR) otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía y la certificación *Great Place to Work*®.

En materia ambiental, la Fibra ha adoptado una estrategia alineada con estándares internacionales. En 2025, la iniciativa SBTi aprobó sus objetivos de reducción de emisio-

nes de gases de efecto invernadero de corto y largo plazo, alineados con la meta Net-Zero, convirtiéndose en la primera FIBRA en México en lograr esta validación.

A nivel de gobernanza, Fibra Mty ha fortalecido de manera progresiva su estructura institucional desde la creación de su Comisión ASG en 2020, complementada por su adhesión a los PRI promovidos por la Organización de Naciones Unidas. Asimismo, ha mantenido de forma consistente el nivel Green Star en la evaluación anual de bienes raíces GRESB, reflejando un desempeño en materia de sostenibilidad.

Estos esfuerzos se traducen en resultados medibles. Desde 2020, la calificación de Fibra Mty en la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (CSA) de S&P Global ha aumentado 219% en la dimensión ambiental, 133% en la social y 64% en gobernanza, posicionándola en el Top 5% del sector a nivel global.

De cara al futuro, Fibra Mty ha definido su Plan Estratégico de Sustentabilidad 2026-2030, enfocado en dos pilares: el fortalecimiento del desempeño sustentable mediante la gestión de riesgos y oportunidades ASG, la reducción de emisiones y el cumplimiento con estándares internacionales; y la consolidación de una estrategia de inversión que incorpore criterios ASG en nuevas adquisiciones y en la optimización de su portafolio.

Con esta visión, Fibra Mty reafirma su compromiso con un modelo de negocio sostenible, transparente y orientado a la creación de valor de largo plazo.

Fibra Nova

Fibra Nova avanza de forma estratégica en la certificación de su portafolio industrial, integrando eficiencia ambiental y estándares internacionales como pilares para la operación y desarrollo de sus activos

Avance en la certificación del portafolio industrial

Fibra Nova continúa trabajando de manera estratégica y disciplinada para lograr la certificación del 50% de su portafolio industrial bajo el estándar EDGE, como parte de su compromiso con la sostenibilidad y la generación de valor a largo plazo. Esto responde a su visión de integrar criterios ambientales en la operación y desarrollo de sus activos, priorizando la eficiencia en el uso de energía, agua y materiales, así como la reducción de emisiones asociadas a sus operaciones.

Para alcanzar esta meta, la Fibra lleva a cabo diagnósticos técnicos detallados en sus propiedades, lo que le permite identificar áreas de mejora y establecer planes de acción específicos para cada inmueble. Estas acciones incluyen la incorporación de tecnologías más eficientes, la optimización de sistemas operativos y la implementación de mejores prácticas en diseño y construcción sostenible. Asimismo, Fibra Nova colabora con asesores especializados para asegurar el cumplimiento de los lineamientos requeridos por la certificación, garantizando procesos robustos y alineados con estándares internacionales.



Fibra Nova seguirá impulsando iniciativas que fortalezcan su estrategia de sostenibilidad, convencida de que la innovación, la eficiencia operativa y la responsabilidad ambiental son fundamentales para el crecimiento sostenible de su negocio.

Fibra Plus

Reposicionamiento estratégico de Fibra Plus y Fibra HD: especialización, resiliencia y creación de valor sostenible

Fibra Plus concibe la sostenibilidad como la capacidad de construir vehículos más resilientes, transparentes y alineados con las necesidades del mercado, los inversionistas y sus grupos de interés. Bajo esta visión, durante 2025 la Fibra impulsó una estrategia de reposicionamiento entre Fibra Plus y Fibra HD, orientada a fortalecer la gobernanza, mejorar la eficiencia operativa y consolidar una propuesta de valor diferenciada para cada vehículo.

La estrategia tuvo su origen en la Oferta Pública de Adquisición realizada por Fibra Plus sobre Fibra HD en octubre de 2021, cuyo objetivo fue generar sinergias, economías de escala e integrar capacidades operativas. Sin embargo, en 2024 se identificó una oportunidad relevante para evolucionar hacia un modelo de especialización, ante el creciente apetito del mercado por el sector industrial inmobiliario en México, impulsado por el *nearshoring*, altos niveles de ocupación, contratos de largo plazo, rentas denominadas en dólares y clientes institucionales.

En este contexto, se decidió reorganizar los portafolios para que Fibra HD concentrara los activos industriales y Fibra Plus mantuviera los activos no industriales. Esta decisión permitió transformar las dos FIBRAS en plataformas con tesis de inversión más claras, comparables y alineadas con las expectativas del mercado. La estrategia fue aprobada por el Comité Técnico de Fibra Plus en

2024 y formalizada mediante el folleto de reestructura publicado en el segundo trimestre de 2025, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2025.

Desde una perspectiva ASG, este reposicionamiento representa un avance relevante en materia de gobernanza y sostenibilidad financiera, al brindar mayor claridad sobre los riesgos, oportunidades y métricas de desempeño de cada vehículo. Asimismo, permite que cada Fibra adopte una estrategia de crecimiento propia: Fibra HD como una plataforma industrial enfocada en activos mayoritariamente estabilizados y con capacidad de generación de flujo, y Fibra Plus como una Fibra enfocada en activos premium no industriales, incluyendo la próxima entrada en operación de Espacio Condesa, su activo de usos mixtos más relevante.

Este caso demuestra cómo una decisión de negocio, sustentada en disciplina de capital, visión estratégica y buena gobernanza, puede convertirse en una plataforma de crecimiento sostenible. Con este reposicionamiento, Fibra Plus y Fibra HD quedan mejor preparadas para generar valor de largo plazo, fortalecer su resiliencia y responder con mayor agilidad a las condiciones del mercado.

Fibra Prologis

Prologis consolidó una estrategia ambiental enfocada en estándares de calidad y eficiencia energética, con resultados casi totales a nivel de portafolio.

Certificación del portafolio

Como parte de los objetivos ASG de Prologis, la Fibra se propuso alcanzar el 100% de certificación del portafolio con base en el portafolio 2021. Al cierre del periodo, lograron un 99%, quedando prácticamente en su totalidad certificado.



Iluminación LED

La Fibra también avanzó en su objetivo de instalar iluminación LED en todo su portafolio, alcanzado una cobertura del 86% durante el periodo, con avances relevantes hacia el cumplimiento total de la meta en el corto plazo.

Estrategia social y vinculación comunitaria

Durante el periodo, Fibra Prologis avanzó en la definición y alineación de su estrategia social en México con la visión global de Prologis, priorizando el impacto en comunidades cercanas a sus parques logísticos. Esto incluyó el enfoque en programas dirigidos a educación, mujeres y niñez, así como el fortalecimiento de iniciativas de desarrollo de talento y empleabilidad en coordinación con aliados locales.

Participación y voluntariado

Fibra Prologis impulsó la participación de colaboradores a través de iniciativas como IMPACT Day, fortaleciendo la cultura de voluntariado y la conexión con las comunidades donde opera.

FibraShop

Los avances de FibraShop reflejan una estrategia ASG consistente que impulsa eficiencia operativa, activos certificados y acceso a financiamiento sostenible

FibraShop ha consolidado la sostenibilidad como un eje estratégico transversal, integrando criterios ASG en su operación, portafolio y estructura financiera.

En materia de financiamiento, aproximadamente el 65% de su deuda total está vinculada a KPIs sustentables o estructurada como financiamiento verde, lo que refleja un compromiso con la generación de valor a través de objetivos ambientales medibles y alineados con estándares internacionales.

En el ámbito operativo, la compañía ha avanzado de manera significativa en su transición energética, logrando que el 45% de la energía consumida en su portafolio provenga de fuentes limpias, contribuyendo a la reducción de su huella de carbono y fortaleciendo la eficiencia de sus activos.

Asimismo, FibraShop continúa elevando la calidad y sostenibilidad de su portafolio inmobiliario, donde el 38% de los m² de construcción ya cuenta con certificaciones ambientales, posicionando a sus activos como opciones más atractivas y competitivas para inversionistas y arrendatarios.

Un ejemplo destacado es La Perla, uno de sus principales Centros de Vida, que ha obtenido las certificaciones LEED y WELL, consolidándose como un referente en eficiencia, bienestar y experiencia del usuario.

En conjunto, estos avances reflejan una estrategia clara y consistente, donde la sostenibilidad no solo responde a tendencias del mercado, sino que se traduce en decisiones concretas que fortalecen la resiliencia, competitividad y creación de valor de largo plazo de FibraShop.

Fibra SOMA

Fibra SOMA demostró que una cultura organizacional sólida y una transición energética como parte de su estrategia son palancas clave para fortalecer la

resiliencia operativa, el impacto social y la creación de valor sostenible

1. Cultura organizacional que impulsa valor

En línea con su compromiso con el desarrollo sostenible y la generación de valor a largo plazo, Fibra SOMA ha consolidado una cultura organizacional basada en la inclusión, la equidad y el bienestar de sus colaboradores. Como resultado de este enfoque, en 2026 Pangea Administración, S.C., administrador de FibraSOMA, obtuvo la certificación Great Place to Work, un reconocimiento que valida la solidez de su entorno laboral y sus prácticas corporativas.

Este logro refleja no solo la implementación de políticas internas, sino la construcción de una cultura donde las personas son el eje central de la operación. Los resultados del proceso de certificación destacan niveles sobresalientes de percepción entre los colaboradores: entre el 95% y el 100% consideran que existe equidad en aspectos como género, raza y orientación sexual.

Asimismo, el 100% de los colaboradores percibe su entorno de trabajo como seguro, y en igual proporción afirma contar con la libertad de ser auténtico dentro de la organización.

Esta cultura organizacional sólida también se ve reflejada en indicadores internos clave, como un nivel de rotación de personal cercano al 5%. Este indicador refuerza la capacidad de Fibra SOMA para atraer y retener talento, así como para construir equipos comprometidos.

Más allá del reconocimiento, este hito representa la consolidación de un modelo organizacional que promueve la confianza, el respeto y la diversidad como pilares estratégicos. Para Fibra SOMA, fortalecer su capital humano no solo contribuye al bienestar interno, sino que también se traduce en una operación más resiliente, innovadora y alineada con las mejores prácticas ASG.

De esta manera, la certificación Great Place to Work se posiciona como un indicador tangible del compromiso de Fibra SOMA con la dimensión social de la sostenibilidad, reafirmando su visión de construir espacios (tanto físicos como organizacionales) que generen valor para las personas y las comunidades.

2. Avanzando en la transición energética desde Antea

En línea con su análisis de materialidad, donde "Energía y emisiones" se posiciona como el tema prioritario, Fibra SOMA ha integrado la transición hacia una economía baja en carbono dentro de su estrategia operativa y de inversión. Este compromiso se materializó en 2025 con la implementación de un proyecto piloto en Antea, activo comercial ubicado en Querétaro, el cual se convirtió en el primero del portafolio en incorporar un sistema de generación de energía solar en sitio.

Durante el segundo semestre del año, se concretó la instalación de 3,717 paneles solares en áreas comunes, con una inversión aproximada de \$30 millones de pesos. Desde su entrada en operación (julio a diciembre de 2025), este sistema ha permitido reducir en 35% el consumo de electricidad proveniente de fuentes no renovables.

El proyecto aún presenta un potencial adicional pues actualmente opera al 65% de su capacidad, mientras concluyen los trámites de contratos de servicios bidireccionales con la CFE, lo que permitirá maximizar el aprovechamiento de la energía generada y ampliar los beneficios ambientales y económicos en el corto plazo.

Más allá de sus resultados inmediatos, este caso marca un punto de partida para la estrategia de descarbonización de Fibra SOMA. A partir de 2026, la compañía trabaja en un plan para replicar este tipo de iniciativas en otros activos del portafolio, incorporando soluciones de energía renovable, eficiencia energética y resiliencia operativa.

Estas acciones también fortalecen la capacidad de adaptación del portafolio ante riesgos asociados al cambio climático y generan eficiencias operativas sostenibles en el tiempo. De esta forma, Fibra SOMA reafirma su compromiso con la transición energética y avanza hacia un modelo más eficiente, resiliente y alineado con las mejores prácticas ASG.

Fibra Storage

Fibra Storage consolidó su compromiso ambiental al destinar financiamiento verde a activos más eficientes, alineados con los ODS y las mejores prácticas internacionales

En 2021, FIBRA Storage colocó 1,500 millones de pesos en el mercado público local para emitir bonos verdes a una temporalidad de siete años venciendo en mayo de 2028, con el objetivo de extender el plazo de su deuda y de mejorar su desempeño ambiental.

La conservación del medio ambiente es un compromiso para la empresa, por lo que su modelo de negocio incorpora a la sostenibilidad ambiental como un eje importante, buscando generar impactos positivos y disminuir los negativos.

Adicionalmente, HR Ratings ratificó la opinión favorable de la emisión verde STORAGE 21V colocadas por Fibra Storage. La ratificación de la opinión ambiental Favorable para el Bono Verde (la Emisión y/o el Bono Verde y/o

el BV) que colocó Fibra Storage, bajo la clave de pizarra STORAGE 21V, es resultado del cumplimiento de los cuatro Principios de Bonos Verdes del ICMA (GBP, por sus siglas en inglés). En este sentido, la evaluación también considera la solución ambiental que ofrece la Entidad a través del BV en donde los recursos fueron usados para refinanciar una deuda previa y el financiamiento en la adquisición de inmuebles y adecuaciones en 13 desarrollos. Lo anterior está alineado a lo estipulado en el Marco de Referencia de los Bonos Verdes de Fibra Storage.

La Política ASG está alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la ONU (ODS). Los proyectos priorizan los esfuerzos para alcanzar los objetivos de Agua limpia y saneamiento (ODS 6), Energía asequible y no contaminante (ODS 7) y la Industria, Innovación e Infraestructura (ODS 9). Sin embargo, los proyectos y acciones tienen un impacto directo o indirecto en diez de los 17 ODS.

La Política ASG trabajará de la mano con el Marco de Referencia de los Bonos Verdes para contribuir con las metas específicas ambientales, sociales y de gobernanza a largo plazo. Estas metas, a su vez, buscan contribuir con los ODS, los cuales están estipulados en el Pacto Mundial. Fibra Storage, al definir con claridad los objetivos dentro de sus documentos oficiales, se encuentra en camino a obtener un mayor impacto a largo plazo y a beneficio del Emisor y de las comunidades.

HR Ratings opina que la Emisión de Fibra Storage es congruente con la Estrategia Sostenible de la Entidad, ya que su objetivo principal está enfocado en el uso de bodegas que operen con tecnología ambiental que permitan eficientizar los costos y que disminuyan el consumo energético e hídrico. De esta forma, los recursos se destinaron a la construcción o adaptación de bodegas con eficiencia energética, eficiencia en el uso del agua y a la implementación de energía renovable mediante paneles solares que permitan una mayor autosuficiencia energética.



Fibra Uno (FUNO)

FUNO fortalece su estrategia financiera y de sostenibilidad a través de emisiones vinculadas a la sostenibilidad en 2025

En 2025, Fibra Uno consolidó un hito en el mercado financiero al llevar a cabo dos emisiones de deuda vinculadas a la sostenibilidad, demostrando que una estrategia ASG sólida puede traducirse en acceso eficiente a capital, alta demanda por parte de inversionistas y una mejor gestión del perfil de vencimientos.

La primera operación consistió en una emisión internacional en dos tramos por USD \$800 millones, vinculada a la sostenibilidad. La operación registró una sobresuscripción de 2.5 veces, reflejando la confianza del mercado en la solidez financiera y la estrategia de sostenibilidad de la compañía. Como parte de esta emisión, FUNO asumió el compromiso de incrementar la certificación de su portafolio bajo estándares internacionales como LEED, BOMA o EDGE, con la meta de alcanzar 26.6% del portafolio en 2027 y 37.7% en 2030.

La segunda transacción fue un bono quirografario vinculado a la sostenibilidad por un monto total de 12,700

millones de pesos. Originalmente planteada por 7,500 millones, la emisión fue sobre suscrita 2.55 veces, lo que permitió tomar demanda adicional por 5,200 millones sobre el monto objetivo. Con esta operación, FUNO también logró extender su perfil de vencimiento de deuda, al tiempo que reforzó su posicionamiento como emisor comprometido con metas ASG medibles y verificables. Esta emisión está vinculada al objetivo de certificar al menos 26.6% del portafolio de FUNO bajo los estándares internacionales LEED y EDGE antes de 2027.

En conjunto, ambas emisiones representan un caso de éxito en la integración de la sostenibilidad con la estrategia financiera de FUNO, al vincular objetivos ambientales concretos con decisiones de fondeo que fortalecen la estructura de capital, optimizan el calendario de vencimientos y responden a la creciente demanda de instrumentos sostenibles en los mercados nacionales e internacionales.

Fibra Upsite

De la disciplina de desarrollo a la generación de valor: el primer reembolso de capital como resultado de una gestión responsable

En 2025, Fibra Upsite alcanzó un hito que resume siete años de disciplina en la integración de criterios ASG en su modelo de negocio: el anuncio y distribución del primer reembolso de capital a inversionistas por USD \$55.8 millones, equivalente a USD \$1.10 por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI). Este evento fue la consecuencia directa de una estrategia de desarrollo industrial que desde su origen incorporó gobernanza sólida, alineación con inversionistas y sostenibilidad como pilares operativos.



El modelo que lo hizo posible

A diferencia de las FIBRAs tradicionales que adquieren activos ya estabilizados, Fibra Upsite desarrolla sus propios inmuebles industriales desde la etapa de adquisición de terreno, capturando el valor generado en cada fase del ciclo para beneficio directo de los tenedores de CBFIs. Al cierre de 2025, el portafolio contaba con diez propiedades industriales en Tijuana, Ciudad Juárez y Tlaxcala, con una Superficie Bruta Arrendable (SBA) de 205,337 m², ocupación del 100%, contratos denominados en dólares americanos y un WALT⁵ de 6.0 años, uno de los más largos del sector industrial en México. El Valor Neto de los Activos (NAV por sus siglas en inglés) por CBFi creció a una tasa compuesta anual de 19.62% desde el último evento de capitalización en agosto de 2021.

Este desempeño fue posible gracias a tres decisiones estructurales con impacto ASG directo.

La primera fue la selección rigurosa de arrendatarios. El proceso de originación de contratos incorpora desde el inicio criterios financieros, fiscales y operativos que aseguran la solvencia y estabilidad de los arrendatarios a largo plazo. Los cinco principales arrendatarios, representan el 57.3% de los ingresos y operan en sectores vinculados a las cadenas de suministro globales con mayor proyección de crecimiento: manufactura de precisión, electrónica, dispositivos médicos y energía.

La segunda fue la alineación total del Administrador con los inversionistas. El Comité Técnico opera con 57% de consejeros independientes, 100% de los comités de apoyo presididos por independientes y 29% de representación femenina. El Administrador no cobra comisiones variables sobre activos o capital administrado; su compensación está sujeta a un presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico e indicadores clave de desempeño, lo que elimina conflictos de interés estructurales.

5. Tiempo promedio restante de los contratos de arrendamiento.

La tercera fue la integración de la sostenibilidad en el desarrollo de activos. Los parques industriales de Fibra Upsite se desarrollan exclusivamente en zonas autorizadas para uso industrial, con contratistas seleccionados bajo criterios que incluyen cumplimiento ambiental, calidad constructiva y capacidad de implementar estándares como LEED. En 2025 se formalizó una estrategia de suministro de energía renovable para el portafolio, en alianza con un proveedor global especializado, fortaleciendo la propuesta de valor para arrendatarios con compromisos de descarbonización.

El resultado en números

El flujo operativo generado por el portafolio inmobiliario por CBFi creció de 1.05 MXN en 2024 a 3.09 en 2025, un incremento de 192% que refleja la madurez operativa del portafolio y la eficiencia de la gestión. El margen de Ingreso Operativo Neto se ubicó en 92.6%, uno de los más altos del sector industrial en México. La posición de liquidez al cierre del año fue de 772.8 millones de pesos mexicanos, suficiente para cumplir obligaciones financieras y financiar el inicio del segundo ciclo de inversión 2025-2030, que contempla el desarrollo de hasta 284,767 m² adicionales de SBA en la reserva territorial ya aportada al Fideicomiso en Querétaro, Irapuato y Naucalpan.

Una tesis validada

El caso de Fibra Upsite demuestra que la integración de criterios ASG es un generador directo de valor. La gobernanza alineada con inversionistas, la selección responsable de arrendatarios y la sostenibilidad incorporada desde el diseño de los activos fueron los factores que permitieron distribuir USD 55.8 millones a los tenedores de CBFIs en el séptimo año de operación de la Fibra, con un portafolio 100% ocupado y contratos de largo plazo que garantizan visibilidad de flujos para los próximos seis años.



Desempeño ASG de las FIBRAs en México

Fibra Danhos

9.1. Desempeño Ambiental

gri 3-3

amefibra GP1

En AMEFIBRA, abordamos el desempeño ambiental como un factor que permite entender el impacto de la operación y la evolución del sector, considerando la relación directa que existe entre los activos inmobiliarios y el uso de recursos, la generación de emisiones y la gestión de impactos en el entorno.

Con base en el Análisis de Materialidad de la Asociación y los ejercicios realizados por las FIBRAS, estructuramos esta sección en torno a los temas de agua, energía, cambio climático, emisiones de gases de efecto invernadero y residuos, los cuales reflejan los principales ámbitos en los que se concentran los impactos, riesgos y oportunidades ambientales del sector. De manera complementaria, se consideran otros aspectos como biodiversidad, edificaciones verdes y financiamiento sostenible, cuando forman parte de la información reportada.

Para cada uno de estos temas, se definió un conjunto de indicadores a partir de los cuales integramos la información reportada, considerando la disponibilidad y el alcance de los. De manera complementaria, se integró información sobre el ABR de los portafolios.

ABR por FIBRA (m²)

FIBRA	ABR (m ²)
Fibra Danhos	1,201,429
Fibra Educa	632,655
FibraHotel	697,148
Fibra Inn	333,851
Fibra Macquarie	3,718,845
Fibra Mty	2,147,295
Fibra NEXT ⁶	754,000
Fibra Nova	722,168
Fibra Plus	634,665
Fibra Prologis	6,500,000
FibraShop	813,194
Fibra SOMA	1,888,317
Fibra Storage	183,724
Fibra Uno	12,558,565
Fibra Upsite	205,337

Fuente: Elaboración propia



6. La información ambiental de Fibra NEXT se encuentra integrada dentro de Fibra Uno en la sección de Desempeño Ambiental.

9.1.1. Agua

gri 303-5

amefibraAA2, AA3, AA4, AA6, AA7

La gestión del agua es crucial dentro de la operación de los activos inmobiliarios, debido a su uso intensivo en actividades de mantenimiento, operación y servicios asociados. En el sector de las FIBRAS, este consumo se presenta en distintos tipos de activos, como parques industriales, centros comerciales, oficinas, hoteles y espacios logísticos, cada uno con requerimientos operativos específicos.

Dichos requerimientos incluyen servicios generales, sistemas de enfriamiento, mantenimiento y áreas comunes. El análisis de este recurso permite dimensionar su consumo dentro del sector y, a partir de su monitoreo, generar referencias sobre su comportamiento a nivel operativo dentro de los portafolios.

La distribución geográfica de los portafolios implica que parte de los activos se ubican en regiones con condiciones de estrés hídrico. En este contexto, monitorear el consumo de agua asociado a estas zonas permite dimensionar la exposición operativa al recurso y analizar su comportamiento en distintos contextos territoriales.

Dentro de la operación de los activos se documentan prácticas orientadas a la eficiencia en el uso del recurso hídrico. Estas acciones se integran a la gestión operativa de las FIBRAS y contribuyen al seguimiento, control y reducción potencial de los niveles de consumo.

Entre las principales actividades identificadas se encuentran:

- Instalación de dispositivos ahorradores de agua
- Mantenimiento continuo de instalaciones hidráulicas

- Sistemas de captación pluvial
- Plantas de tratamiento de aguas residuales (PTARs)
- Medición continua de consumos
- Capacitaciones en materia hídrica y campañas de concientización
- Reutilización de agua para riego
- Certificaciones en materia de eficiencia hídrica
- Definición de metas de reducción de consumo de agua

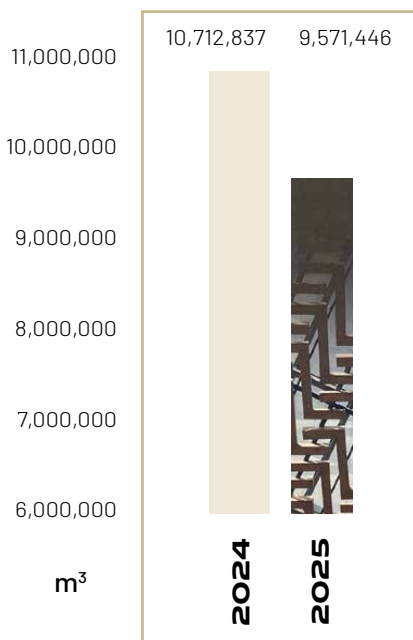
Consumo total de agua

En el 2025, 13/15 FIBRAS nos reportaron su consumo total de agua, expresado en m³. Para lograr una comparabilidad con los datos del 2024, se omiten los resultados que serán presentados para este indicador a tres FIBRAS, una la cual no reportó en el 2024, y dos que no hacen pública su información para el 2025.

El total de agua consumido en el 2025 fue de 9,571,446 m³, representando una reducción del 10.7% frente al 2024, donde el consumo total fue de 10,712,837 m³. Esta disminución demuestra que las FIBRAS han implementado de forma eficiente iniciativas que mejoran el uso del recurso hídrico, ya que, el ABR ha aumentado y el número de propiedades también.

Para ello, es relevante seguir considerando medidas de ahorro y acciones correctivas para continuar la operación ante retos como el estrés hídrico y las sequías extremas en distintas regiones del país.

Consumo de agua en el 2024 y 2025



Consumo de agua (m³)

La cobertura de la información reportada alcanza el 72% del ABR total de las FIBRAS asociadas, debido a que una de las FIBRAS que no hace pública su información representa aproximadamente el 20% del portafolio total.

La cobertura de la información reportada alcanza el 72% del ABR total de las FIBRAS asociadas, considerando que parte del portafolio no contó con información pública disponible para el periodo. No obstante, la reducción observada ya incorpora este ajuste metodológico.

En este contexto, el resultado demuestra avances en la gestión hídrica como Asociación, destacando la importancia de este tema como un elemento material para la sostenibilidad del sector.

El total de agua consumido en el 2025 fue de 9,571,446 m³, representando una reducción del 10.7% frente al 2024, lo cual demuestra que las FIBRAS han implementado de forma eficiente iniciativas que mejoran el uso del recurso hídrico

Intensidad hídrica

La intensidad hídrica permite analizar la proporción entre el consumo de agua y el ABR de los activos, facilitando la comparación entre los portafolios de las FIBRAS que varían en tamaño y número de propiedades, logrando evaluar la eficiencia en el uso del recurso bajo diferentes condiciones operativas.

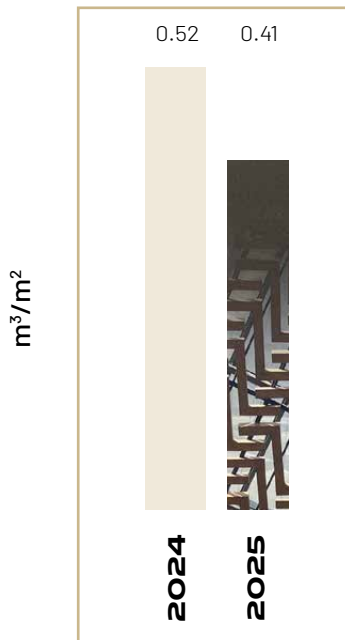
Considerando las omisiones en el reporte del consumo de agua, la intensidad hídrica en 2024 fue de 0.52 m³/m². En 2025, el indicador se redujo a 0.41 m³/m², lo cual es consistente con la disminución en el consumo total reportado. Esta mejora se registra a pesar de que el ABR de las FIBRAS aumentó en un 10% durante el mismo periodo, lo que sugiere que se ha mejorado la eficiencia en el uso del recurso hídrico, al desvincular el crecimiento del portafolio de un mayor consumo.



Esto permite concluir que las FIBRAS están avanzando en el desarrollo de medidas de eficiencia operativa, permitiendo operar y rentar a los inquilinos mayores áreas rentables con un menor consumo relativo.

Como Asociación, se continuará fortaleciendo la cobertura y calidad de la información reportada, así como la separación entre consumos de áreas comunes e inquilinos, para mejorar la precisión del indicador y el análisis del desempeño hídrico en el sector.

Intensidad hídrica del 2024 y 2025



Intensidad hídrica

La intensidad hídrica redujo de 0.52 m³/m² a 0.41 m³/m², a pesar de que el ABR de las FIBRAS aumentó en un 10% durante el mismo periodo, lo que sugiere que se ha mejorado la eficiencia en el uso del recurso hídrico, al desvincular el crecimiento del portafolio de un mayor consumo.

9.1.2. Energía

gri 103-1, 103-2

amefibra AE2, AE3, AE5, AE6

El consumo de energía es relevante debido a su papel en sistemas como iluminación, climatización, equipos operativos y servicios asociados a los inmuebles. Su gestión eficiente representa un área clave para optimizar el desempeño operativo, identificar oportunidades de ahorro y fortalecer prácticas orientadas a una operación más eficiente de los portafolios, en función de las características y necesidades de cada tipo de activo.

El monitoreo de este recurso permite dimensionar el comportamiento del consumo energético dentro del sector y para generar referencias sobre su desempeño a nivel operativo en los portafolios. Analizar el consumo de energía permite identificar diferencias asociadas al uso y características de los activos operados por cada FIBRA.

En el día a día de la operación se documentan prácticas orientadas a la eficiencia en el uso de la energía, así como la generación por fuentes renovables. Estas acciones se integran a la gestión energética y permiten mantener control sobre los niveles de consumo, además de considerar alternativas para diversificar las fuentes de energía utilizadas.

Entre las principales actividades identificadas se encuentran:

- Sustitución de luminarias por tecnología LED
- Implementación de equipos HVAC eficientes
- Monitoreo y gestión de consumos energéticos en tiempo real
- Incorporación de paneles solares para generación en sitio



- Contratación de energía renovable mediante tarifas verdes o Acuerdos de Compra de Energía (PPA, por sus siglas en inglés)
- Automatización de sistemas de iluminación y climatización
- Instalación de cargadores para vehículos eléctricos
- Mantenimiento y optimización de equipos eléctricos
- Certificaciones de eficiencia energética en edificios
- Definición de metas de reducción de consumo energético

En este apartado, el análisis se articula a partir de tres indicadores principales: el consumo total de energía, la intensidad energética y la energía renovable generada.

Consumo total de energía

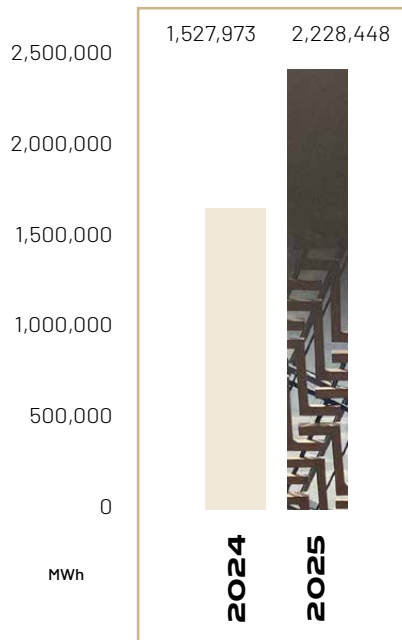
El consumo total de energía considera tanto las operaciones propias de las FIBRAS como aquellas gestionadas directamente por los inquilinos y reportadas a la FIBRA. Para asegurar la comparabilidad entre 2024 y 2025, el análisis se realiza sobre 13 FIBRAS, excluyendo una que no reportó información en 2024 y otra que no lo hizo en 2025.

El consumo energético proviene de las actividades operativas diarias, como iluminación, vigilancia, operación de equipos tecnológicos y servicios en áreas comunes, entre otros. Dado el tamaño de las FIBRAS asociadas, el sector presenta una alta demanda energética, lo que refuerza la relevancia de monitorear este indicador y de implementar iniciativas de eficiencia que permitan optimizar el consumo y reducir impactos.

Considerando las omisiones descritas, el consumo total de energía fue de 1,527,973 MWh en 2024 y aumentó a 2,228,448 MWh en 2025, una variación del 46%. Este incremento se explica principalmente por tres FIBRAS

que registraron los mayores aumentos en su consumo, lo cual puede estar asociado tanto a la expansión del ABR como a mejoras en los procesos de medición y reporte, que generan precisión de la información en 2025.

Consumo energético en el 2024 y 2025



Consumo energético

La cobertura de la información para este indicador es del 92% del ABR total de las FIBRAS asociadas, lo que refleja una mayor representatividad de los datos analizados. Este resultado evidencia un avance en recopilar y divulgar información sobre el consumo energético, por su relevancia para la toma de decisiones.

Intensidad energética

En 2024 se reportó la intensidad energética como un indicador que relaciona el consumo total de energía con el ABR de las FIBRAS. Para mantener consistencia, en 2025 se realizó nuevamente este cálculo utilizando

la misma base, permitiendo evaluar la evolución en el tiempo del desempeño en el uso de energía. Este indicador es clave, ya que permite identificar oportunidades de mejora a nivel operativo y diseñar estrategias más focalizadas para optimizar el consumo energético por metro cuadrado.

Bajo este mismo nivel de comparabilidad, la intensidad energética fue de 0.053 MWh/m² en 2024 y se incrementó a 0.085 MWh/m² en 2025, en línea con el aumento observado en el consumo total de energía. Este desempeño sugiere oportunidades para mejorar la eficiencia en el uso del recurso, con un enfoque particular en las FIBRAS de mayor consumo.

En este contexto, se trabajará en fortalecer e implementar de manera más amplia iniciativas de eficiencia energética ya presentes en algunas organizaciones, con el objetivo de extender buenas prácticas a todo el portafolio, reducir la intensidad y asegurar la sostenibilidad operativa en el largo plazo.

Intensidad energética en 2024 y 2025



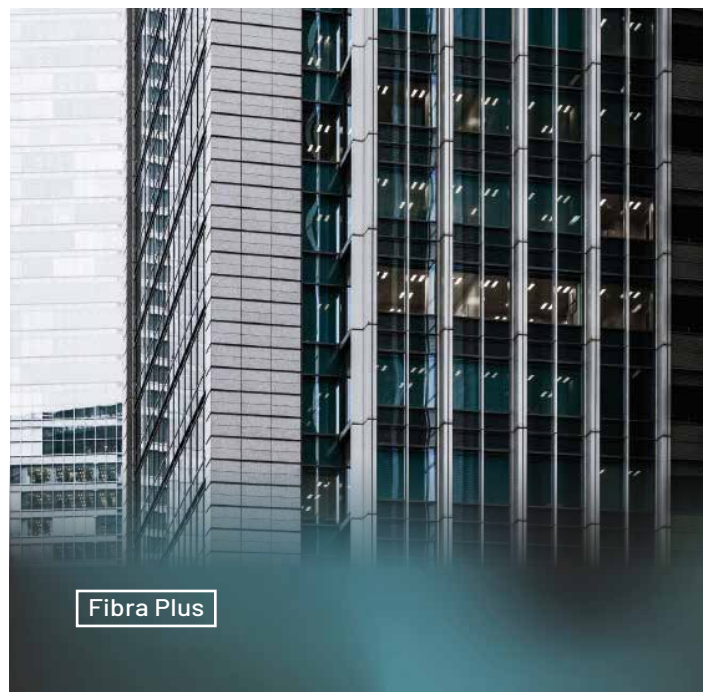
Intensidad energética

Energía renovable generada

La generación de energía renovable permite evaluar la participación de fuentes limpias dentro de la operación de las FIBRAS, incluyendo tecnologías como la solar y eólica, entre otras, que presentan un menor impacto ambiental en comparación con fuentes convencionales. Se trata de uno de los indicadores más importantes para la sostenibilidad del sector, ya que influye directamente en la reducción de emisiones y en la capacidad de garantizar el suministro energético en el largo plazo.

Para mantener la consistencia en la comparación entre 2024 y 2025, se excluyen dos FIBRAS del análisis: una que no reportó información ambiental en 2025 y otra que no lo hizo en 2024. Bajo este criterio, en 2025 un total de 11 FIBRAS reportaron generación de energía renovable, mientras que dos aún no cuentan con este tipo de fuentes en su operación.

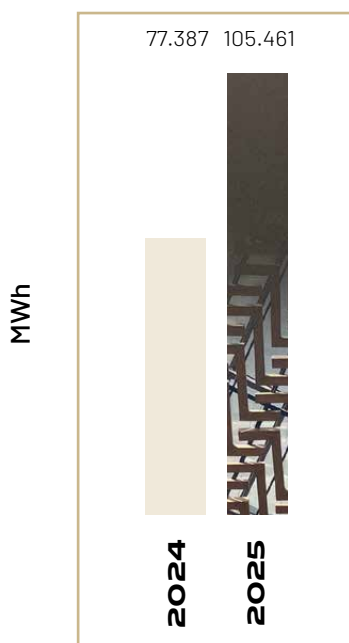
La generación total pasó de 77,387 MWh en 2024 a 105,461 MWh en 2025, lo que representa un incremento del 36%, evidenciando avances en la adopción de energías limpias a nivel sectorial.



La generación total de energías renovables pasó de 77,387 MWh en 2024 a 105,461 MWh en 2025, lo que representa un incremento del 36%, evidenciando avances en la adopción de energías limpias a nivel sectorial

Destaca particularmente el desempeño de tres FIBRAs que incrementaron su generación de energía renovable en más de un 50%, lo que refleja esfuerzos por ampliar la capacidad instalada, desarrollar nuevos proyectos y fortalecer su posicionamiento en este tema. Dicho crecimiento también puede estar asociado al impulso de certificaciones verdes en los activos, las cuales requieren un mayor uso de fuentes renovables como parte de sus criterios.

Generación de energías renovables



Generación de energía renovable

9.1.3. Cambio climático

amefibra ACC3, ACC4, GGR1

El análisis del cambio climático permite entender la exposición del sector a factores externos que pudieran afectar el desempeño de los activos a lo largo del tiempo. Este análisis permite identificar condiciones que inciden tanto en la operación como en la viabilidad de los portafolios, considerando variables físicas, regulatorias y de mercado que evolucionan de manera continua.

Desde nuestro enfoque, el cambio climático se analiza a partir de la identificación de riesgos físicos, riesgos de transición y oportunidades climáticas, los cuales reflejan distintas formas en las que este fenómeno pudiera impactar la operación de los activos. Estos elementos permiten dimensionar la exposición del sector a eventos climáticos, cambios regulatorios, dinámicas de mercado y nuevas condiciones operativas.

En este contexto, la evaluación de estos factores permite estructurar una lectura más amplia del entorno en el que operan las FIBRAs, incorporando variables que pudieran influir en costos, mantenimiento, valor de los activos y condiciones de operación. A partir de ello, se presentan los principales riesgos físicos, riesgos de transición y oportunidades climáticas identificados por las FIBRAs asociadas.

Riesgos físicos principales del portafolio

Los riesgos físicos identificados por las FIBRAs asociadas se relacionan con eventos climáticos y condiciones del entorno que pudieran incidir en la operación de los activos inmobiliarios ubicados en distintas zonas geográficas. Estos riesgos incluyen tanto fenómenos extremos como cambios en variables climáticas y condiciones de disponibilidad de

recursos, que en conjunto configuran el nivel de exposición de los portafolios.

14 de las 15 FIBRAS analizadas identifican riesgos físicos asociados a sus portafolios, lo que refleja un alto nivel de reconocimiento de la exposición del sector a condiciones climáticas y ambientales.

En términos generales, los principales riesgos físicos identificados se agrupan de la siguiente forma:

- **Temperatura extrema y ondas de calor:** Asociadas al aumento de la temperatura media y eventos de calor extremo, que pudieran incrementar la demanda de climatización y afectar el desempeño operativo de los activos.
- **Estrés hídrico y disponibilidad de agua:** Relacionado a condiciones de escasez o limitación en el suministro del recurso, lo que pudiera incidir en la operación diaria y en los costos asociados al consumo de agua.
- **Inundaciones y eventos de precipitación intensa:** Incluyen inundaciones fluviales, lluvias intensas y escurrimientos que pudieran generar afectaciones a la infraestructura, especialmente en cimentaciones y zonas subterráneas, así como interrupciones operativas.
- **Eventos meteorológicos extremos:** Comprenden huracanes, tormentas severas, granizadas y ciclones, que pudieran afectar la integridad de los activos y la continuidad de las operaciones.
- **Incendios:** Asociados tanto a incendios forestales como a eventos externos, con potencial de afectación a activos, entorno y operación.
- **Variabilidad climática y condiciones extremas adicionales:** Incluye cambios en patrones estacionales, heladas, vientos extremos y tormentas eléctricas, que pudieran influir en los costos y la frecuencia del mantenimiento, así como en el desempeño operativo.



Los riesgos asociados con variaciones en la temperatura, disponibilidad de agua y eventos hidrometeorológicos destacan por su recurrencia dentro del sector. En particular, los incrementos de temperatura y ondas de calor fueron identificados por 9 FIBRAS, seguidos por el estrés hídrico y las inundaciones, presentes en 8 FIBRAS cada caso.

Estos riesgos permiten dimensionar el nivel de exposición del sector a condiciones físicas que pudieran incidir en la integridad de los activos, los costos de operación y mantenimiento, y la continuidad de las actividades en distintas ubicaciones.

Riesgos de transición principales

La transición hacia una economía baja en carbono pudiera implicar riesgos relacionados con cambios en el entorno regulatorio, tecnológico y de mercado. Estos factores reflejan la evolución de las condiciones bajo las cuales operan los activos inmobiliarios y pueden incidir en su desempeño financiero y operativo.

13 de las 15 FIBRAs analizadas identifican riesgos de transición asociados con sus portafolios.

Entre los principales riesgos, destacan aquellos relacionados con cambios regulatorios y marcos normativos, incluyendo el fortalecimiento de requisitos en materia de eficiencia energética, certificaciones ambientales y esquemas de fijación de precios al carbono. Estos cambios pudieran implicar nuevas obligaciones de cumplimiento, ajustes en los modelos operativos y mayores requerimientos en materia de reporte y transparencia.

En general, los principales riesgos de transición en el sector se concentran en: cambios regulatorios, presión del mercado, adopción tecnológica y aumento en costos operativos.

En detalle, se identifican factores vinculados con la evolución del mercado y las expectativas de inversionistas y arrendatarios, que se traducen en una mayor demanda de activos con características de sostenibilidad, eficiencia energética y abastecimiento de energía renovable. Estas condiciones pudieran incidir en la competitividad de los portafolios, particularmente en aquellos con menor avance en la incorporación de estos atributos.

También se detectan elementos asociados a la adopción de nuevas tecnologías y procesos de descarbonización, que pudieran requerir inversiones adicionales para la modernización de los inmuebles, la incorporación de equipos más eficientes o el despliegue de soluciones energéticas. En este contexto, también se identifican riesgos relacionados con la disponibilidad, costo y madurez de estas tecnologías.

A estos factores se suman implicaciones económicas, como el incremento en costos operativos y de cumplimiento, incluyendo gastos asociados a materiales, servicios especializados, seguros, financiamiento y adaptación de activos. En conjunto, estos elementos pudieran generar presiones sobre la rentabilidad y el valor de los inmuebles.

Finalmente, se consideran factores asociados a la reputación y el cumplimiento de compromisos ASG, incluyendo mayores exigencias en la divulgación de información, cumplimiento regulatorio y alineación con criterios de sostenibilidad, lo que puede influir en la percepción de inversionistas y en el acceso a capital.

Estos elementos permiten dimensionar la exposición del sector a los cambios estructurales asociados a la transición climática, así como la forma en que estos pudieran influir en el desempeño de los portafolios en el mediano y largo plazo.

Oportunidades climáticas

En el contexto del cambio climático, se identifican oportunidades relacionadas con la incorporación de prácticas, tecnologías y modelos de desarrollo que responden a nuevas condiciones operativas y a las dinámicas de transición del sector. Estas oportunidades reflejan tanto ajustes en la operación de los activos como posibilidades de posicionamiento en el mercado.

12 de las 15 FIBRAs analizadas identifican oportunidades climáticas en sus portafolios.

Las principales oportunidades identificadas por las FIBRAs se agrupan en los siguientes ejes:



Oportunidades identificadas con mayor frecuencia por las FIBRAS



Las oportunidades identificadas también reflejan tendencias estructurales del mercado, como el *nearshoring*, el acceso a financiamiento verde y la demanda por activos con certificaciones ambientales, lo que puede influir en la valorización de los portafolios y en la captación de arrendatarios estratégicos

En conjunto, las oportunidades permiten entender cómo las condiciones asociadas al cambio climático pueden vincularse con decisiones operativas, financieras y de desarrollo dentro del sector.

9.1.4. Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

gri 102-5, 102-6, 102-8

amefibra AEG2, AEG3, AEG5, AEG7, AGE9

Las emisiones de GEI constituyen un indicador relevante para evaluar el impacto ambiental asociado a la operación de los activos inmobiliarios, particularmente en relación con el consumo energético y el uso de recursos dentro de los portafolios.

Su análisis permite identificar las principales fuentes de emisiones vinculadas con la operación de los inmuebles para dar seguimiento a su comportamiento a través de los distintos portafolios de las FIBRAS.

Desde este enfoque, la información se presenta considerando emisiones de los alcances 1 y 2, las cuales reflejan tanto emisiones directas asociadas al consumo de combustibles en la operación de los activos como emisiones indirectas derivadas del consumo de energía eléctrica⁷.

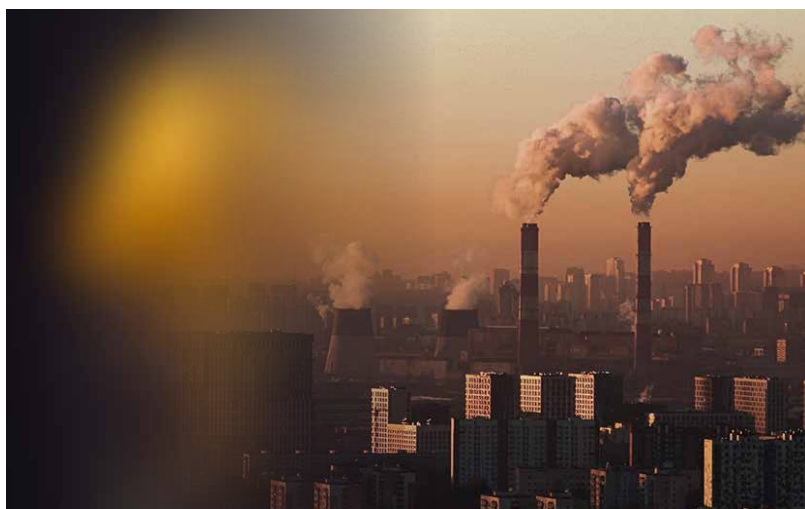
Se incorpora también el análisis de la intensidad de emisiones, lo que facilita la evaluación del desempeño entre portafolios con diferentes tamaños y actividades con mayor exposición a prácticas contaminantes que otras.

Emisiones Alcance 1 y 2

Las emisiones de GEI de Alcance 1 y Alcance 2 reflejan el impacto asociado a la operación directa de las FIBRAS, considerando el consumo de combustibles y de energía eléctrica bajo control operativo, conforme al alcance de reporte de cada organización.

14 de las 15 FIBRAS asociadas reportaron sus emisiones de GEI (alcances 1 y 2) e intensidad de emisiones, lo que permite contar con una base representativa para el análisis del sector.

14 de las 15 FIBRAS asociadas reportaron sus emisiones de GEI (alcances 1 y 2) e intensidad de emisiones, lo que permite contar con una base representativa para el análisis del sector. Para garantizar la comparabilidad con la información de 2024, se excluyen del análisis tres FIBRAS: una que no reportó en 2024, otra que no divulgó información ni en 2024 ni en 2025, y una cuyas cifras presentan desfases, lo que podría generar distorsiones en los resultados.



7. Para el Informe 2025 no se están incluyendo emisiones de alcance 3, dado que las FIBRAS aún están desarrollando internamente su cuantificación.

Bajo este criterio, las emisiones totales pasaron de 169,656 tCO₂e en 2024 a 175,924 tCO₂e en 2025. Al analizar por alcance, las emisiones de alcance 1 aumentaron de 19,505 tCO₂e a 21,332 tCO₂e (+9%), mientras que las de alcance 2 pasaron de 150,151 tCO₂e a 154,592 tCO₂e (+3%).

Esta variación es consistente con la expansión del portafolio, reflejada en un mayor número de propiedades y ABR en 2025, lo que conlleva un aumento en las emisiones asociadas tanto a la operación como al desarrollo de los activos.

No obstante, como Asociación, se mantiene el compromiso de continuar fortaleciendo iniciativas de eficiencia energética y la adopción de descarbonización que permitan estabilizar la huella de carbono y mejorar el desempeño ambiental del sector en el largo plazo.

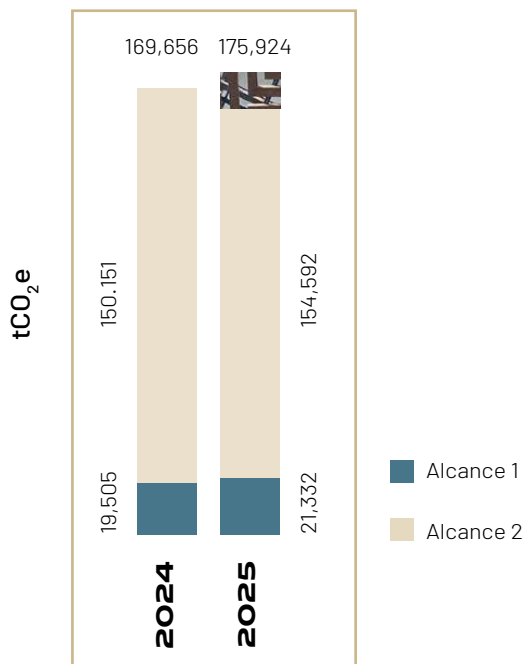
Para este indicador, la cobertura alcanza el 89% del ABR total del portafolio. Este nivel de cobertura refleja avances importantes en la recopilación y divulgación de información por parte de las FIBRAS, y sugiere que en futuros ejercicios será posible alcanzar una cobertura cercana al 100%, a medida que continúe la homologación de criterios de reporte y el fortalecimiento de los sistemas internos de gestión de datos.

Intensidad de emisiones

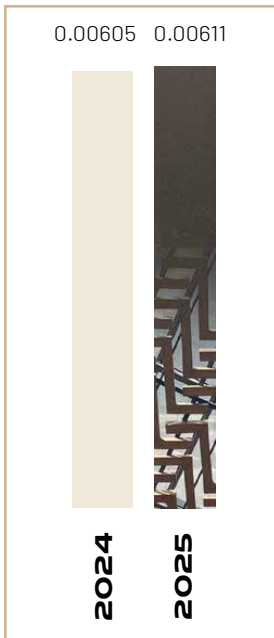
La intensidad de emisiones permite relacionar las emisiones de GEI atribuibles a la operación directa de cada FIBRA con la superficie de los activos bajo su control, midiendo la eficiencia ambiental del portafolio. Al realizar los ajustes necesarios para asegurar la comparabilidad entre 2024 y 2025, este indicador muestra un desempeño estable para la Asociación, con valores de 0.00605 tCO₂e/m² y 0.00611 tCO₂e/m², respectivamente.

Este resultado indica que, a pesar del crecimiento del portafolio y del aumento en las emisiones absolutas, se ha mantenido un nivel consistente de eficiencia en términos de emisiones por metro cuadrado. No obstante, la Asociación mantiene el compromiso de continuar fortaleciendo sus estrategias de descarbonización con medidas de eficiencia energética y el aumento en el uso de energías renovables.

Emisiones de GEI totales y Alcance 1 y 2 (tCO₂e)



Intensidad de emisiones (Alcance 1 + Alcance 2)



Intensidad de emisiones (Alcance 1 + Alcance 2)

pueden representar riesgos para la salud y el medio ambiente.

En 2025, la generación total de residuos no peligrosos alcanzó 209,655 toneladas, observándose un incremento respecto al año anterior derivado principalmente de mejoras en los sistemas de medición y reporte implementados por algunas FIBRAs.

Por su parte, la generación de residuos peligrosos presentó una reducción de 64% respecto a 2024, al pasar de 8,943 toneladas a 3,230 toneladas en 2025. Para garantizar la consistencia entre la información del 2024 y 2025, no se consideraron los datos de tres FIBRAs que no divulgaron sus avances al respecto.

Al no incorporar dicha información, la cobertura del indicador es del 72% del total del ABR, dado que una de las FIBRAs que no divulga sus resultados representa cerca del 20% del ABR. No obstante, como Asociación se instará a publicar estos datos en futuros ejercicios.

9.1.5. Gestión de residuos

gri 306-2, 306-3, 306-4, 306-5

amefibra AR2, AR3, AR4

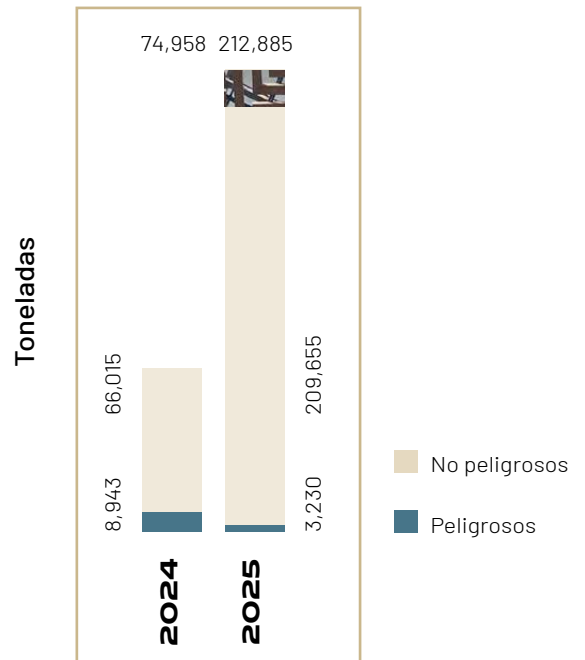
La gestión de residuos constituye un aspecto relevante del desempeño ambiental de las FIBRAs, al reflejar el impacto asociado a la operación, mantenimiento y administración de los portafolios inmobiliarios.

Para el análisis sectorial, los residuos se clasifican en tres tipos:

- Residuos Sólidos Urbanos (RSU)
- Residuos de Manejo Especial (RME)
- Residuos Peligrosos (RP).

Los RSU y los RME conforman la categoría de residuos no peligrosos, mientras que los RP son aquellos que

Generación histórica de residuos peligrosos y no peligrosos



Generación de Residuos no peligrosos

Durante 2025, las FIBRAS reportaron la generación de 131,904 toneladas de RSU y 77,751 toneladas de RME. Esto para un total de 209,655 toneladas de residuos no peligrosos.

La generación de estos residuos se encuentra asociada principalmente con la escala operativa y las propiedades y actividades que se realizan en los activos administrados, particularmente en portafolios con una mayor superficie y número de propiedades.

Las FIBRAS continúan fortaleciendo prácticas orientadas al manejo integral de residuos, incluyendo reciclaje, reúso, segregación y cumplimiento de planes de manejo conforme a la normativa aplicable.

Generación de Residuos Peligrosos

En 2025, las FIBRAS asociadas reportaron una reducción significativa en la generación de residuos peligrosos, derivada principalmente de mejoras en procesos de manejo, recolección y disposición mediante proveedores especializados y autorizados. Este tipo de residuos son aquellos clasificados como corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables o biológicos infecciosos.

Entre las principales iniciativas implementadas destacan:

- Campañas de sensibilización con inquilinos y colaboradores.
- Alianzas con proveedores de reciclaje y disposición autorizada.
- Gestión de residuos peligrosos mediante empresas acreditadas.
- Certificaciones relacionadas con gestión ambiental.
- Digitalización de procesos para reducir el consumo de papel.
- Revalorización y aprovechamiento de residuos en sitio.

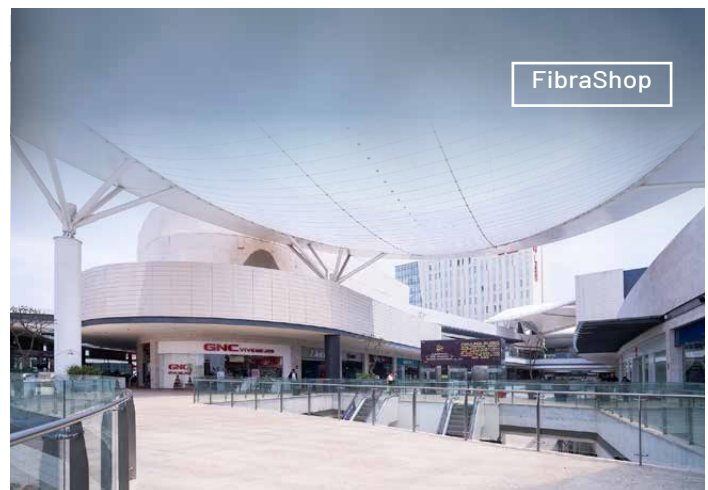
9.1.6. Certificaciones ambientales de edificios

Por primera vez en este ejercicio de reporte, AMEFIBRA consolidó la información relacionada con las certificaciones ambientales de las propiedades de las FIBRAS asociadas, considerando la ABR certificada dentro de sus portafolios.

Las certificaciones representan un indicador relevante del desempeño ambiental de los activos inmobiliarios, al evaluar aspectos relacionados con eficiencia energética, gestión del agua, materiales sostenibles y operación eficiente de los inmuebles.

Las FIBRAS reportaron contar con certificaciones como:

- **LEED**, incluyendo esquemas como:
 - **LEED BD+C**, enfocado en diseño y construcción;
 - **LEED O+M**, orientado a operación y mantenimiento
- **EDGE**, enfocado en eficiencia de energía, agua y materiales.
- **BOMA BEST**, orientado a gestión y operación sostenible de edificios.



En 2025, 11 FIBRAs asociadas reportaron contar con propiedades certificadas, reflejando una tendencia creciente hacia la incorporación de estándares ambientales en el sector inmobiliario.

En términos de cobertura, aproximadamente 13.6 millones de m² del ABR total reportado cuentan con alguna certificación ambiental, equivalente a cerca del 50% del portafolio total administrado por las FIBRAs asociadas.

Aproximadamente 13.6 millones de m² del ABR total reportado cuentan con certificación ambiental.

En términos de cobertura, de un ABR total superior a los 30 millones de m², aproximadamente 13.6 millones de m² cuentan con certificación ambiental.

A nivel individual, algunas FIBRAs destacan por el nivel de cobertura alcanzado dentro de sus portafolios:

- Una FIBRA reportó el 100% de su ABR certificado, equivalente a 6.4 millones de m², posicionándose como líder en este ámbito.
- Otra FIBRA reportó 3.8 millones de m² certificados, correspondientes al 34% de su portafolio.
- Una tercera FIBRA reportó 1.6 millones de m² certificados, equivalente al 43% de su ABR.

Estos avances reflejan la creciente integración de criterios de sostenibilidad en el diseño, construcción y operación de los activos inmobiliarios del sector.

9.1.7. Financiamiento sostenible

En esta edición del informe, AMEFIBRA incorporó por primera vez una sección específica relacionada con instrumentos de financiamiento sostenible utilizados por las FIBRAs asociadas.

El financiamiento sostenible se ha convertido en una herramienta relevante para fortalecer la resiliencia financiera, diversificar fuentes de capital y vincular el desempeño financiero con objetivos ambientales y sociales.

Durante 2025, seis de las 15 FIBRAs asociadas (40%) reportaron el uso de instrumentos de financiamiento sostenible, alcanzando un monto agregado de \$60.5 mil millones de pesos mexicanos. Adicionalmente, una FIBRA informó que el 23% de su deuda se encuentra vinculada a indicadores de sostenibilidad.

Durante 2025, las FIBRAs asociadas reportaron \$60.5 mil millones de pesos en financiamiento sostenible.

Entre los casos destacados:

- Una FIBRA realizó en 2021 una emisión de bonos verdes por \$1,500 millones de pesos en el mercado público local, contribuyendo al financiamiento de proyectos sostenibles y al fortalecimiento de su perfil de deuda.
- Otra FIBRA llevó a cabo en 2024 la emisión del primer bono verde quirografario emitido por una FIBRA en los mercados internacionales, por un monto superior a \$10 mil millones de pesos. Esta organización reportó además \$26,300 millones de pesos en financiamiento sostenible.

Las FIBRAS que han accedido a estos instrumentos utilizan marcos y estándares internacionales que permiten fortalecer la transparencia en el uso de recursos y vincular el financiamiento con objetivos de sostenibilidad.

Estándares de financiamiento sostenible

- **Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad**

- Lineamientos para emisiones vinculadas al cumplimiento de metas ASG específicas.

- **Principios de Bonos Verdes**

- Estándar orientado al financiamiento de proyectos con beneficios ambientales.

- **Principios de Bonos Sociales**

- Guía para proyectos con impactos sociales positivos.

- **Guía de Bonos Sostenibles**

- Marco que integra criterios ambientales y sociales en instrumentos de financiamiento.

9.2. Desempeño social

gri 3-3

amefibra GP2

El desempeño social de AMEFIBRA en 2025, medido a través de la información reportada por las FIBRAS asociadas, se centra en cinco temas prioritarios:

- Gestión de talento,
- DEI,
- Salud y seguridad,
- Impacto social, y
- Derechos Humanos.

Estos temas son producto del Análisis de Materialidad realizado por la Asociación y su alineación con las FIBRAS que también han realizado este ejercicio, buscando facilitar el proceso de reporte y la recopilación de información.

En primer lugar, la gestión de talento refleja nuestro compromiso y el de las FIBRAS asociadas con el desarrollo social de nuestros colaboradores, brindando beneficios laborales, planes de carrera, oportunidades de desarrollo y condiciones de trabajo óptimas. En 2025 las FIBRAS asociadas contaron con más de 5,000 colaboradores contratados de manera directa. Esto incluye el impulso de entornos laborales más inclusivos, seguros y orientados al desarrollo profesional, destacando los avances en la participación femenina en la fuerza laboral.

Por otro lado, el sector ha consolidado marcos normativos y operativos en materia de DEI, salud y seguridad ocupacional, impacto social y Derechos Humanos. Para cada uno reportamos sobre esta sección cuáles son las políticas desarrolladas, los principales temas discutidos, los avances de la Asociación, los mecanismos de implementación y nuestro aporte a la sociedad a partir de estos aspectos clave .



Fibra Upsite

Cabe resaltar que todas las FIBRAS han desarrollado políticas formales y lineamientos estructurados en estos temas, alineados con leyes y regulaciones nacionales, así como con estándares nacionales e internacionales, lo que fortalece la gestión ética y responsable de sus operaciones. En conjunto, estas acciones reflejan un progreso en la dimensión social, así como un compromiso por generar impactos positivos tanto al interior de las organizaciones como en las comunidades donde operan.

9.2.1. Gestión de talento

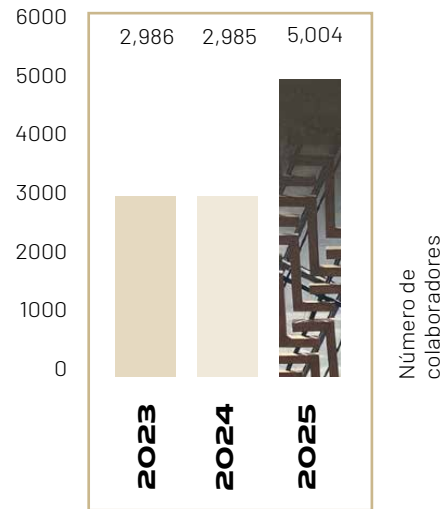
gri 2-7, 401-1

amefibra SDC1, SDC5, SDC7

En AMEFIBRA consideramos al capital humano como un aspecto central para la operación y la sostenibilidad de las FIBRAS. Por ello, cada FIBRA monitorea el número total de colaboradores al año como indicador central de la gestión de talento. Al analizar la evolución de este indicador en los últimos años (2023-2025), observamos un comportamiento que demuestra que, como sector, presentamos una senda de crecimiento explicada por la solidez económica de nuestras actividades y la expansión de las propiedades bajo operación.

En 2023, las 15 FIBRAS asociadas reportaron en conjunto 2,986 colaboradores, cifra similar a la del 2024 con 2,985 colaboradores. Sin embargo, en 2025 se registró un incremento del 68%, para un total de 5,004 colaboradores. Este crecimiento responde principalmente a los resultados de una mayor área bruta rentable, un cambio en la consolidación de la información para una de las FIBRAS⁸, la viabilidad económica de las operaciones de las FIBRAS y la consolidación de nuevas propiedades bajo operación. Cabe destacar que en 2025 se sumó una nueva FIBRA a nuestros asociados, reportando una estructura inicial de tres colaboradores. A continuación, la comparativa histórica presentada en el número de colaboradores:

Histórico del número de colaboradores

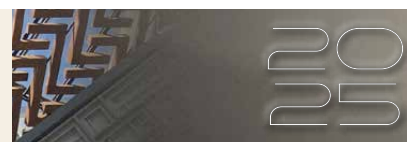


Fuente: Elaboración propia

Al analizar la información detallada compartida por las FIBRAS, se identifican que las cinco FIBRAS con un mayor número de colaboradores representan el 85.5% del total reportado por nuestros asociados. Este resultado explica la concentración principalmente por modelos intensivos en capital humano, como los hoteles. De igual forma, demuestra que en la Asociación existe una mezcla entre organizaciones de gran tamaño con otras de operación más especializada, lo que permite ajustarnos a las necesidades de los clientes según el sector que se atiende.

En conclusión, las diferencias en el número de colaboradores responden a las necesidades de modelos operativos que requieren de actividades intensivas en personal, como el sector hotelero, hasta vehículos altamente especializados con equipos reducidos. Como Asociación, consideramos que esta fortaleza enriquece nuestra operación y demuestra la capacidad de adaptación desarrollada ante distintos tipos de activos, estrategias y etapas de crecimiento.

8. La FIBRA pasó de reportar 49 colaboradores a 1,968, dado que ahora consolida tanto su centro operativo como el personal que hace parte de los hoteles.

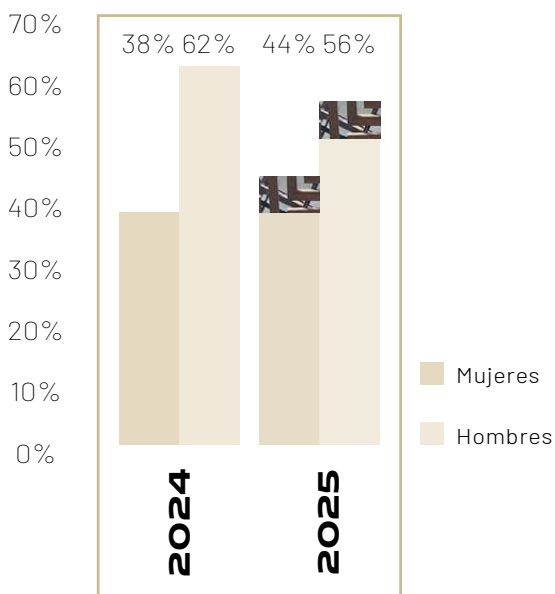


Proporción Mujeres-Hombres

Las FIBRAS asociadas muestran avances relevantes en materia de género por la participación de mujeres en su fuerza laboral, lo que a nivel agregado ha llevado a un incremento en el total de mujeres colaboradoras de AMEFIBRA, al pasar de un 38% en el 2024 a un 44% en el 2025. Al analizar la información reportada por cada FIBRA, se identifican niveles de participación femenina que van desde un 31% hasta casos de paridad e incluso mayoría de mujeres, con tres FIBRAS reportando porcentajes de mujeres del 54% y 57% .

La participación total de las mujeres en la fuerza laboral de las FIBRAS asociadas pasó del 38% en el 2024 al 44% en el 2025

Proporción Mujeres-Hombres a nivel AMEFIBRA para 2024 y 2025



Fuente: Elaboración propia

El incremento de la participación de mujeres entre el 2024 y el 2025 fue liderado por cuatro FIBRAS que sumaron 1,694 mujeres en su plantilla laboral. En general, la información reportada señala que 11 FIBRAS presentaron un mayor número de mujeres contratadas para el 2025, denotando que como Asociación mantenemos un compromiso con aumentar esta participación año tras año.

Este logro es para nosotros una prueba más del progreso que hemos realizado en la dimensión social, demostrando tanto el impacto de los esfuerzos realizados por nuestros asociados para fomentar entornos laborales más inclusivos,. Seguiremos fortaleciendo una cultura de diversidad como pilar clave de la sostenibilidad.

Además, es una muestra del compromiso que tenemos como Asociación para continuar promoviendo la igualdad de oportunidades, considerando que la diversidad de género es un habilitador clave de valor. Desde AMEFIBRA seguiremos impulsando el intercambio de buenas prácticas entre las FIBRAS para avanzar hacia la paridad en el sector.

Monitoreo de satisfacción de colaboradores

Para monitorear la satisfacción de sus colaboradores, 12 de las FIBRAS asociadas han trabajado en mecanismos de medición, que incluyen encuestas, herramientas, campañas, y certificaciones como Great Place to Work, entre otros. Las FIBRAS buscan crear un entorno laboral positivo que genere relaciones laborales de largo plazo y permita que cada persona se sienta parte integral de la organización. Todas las FIBRAS aplican encuestas estructuradas de clima laboral y bienestar para monitorear la satisfacción laboral, de forma anual o con otra periodicidad.

Todas las FIBRAS aplican encuestas estructuradas de clima laboral y bienestar y herramientas de diagnóstico para el monitoreo de satisfacción laboral, ya sea de forma anual o con otra periodicidad, dirigidas a toda su plantilla de colaboradores.

Las FIBRAS resaltan la aplicación de diagnósticos alineados con la NOM-035 como su herramienta principal de monitoreo, enfocados en la identificación de factores de riesgo psicosocial, niveles de satisfacción, compromiso y condiciones laborales. La NOM-035-STPS-2018 es una norma oficial obligatoria que busca identificar, analizar y prevenir factores como estrés grave, violencia laboral o cargas excesivas, para promover un entorno organizacional favorable. La aplicación de la Ley Federal del Trabajo se posiciona como el principal instrumento jurídico en México que regula las relaciones laborales entre trabajadores y empleadores.

Por otro lado, cuatro FIBRAS aplican la encuesta de Great Place to Work como herramienta de diagnóstico. Esta encuesta permite concluir sobre el ambiente laboral y las condiciones de bienestar en la organización, evaluando cinco dimensiones: credibilidad, respeto, orgullo, compañerismo e imparcialidad. De esta metodología las FIBRAS también han utilizado las comparativas que provee con pares de la industria, para entender su posicionamiento y definir acciones concretas para mejorar la satisfacción, el compromiso y la cultura organizacional.

Los resultados obtenidos de estas encuestas señalan que existe entre los colaboradores de las FIBRAS un sentimiento de orgullo, pertenencia y percepción positiva de su entorno laboral, con indicadores de confianza y compromiso que superan el 80% en 5 de las 15 FIBRAS que reportaron esta información y, para dos FIBRAS, alcanzan niveles cercanos o superiores al 90%. Estas herramientas permiten concluir que la cultura de bienestar es un pilar estratégico donde se reconoce a la salud, seguridad y satisfacción de los colaboradores como elementos clave para su desarrollo personal y profesional.

Se presentaron indicadores de confianza y compromiso que superan el 80% en 5 de las 15 FIBRAS que reportaron esta información y, para dos FIBRAS, alcanzan niveles cercanos o superiores al 90%.

El monitoreo de la satisfacción en las FIBRAS se ha traducido en planes de acción concretos y esquemas de beneficios que permiten mantener estos resultados positivos en el tiempo. Todas las FIBRAS reportan el desarrollo de iniciativas orientadas a:

- Fortalecer el liderazgo,
- La cultura organizacional,
- La prevención de riesgos laborales y el bienestar integral, incluyendo programas de salud, seguro de gastos médico y de vida,
- Iniciativas que promueven el balance vida-trabajo,
- Esquemas de flexibilidad laboral,
- Espacios de integración,
- Beneficios extrasalariales,
- Apoyo para padres y madres,
- Comunicación continua y capacitación en temas como liderazgo, salud mental, inclusión y prevención de la violencia y el acoso.

Las áreas de Recursos Humanos juegan un papel estratégico al anticipar posibles conflictos laborales, identificar



Fibra Mty

las causas de la rotación y diseñar estrategias orientadas a implementar acciones de mejora y fortalecimiento de la satisfacción.

9.2.2. Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI)

gri 2-23, 405-1

amefibra SDEI7

Las FIBRAS asociadas han avanzado en la institucionalización de políticas y lineamientos en materia de DEI, reflejando una incorporación progresiva de estos principios en la gestión del capital humano y la gobernanza organizacional. Con esto buscan fomentar un ambiente de respeto y equidad en oportunidades sin hacer distinción sobre edad, género, apariencia física, orientación sexual, raza, origen étnico o nacionalidad, condiciones sociales, condiciones de salud, religión, estado civil, situación familiar, afiliaciones políticas, u otras características y preferencias que lleguen a generar situaciones de discriminación.

De las 15 FIBRAS asociadas, 11 cuentan con políticas formales que abordan explícitamente la diversidad, la equidad, la inclusión y/o la no discriminación, bien sea a través de políticas específicas o integradas dentro de marcos más amplios de carácter social, ambiental o de Derechos Humanos.



Fibra Nova

Dos FIBRAS no cuentan con una política independiente de DEI porque incorporan estos principios de manera explícita en Códigos de Ética o de Conducta, acompañados de lineamientos, controles y mecanismos internos. Únicamente una FIBRA reportó no contar aún con una política de DEI en los lineamientos de la organización, aunque señaló que su desarrollo se encuentra contemplado en el corto plazo.

Frente a la divulgación y la disponibilidad de estos documentos, 10 de las 15 FIBRAS los publican a través de sus sitios web corporativos o reportes de sostenibilidad, mientras que el resto los gestiona de forma interna o se encuentra en proceso de actualización o definición de su alcance. Esto demuestra que como Asociación mantenemos nuestro compromiso de darle seguimiento e incentivar la transparencia de las políticas sociales más importantes del sector y que, al contar con ellas, fortaleceremos nuestra relación con los grupos de interés.

Respecto a los principales temas abordados, las políticas de todas las FIBRAS muestran una alineación, a partir de la cual se determinan los planes de acción e iniciativas que se deben implementar. Todas las FIBRAS cuentan con instrumentos que abordan la igualdad de oportunidades y la no discriminación, incluyendo criterios relacionados con género, edad, origen, orientación sexual, identidad de género, condición social, religión, discapacidad u otras características personales.

De igual forma, se incorporan referencias explícitas a Derechos Humanos, entornos laborales seguros, prevención del acoso, y procesos de reclutamiento y desarrollo basados únicamente en mérito, complementando estos principios con mecanismos de denuncia en casos de discriminación o acoso, y posteriormente herramientas de seguimiento y monitoreo para la solución de problemáticas presentadas.

Políticas de DEI de las FIBRAS



Para promover la implementación de sus políticas en toda la organización y con sus partes interesadas, las FIBRAS llevan a cabo acciones como capacitación obligatoria, inducción ética, programas de sensibilización, e implementación de esquemas de equidad salarial.

En este aspecto, destacamos 2 ejemplos:

- Una de las FIBRAS reportó que imparte semestralmente una capacitación de accesibilidad e inclusión a colaboradores y proveedores.
- Otra FIBRA reportó contar con una Política de Puertas Abiertas, que busca promover que los colaboradores aporten soluciones e ideas respecto a las políticas y procedimientos de la organización para encontrar oportunidades de mejora en sus operaciones y gestión de los aspectos ASG.

En conclusión, como sector presentamos una fortaleza frente a las buenas prácticas de DEI, promoción de los Derechos Humanos, respeto por la diferencia, promoción de equidad y de igualdad, y creación de ambientes laborales sanos donde todas las personas que forman parte de operación se sientan representados e incluidos no solo en las actividades del día a día sino también en los procesos de decisión de las organizaciones.

9.2.3. Salud y Seguridad

gri 2-23, 403-1, 403-2, 403-6

amefibra SS6

En materia de salud y seguridad ocupacional, las FIBRAS asociadas realizan diferentes actividades que garantizan el cumplimiento regulatorio aplicable sobre la protección y salud de sus colaboradores, con un enfoque común de prevención de riesgos y protección del bienestar integral. Esto se articula a través de políticas, lineamientos internos, sistemas de gestión y programas operativos que buscan minimizar riesgos, fortalecer la cultura preventiva y garantizar entornos laborales seguros.

46% de las FIBRAS cuentan con políticas específicas de salud y seguridad ocupacional, ya sea públicas o de carácter interno, un incremento del 6% frente al año anterior. Adicionalmente, 33% operan bajo marcos internos, programas o lineamientos estructurado.

De las 15 FIBRAS asociadas, 12 han desarrollado políticas o lineamientos que cubren la salud y seguridad ocupacional más allá del cumplimiento normativo obligatorio. Siete cuentan con políticas formales y especí-

ficas, ya sea públicas o de carácter interno. En estas políticas las FIBRAS establecen compromisos explícitos para garantizar la integridad física de colaboradores, contratistas y otros grupos de interés, y definen procedimientos para la identificación, prevención y mitigación de riesgos laborales. Cabe aclarar que todas las FIBRAS están en cumplimiento con la materia, pero el desarrollo de actividades adicionales hace que se presenten casos destacados.

Por otro lado, cinco han optado por desarrollar marcos internos, programas o lineamientos estructurados, sin contar necesariamente con una política formal independiente, pero con prácticas que incluyen protocolos, manuales, capacitación continua y mecanismos de supervisión. Por último, tres FIBRAS aún no cuentan con un marco formal o estructurado, pero se encuentran trabajándolo dado que sí tienen un cumplimiento regulatorio en este aspecto, pero buscan fortalecerlo.

Uno de los elementos innovadores en salud y seguridad ocupacional que las FIBRAS han desarrollado en los últimos años es la alineación con la NOM-035 para la gestión de riesgos psicosociales, donde cuatro de ellas han reportado tener políticas específicas adicionales a los diagnósticos de monitoreo de satisfacción de los colaboradores, abordando factores como el estrés laboral, el entorno organizacional y el bienestar emocional.

Entre las FIBRAS se han identificado tres principales frentes de trabajo:

- En términos operativos, las prácticas incluyen protocolos y señalización de emergencia en los espacios físicos como oficinas o centros operativos, brigadas de protección civil, simulacros, capacitación en manejo de riesgos, y cursos especializados en respuesta a incidentes, incluyendo el uso de equipos contra incendios. Las FIBRAS también realizan inspecciones periódicas de seguridad para verificar el cumplimiento de condiciones adecuadas en instalaciones y equipos, mejorando su capacidad de acción ante posibles incidentes.

- Se han creado sistemas de gestión de seguridad y salud ocupacional promovidos por comités especializados como parte de la Dirección y programas específicos diseñados para fortalecer la seguridad, confianza y trabajo en equipo entre colaboradores y contratistas. Estos avances reflejan una madurez al integrar la salud y seguridad como parte de la gestión organizacional y no solo como un requisito de cumplimiento.

- En bienestar, se identifica la incorporación de programas de salud preventiva y promoción del bienestar, incluyendo campañas médicas periódicas, exámenes de salud, programas de concientización, vacunación estacional, acceso a servicios especializados (como nutrición) y plataformas de apoyo emocional.



A partir de la normativa nacional, las FIBRAS también han optado por aplicar estándares internacionales y marcos de referencia, como lineamientos de organismos internacionales y estándares como ISO 45001, que indica que la organización es responsable de la seguridad y salud en el espacio de trabajo tanto de sus colaboradores como de otras personas que puedan verse afectadas por sus actividades. Otras FIBRAS se han certificado o planean certificarse en:

- ISO 14001, que es el estándar más común en el sector para gestión ambiental.
- ISO 27001, relacionada con la seguridad de la información.
- ISO 9001, relacionada con la gestión de calidad.

9.2.4. Impacto social

gri 203-1

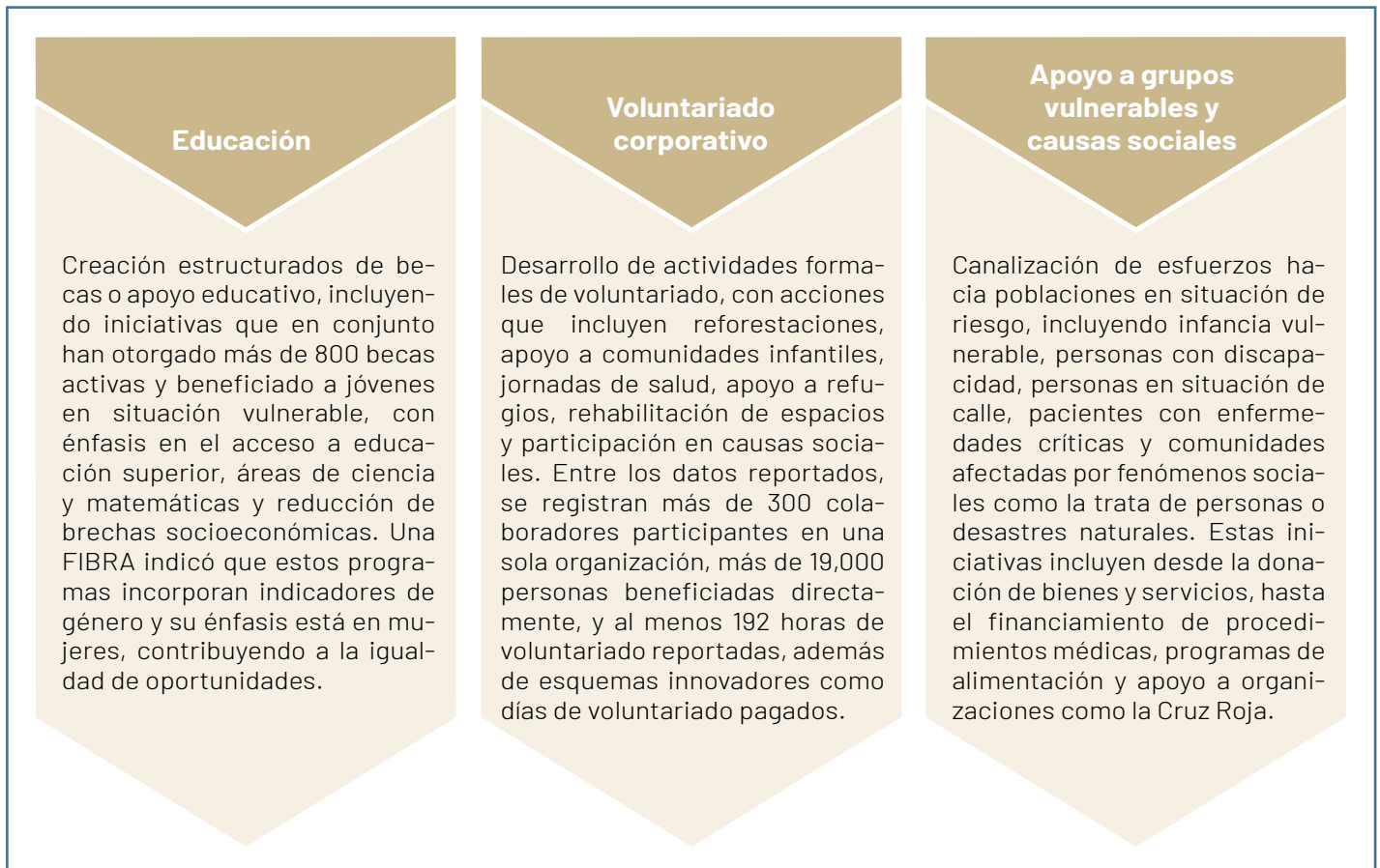
amefibra SI3

El impacto social es uno de los principales caminos por medio de los cuales las FIBRAS demuestran su contribución a la comunidad y al mejoramiento del nivel de vida del país. Las FIBRAS asociadas presentan su compromiso con el desarrollo social por medio de actividades como voluntariado corporativo, programas de inversión social estratégica y acciones filantrópicas, con un énfasis particular en educación, atención a grupos vulnerables e impacto ambiental.

De las 15 FIBRAS, 12 reportaron la implementación de múltiples iniciativas y proyectos de impacto social. En términos de inversión social, 4 FIBRAS reportan montos monetarios específicos, los cuales suman más de 66 millones de pesos mexicanos, destinándose principalmente a programas educativos, apoyo a comunidades vulnerables, prevención social y atención a emergencias. Estos recursos se entregan a través de donaciones directas, programas de becas, alianzas con organizaciones de la sociedad civil y fundaciones propias. Cabe destacar que una de las FIBRAS, a través de su fundación, se enfoca en otorgar becas a mujeres y jóvenes principalmente de bajos recursos.

En términos de inversión social, 4 FIBRAS reportan montos monetarios específicos, los cuales suman más de 66 millones de pesos mexicanos, destinándose principalmente a programas educativos, apoyo a comunidades vulnerables, prevención social y atención a emergencias.

Al revisar el progreso del impacto social por tema en las FIBRAS, se identificaron los siguientes puntos en común:



Por último, una de las FIBRAS, por su modelo operativo y de negocio, ha integrado el impacto social con su actividad principal generando espacios comunitarios en sus espacios comerciales y convirtiéndolos en centros de integración y desarrollo para las comunidades donde opera. Allí realiza actividades culturales, recreativas y sociales que fomentan el bienestar para sus grupos de interés, generando valor social y fortaleciendo el tejido comunitario.

Finalmente, en cuanto a medición de impacto, las métricas más comunes reportadas incluyen:

- Número de beneficiarios directos
- Monto de inversión social
- Número de becas otorgadas
- Horas o participantes en voluntariado
- Cobertura de programas (escuelas, comunidades, organizaciones apoyadas)

9.2.5. Derechos Humanos

gri 2-23

amefibra SDH1

Los Derechos Humanos son un tema material fundamental para nuestra Asociación, considerando el impacto social que tenemos y la normativa nacional e internacional que rige este aspecto. Por ello, es un tema que las FIBRAS trabajan como obligatorio y prioritario para operar de forma ética para garantizar los derechos aplicables a todas las personas, comunidades y grupos de interés a los que impactan.

Dado que la protección a los Derechos Humanos es un compromiso global, las FIBRAS se guían por estándares internacionales ampliamente reconocidos, entre los que se encuentran: los Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre Empresas y Derechos Humanos, que establecen el deber de las empresas de respetar los Derechos Humanos y realizar procesos de debida diligencia; los Diez Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas; y los convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), que abordan temas como trabajo digno, no discriminación, libertad de asociación y prohibición del trabajo infantil y forzado.

Estándares internacionales con los cuales se alinean los compromisos con los Derechos Humanos

- De entre las FIBRAS asociadas 10 cuentan con políticas formales de Derechos Humanos, de las cuales 9 se encuentran públicas y disponibles en sus páginas web. Estas políticas están alineadas con los marcos internacionales descritos y establecen compromisos explícitos para respetar, proteger y promover los derechos fundamentales a lo largo de sus operaciones y cadena de valor.
- Adicionalmente, cuatro FIBRAS integran principios de Derechos Humanos dentro de sus Códigos de Ética o de Conducta, incorporando lineamientos claros sobre comportamiento, trato digno y relaciones laborales. En conjunto, esto implica que 14 FIBRAS abordan los Derechos Humanos de manera estructurada, ya sea a través de políticas específicas o instrumentos formales, mientras que una lo ha formalizado a través de un compromiso y se encuentra en desarrollo de su mecanismo oficial.

En conjunto, esto implica que 14 FIBRAS abordan los Derechos Humanos de manera estructurada, ya sea a través de políticas específicas o instrumentos formales, mientras que una lo ha formalizado a través de un compromiso y se encuentra en desarrollo de su mecanismo oficial.

En las políticas e instrumentos de Derechos Humanos, las FIBRAS reportan en concordancia compromisos explícitos de no discriminación e igualdad de oportunidades, prohibición de trabajo infantil, trabajo forzado y trata de personas, respeto a la dignidad, DEI, y condiciones laborales seguras y favorables.



Adicionalmente, 12 FIBRAS incorporan elementos adicionales como:

- Libertad de asociación,
- Derecho a la negociación colectiva,
- Protección de datos y confidencialidad y la extensión de estos principios a proveedores y terceros.
- Como parte de la dimensión social también se identifican compromisos específicos relacionados con evitar afectaciones a comunidades (por ejemplo, desplazamientos) y la debida diligencia para identificar y mitigar riesgos sociales.

Para que las políticas e instrumentos sean efectivos, las FIBRAS han desarrollado procesos de identificación, evaluación y mitigación de riesgos de Derechos Humanos, que permiten entender dónde están las principales afectaciones a la organización si se gestionan de forma adecuada y con mecanismos en ejecución. De igual forma, nuestros asociados cuentan con canales de denuncia, tanto para colaboradores como para grupos externos, realizando capacitaciones y sensibilizaciones internas que minimicen los sucesos de casos de violación a Derechos Humanos, incluyendo toda la cadena de valor.

9.3. Desempeño de gobernanza

gri 3-3

amefibra GP3, GT3

La gobernanza es indispensable para el desarrollo y consolidación de las FIBRAS, al establecer los principios y mecanismos que orientan la toma de decisiones, la supervisión y la gestión responsable de las operaciones.

En un entorno cada vez más exigente, fortalecer la transparencia, el cumplimiento regulatorio y la gestión de riesgos es necesario para mantener la confianza de inversionistas y otros grupos de interés. En este contexto, desde AMEFIBRA promovemos prácticas alineadas con estándares que favorecen la estabilidad y el crecimiento sostenible del sector.

Con base en el Análisis de Materialidad, estructuramos el desempeño en gobernanza del sector en cinco ejes:

- Gobierno Corporativo y supervisión estratégica
- Ética Corporativa e integridad
- Transparencia y rendición de cuentas
- Gestión de riesgos y resiliencia
- Gestión responsable de la cadena de suministro

La información presentada en esta sección refleja avances en los procesos de recopilación y divulgación de información por parte de las FIBRAS asociadas, fortaleciendo la consistencia y el nivel de detalle de los contenidos reportados, particularmente en temas relacionados con integración de Comités Técnicos, independencia, integridad y gestión de riesgos.

9.3.1. Gobierno Corporativo

gri 2-9, 2-14, 2-17

amefibra GASG1, GASG2, GASG3, GASG9

El Gobierno Corporativo permite asegurar una supervisión organizacional ordenada, transparente y alineada con los intereses de inversionistas y demás grupos de interés. A través de estructuras claras y mecanismos definidos, las FIBRAS fortalecen la gestión responsable de sus operaciones y la integración de criterios ASG en la toma de decisiones.

La gobernanza de las FIBRAS se articula mediante órganos colegiados y comités especializados que atienden aspectos estratégicos, financieros, operativos y de sostenibilidad. Entre los principales comités destacan:

- Comité de Auditoría: Supervisa la integridad de la información financiera y los procesos de auditoría y control interno.
- Comité de Sostenibilidad: Da seguimiento a la integración de criterios ASG y a las prioridades relacionadas con sostenibilidad.
- Comité de Prácticas Societarias: Revisa lineamientos de Gobierno Corporativo, transparencia y toma de decisiones.
- Comité de Ética: Promueve el cumplimiento del marco ético y da seguimiento a posibles incumplimientos.
- Comité de Nominaciones y Compensaciones: Atiende procesos de sucesión, evaluación y compensación de la Alta Dirección.
- Comité de Inversiones: Emite recomendaciones al Comité Técnico respecto a los términos y condiciones generales para la firma de acuerdos de inversiones y desinversiones.
- Comité de Endeudamiento: Vigila que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier endeudamiento se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Estos órganos contribuyen a fortalecer la supervisión, la gestión de riesgos y la transparencia, favoreciendo la adopción de mejores prácticas y la adaptación a un entorno regulatorio y de mercado en constante evolución.

En las 15 FIBRAS asociadas, el Comité Técnico constituye el principal órgano de supervisión estratégica y definición de directrices corporativas.

En las 15 FIBRAS asociadas, el Comité Técnico constituye el principal órgano de supervisión estratégica y definición de directrices corporativas.

Miembros de Comités Técnicos

La composición de los Comités Técnicos refleja la importancia de contar con perfiles diversos y con experiencia relevante en sectores como el inmobiliario, financiero, empresarial y de mercados de capital.

Adicionalmente, se observa una incorporación progresiva de conocimientos relacionados con sostenibilidad, gestión de riesgos, cumplimiento y gobernanza corporativa, fortaleciendo la capacidad de supervisión y análisis estratégico de las FIBRAS.

A continuación, presentamos un resumen de las principales áreas de experiencia y perfiles que integran los Comités Técnicos de las FIBRAS asociadas, con el objetivo de identificar los conocimientos predominantes, así como las capacidades que sustentan la toma de decisiones y supervisión dentro de cada entidad.

Fibra Danhos

La trayectoria del Comité Técnico de Fibra Danhos se centra en el desarrollo y gestión de activos inmobiliarios de gran escala y alta calidad. Se complementa con capacidades en financiamiento, inversión y gobierno corporativo. Integra, además, experiencia en sector empresarial y regulación.

Fibra Educa

Fibra Educa cuenta con un modelo de gobierno corporativo alineado con mejores prácticas, sustentado en un Comité Técnico con experiencia en finanzas, inversiones, sector educativo y mercado de capitales.

FibraHotel

Con una sólida trayectoria en el sector hotelero e inmobiliario, el Comité Técnico de FibraHotel integra capacidades en desarrollo y operación de activos. Se complementa con experiencia en finanzas y banca, e incorpora conocimientos en regulación y criterios ASG.

Fibra Inn

El Comité Técnico de Fibra Inn integra experiencia en inversión con capacidades en gestión de activos e industria hotelera. Se complementa con conocimientos en banca, desarrollo inmobiliario y evaluación de inversiones, contando con experiencia en finanzas y criterios ASG.

Fibra Macquarie

El Comité Técnico en Fibra Macquarie combina experiencia en activos inmobiliarios y gestión de fondos, con capacidades en mercados de capital y banca. Integra además conocimientos en regulación y sostenibilidad.

Fibra Mty

Con una base sólida en desarrollo inmobiliario, el Comité Técnico de Fibra MTY incorpora capacidades en finanzas y gestión de riesgos. Se suman conocimientos en regulación, gobierno corporativo y sector público, destacando también la incorporación de criterios ASG.

Fibra NEXT

Destaca en Fibra NEXT la amplia experiencia en desarrollo inmobiliario y estructuración de inversiones. Se complementa con capacidades en banca, sector público y gobierno corporativo, incorporando criterios ASG.

Fibra Nova

La composición del Comité Técnico de Fibra Nova destaca por una sólida experiencia en ámbitos financieros, industriales y corporativos. Se integran perfiles con trayectoria en dirección empresarial, fusiones y adquisiciones y mercados de capital.

Fibra Plus

A nivel de Comité Técnico, Fibra Nova reúne experiencia en desarrollo inmobiliario y creación de negocios, complementada con capacidades en inversión y estructuración financiera. Se incorporan además conocimientos en aspectos fiscales, legales y corporativos.

Fibra Prologis

Fibra Prologis integra experiencia en bienes raíces industriales a escala global, con capacidades en inversión, gestión de portafolios y mercados de capital. Se complementa



con conocimientos en regulación y gobierno corporativo, incorporando además experiencia en sostenibilidad.

FibraShop

FibraShop integra experiencia en desarrollo y operación inmobiliaria comercial, con capacidades en gestión estratégica y finanzas. Se complementa con conocimientos en gobierno corporativo y cumplimiento. Incorpora también consideraciones en sostenibilidad y responsabilidad social.

Fibra SOMA

La experiencia del Comité Técnico de Fibra SOMA se concentra en el desarrollo inmobiliario y la arquitectura. Se complementa con capacidades en inversión y estructuración financiera. Integra conocimientos en regulación y Gobierno Corporativo.

Fibra Storage

La experiencia del Comité Técnico de Fibra Storage se centra en el sector inmobiliario especializado en auto almacenaje, complementada con capacidades en inversión y finanzas. Integra perfiles con trayectoria en banca y gestión de activos, lo que fortalece la supervisión del portafolio.

Fibra Uno

En el caso de Fibra Uno, el Comité Técnico concentra experiencia en el sector inmobiliario, complementada con capacidades en riesgos financieros, mercados de capital y Gobierno Corporativo, así como en aspectos regulatorios y ASG.

Fibra Upsite

En Fibra Upsite, el Comité Técnico integra experiencia en finanzas e inversión con enfoque en sostenibilidad y criterios ASG. Se complementa con capacidades en gestión de activos y desarrollo inmobiliario, así como conocimientos en regulación.

En promedio, los miembros independientes representan el 53% de la integración de los Comités Técnicos en el conjunto de FIBRAS consideradas. En ocho FIBRAS, la proporción de independientes alcanza o supera la mitad del Comité, lo que se traduce en una presencia significativa de consejeros con independencia de criterio dentro de estos órganos. Por su parte, la participación de mujeres se sitúa en 22% en promedio, reflejando avances en la incorporación de perfiles diversos. A continuación, se muestra el porcentaje de participación de miembros independientes para cada FIBRA y el porcentaje de mujeres.

Composición de los Comités Técnicos de las FIBRAS asociadas

FIBRA	Miembros		
	Total	% independientes	% Mujeres
Fibra Danhos	12	33%	25%
Fibra Educa	7	86%	43%
FibraHotel	12	44%	25%
Fibra Inn	8	63%	13%
Fibra Macquarie	7	86%	14%
Fibra Mty	10	80%	30%
Fibra NEXT	10	50%	20%
Fibra Nova	11	73%	27%
Fibra Plus	11	27%	9%
Fibra Prologis	11	54%	27%
FibraShop	11	40%	36%
Fibra SOMA	12	25%	8%
Fibra Storage	11	33%	9%
Fibra Uno	12	42%	17%
Fibra Upsite	7	57%	29%

9.3.2. Ética Corporativa

gri 2-16, 2-23, 205-2

amefibra GE1, GE3

La Ética Corporativa permite establecer los principios que orientan la conducta de los colaboradores, directivos y órganos de gobierno de las FIBRAS asociadas. A través de Códigos de Ética y Conducta, las FIBRAS promueven una cultura organizacional basada en integridad, transparencia y cumplimiento normativo, así como mecanismos orientados a prevenir y atender prácticas indebidas.

Estos instrumentos incorporan lineamientos relacionados con conflictos de interés, anticorrupción y comportamiento responsable, fortaleciendo entornos de negocio más confiables y alineados con buenas prácticas corporativas.

Código de Ética y/o Conducta

Contar con un Código de Ética y/o Conducta permite establecer expectativas claras sobre el comportamiento de los colaboradores, directivos y, en algunos casos, terceros relacionados.

Estos documentos definen criterios para orientar la toma de decisiones, prevenir conductas indebidas y fortalecer una cultura organizacional basada en integridad y cumplimiento normativo.

Los Códigos establecen responsabilidades, pautas para el relacionamiento con grupos de interés y mecanismos para reportar y atender posibles incumplimientos.

Beneficios de tener un Código de Ética y/o Conducta

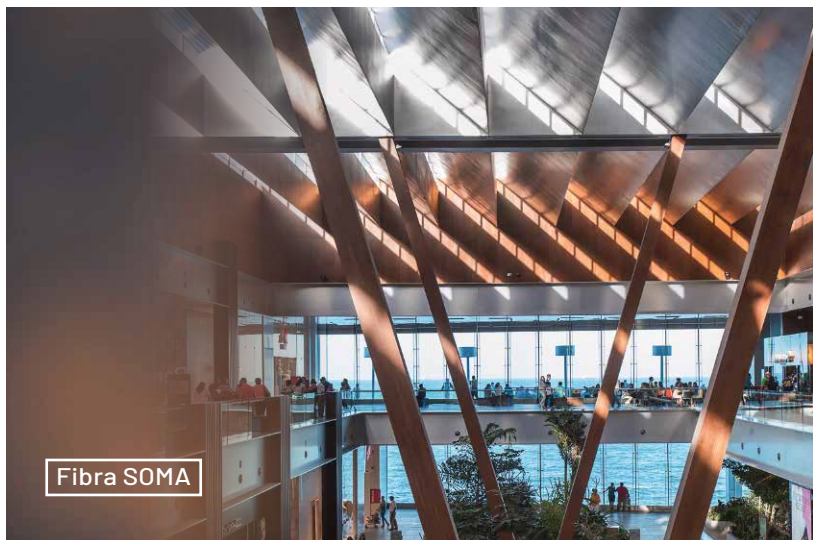


Todas las FIBRAs asociadas cuentan con un Código de Ética y/o Conducta, de los cuales 14 se encuentran disponibles públicamente en sus sitios web, fortaleciendo la transparencia y divulgación de prácticas de gobernanza.

En términos generales, los Códigos incorporan lineamientos relacionados con:

- Prevención y gestión de conflictos de interés
- Anticorrupción y prohibición de sobornos
- Uso y protección de información confidencial
- Protección de datos y uso responsable de herramientas tecnológicas
- Derechos Humanos, no discriminación y prevención de acoso
- Seguridad y salud en el trabajo
- Uso responsable de recursos y contribución social

Además, los Códigos contemplan mecanismos para fortalecer su implementación incluyendo procesos de



difusión interna, capacitación, canales de denuncia confidenciales y políticas de no represalias, así como procedimientos de investigación y seguimiento ante posibles incumplimientos. Los temas más recurrentes en estos documentos son:

Temas frecuentes detallados en los Códigos de Ética y/o Conducta de las FIBRAS



Política anticorrupción




Las políticas y lineamientos anticorrupción de las FIBRAS asociadas forman parte de sus marcos de integridad y cumplimiento, estableciendo criterios para prevenir, detectar y atender conductas que puedan comprometer la transparencia y la confianza de los grupos de interés.

Nueve FIBRAS cuentan con políticas anticorrupción formales, mientras que las restantes integran estos lineamientos dentro de sus Códigos de Ética y/o Conducta y programas internos de integridad.

En términos generales, las disposiciones incorporan lineamientos relacionados con:

- Prevención de sobornos y conflictos de interés
- Reglas sobre regalos, hospitalidad y atenciones
- Restricciones sobre contribuciones políticas
- Criterios para donativos y patrocinios
- Gestión de operaciones con partes relacionadas
- Controles sobre libros, registros e información sensible

Principios rectores de las políticas de anticorrupción de las FIBRAs

<p> Cero tolerancia a la corrupción y el soborno: Se establece la prohibición expresa de cualquier conducta que implique corrupción o soborno, así como consecuencias ante incumplimientos conforme a los procedimientos aplicables.</p>	<p> Alcance a terceros y exigencia de adhesión: Las obligaciones se extienden a proveedores, consultores y otros terceros que actúan en representación de la organización, con expectativa de cumplimiento y, en algunos casos, compromisos contractuales o declaratorios.</p>	<p> Prohibición de pagos de facilitación y comisiones ilegales: Se prohíben prácticas específicas como los pagos de facilitación y, en su caso, comisiones ilegales, que buscan acelerar trámites o asegurar ventajas indebidas.</p>
--	--	--

Igualmente, las políticas integran mecanismos de implementación y cumplimiento, incluyendo capacitación periódica, canales de denuncia, procedimientos de investigación y políticas de no represalias para reportes realizados de buena fe.

En conjunto, estos elementos fortalecen la gestión de riesgos de integridad y contribuyen a promover una cultura organizacional basada en transparencia, ética y cumplimiento normativo.

Mecanismos de denuncia

Los mecanismos de denuncia complementan las políticas de integridad y anticorrupción al proporcionar canales formales para reportar posibles incumplimientos, conductas indebidas o irregularidades, tanto al interior de las organizaciones como en la interacción con terceros.

En las FIBRAs asociadas, estos mecanismos incluyen líneas éticas, plataformas digitales, correos electrónicos y otros canales de reporte administrados por áreas internas o, en algunos casos, por terceros independientes especializados.

Los canales contemplan esquemas de confidencialidad y anonimato, así como políticas de no represalias para reportes realizados de buena fe, fortaleciendo la confianza y el uso de estos mecanismos.

De igual manera, los procesos de atención y seguimiento suelen integrarse a estructuras de control interno, incluyendo áreas de auditoría, cumplimiento o comités especializados, con procedimientos de investigación y escalamiento cuando corresponde.

En conjunto, estos mecanismos contribuyen a fortalecer la transparencia, y la consistencia del marco de gobernanza en las FIBRAs asociadas.

9.3.3. Transparencia y rendición de cuentas

gri 2-23

La transparencia y la rendición de cuentas son fundamentales para fortalecer la confianza de inversionistas y demás grupos de interés. En este contexto, las FIBRAS mantienen prácticas orientadas a la divulgación consistente de información financiera y ASG, la comunicación con el mercado y la alineación con estándares y requerimientos regulatorios aplicables.

La disponibilidad de información pública y el fortalecimiento de procesos de reporte también contribuyen a mejorar la comparabilidad, trazabilidad y supervisión de la información divulgada por el sector.

En este marco, 14 de las 15 FIBRAS publican en sus sitios web reportes anuales que incluyen información ASG o de sostenibilidad, lo que refleja un alto nivel de divulgación de información no financiera dentro del sector. Esta práctica facilita el acceso a información relevante para inversionistas y otros grupos de interés, fortaleciendo la relación y comunicación con el mercado.

Adicionalmente, se identifica una tendencia creciente hacia la alineación con estándares internacionales de reporte, como los desarrollados por GRI, SASB y, más recientemente, las Normas Internacionales de Información Financiera en materia de sostenibilidad.

En particular, las IFRS S1 y S2, emitidas por ISSB, establecen lineamientos para la divulgación de información relacionada con riesgos y oportunidades de sostenibilidad, así como con cambio climático, respectivamente, con el objetivo de mejorar la calidad y comparabilidad de la información a nivel global. En México, las FIBRAS están en la obligación regulatoria de alinearse con estas normas, así como de verificar de forma independiente su información ASG.

En este contexto, la adopción o referencia a estos marcos contribuye a fortalecer la consistencia de los datos reportados, así como la trazabilidad y comparabilidad entre periodos y entre emisores. Esto permite avanzar hacia una mayor integración entre la información finan-

ciera y no financiera, alineándose con las expectativas de inversionistas institucionales.

Por otra parte, las FIBRAS mantienen distintos canales de comunicación con inversionistas y otros grupos de interés, que incluyen reportes públicos, presentaciones, eventos de resultados y plataformas digitales, lo que favorece una comunicación más directa y continua. Este enfoque permite reforzar la transparencia, así como la capacidad de respuesta ante las expectativas de grupos de interés.

En conjunto, estos elementos reflejan avances en la divulgación y calidad de la información dentro del sector, así como en la adopción de prácticas orientadas a fortalecer la transparencia, la rendición de cuentas y la relación con inversionistas.

9.3.4. Gestión de riesgos y oportunidades ASG

gri 2-23

amefibra GGR1

La gestión de riesgos y oportunidades ASG es una de las medidas que permiten fortalecer la resiliencia, la continuidad operativa y la capacidad de adaptación de las FIBRAS frente a un entorno económico, regulatorio y climático cambiante.

En términos generales, las FIBRAS asociadas cuentan con políticas y procedimientos orientados a identificar, evaluar, gestionar y dar seguimiento a riesgos y oportunidades relacionados con aspectos operativos, financieros, regulatorios, ambientales, sociales y de gobernanza, incorporando mecanismos de supervisión y reporte hacia órganos de gobierno y comités especializados.

Políticas y procedimientos de gestión de riesgos y oportunidades

Los marcos de gestión incorporan metodologías para evaluar riesgos y oportunidades considerando factores como probabilidad, impacto y horizonte temporal, así como mecanismos de seguimiento y control orientados a fortalecer la toma de decisiones, la continuidad del negocio y la creación de valor en el largo plazo.

Procedimientos para identificar y priorizar riesgos y oportunidades



Además, estos procedimientos establecen responsabilidades para órganos de supervisión, áreas ejecutivas y colaboradores involucrados en la identificación y gestión de riesgos y oportunidades dentro de sus ámbitos de actuación.

La integración de criterios ASG forma parte de estos procesos, incorporando temas relacionados con:

- Cambio climático
- Eficiencia operativa
- Gestión de recursos
- Cumplimiento regulatorio
- Cadena de suministro
- Relaciones comunitarias
- Transparencia corporativa

En materia **ambiental**, las evaluaciones consideran aspectos vinculados con:

- Eficiencia energética
- Gestión hídrica
- Residuos
- Resiliencia climática

Además, oportunidades asociadas con:

- Eficiencia operativa
- Certificaciones
- Reducción de costos

En el ámbito **social**, se incluyen temas relacionados con:

- Comunidades
- Condiciones laborales
- Proveedores

Desde la perspectiva de **gobernanza**, se consideran aspectos asociados con:

- Integridad
- Cumplimiento
- Fortalecimiento de estructuras de supervisión y transparencia

De igual forma, las FIBRAS incorporan mecanismos de medición, seguimiento y reporte periódico, incluyendo indicadores de sostenibilidad, auditorías, evaluaciones internas y procesos de revisión continua.

Resiliencia climática y continuidad operativa

La resiliencia frente al cambio climático continúa adquiriendo mayor relevancia dentro de la estrategia y gestión ASG del sector inmobiliario.

Bajo este enfoque, las FIBRAS han fortalecido prácticas relacionadas con evaluación de vulnerabilidad climática, continuidad del negocio, recuperación ante desastres y adaptación de activos frente a riesgos físicos y de transición.

Estas acciones contribuyen a fortalecer la capacidad de respuesta de los portafolios inmobiliarios e identificar oportunidades vinculadas con sostenibilidad, eficiencia operativa y generación de valor en el largo plazo.

9.3.5. Gestión responsable de la cadena de suministro

gri 2-23, 308-1, 414-1

amefibra GS1

La gestión responsable de la cadena de suministro hace parte de la gobernanza de las FIBRAS al promover estándares de integridad, cumplimiento y sostenibilidad en la relación con proveedores y terceros.

Este contribuye a fortalecer la continuidad operativa, reducir riesgos reputacionales y promover prácticas alineadas con criterios ambientales, sociales y de gobernanza a lo largo de la cadena de valor.

En términos generales, las políticas y lineamientos para proveedores establecen expectativas relacionadas con:

- Cumplimiento legal y normativo
- Ética, anticorrupción y conflictos de interés
- Confidencialidad y protección de información
- Derechos Humanos y prácticas laborales
- Salud y seguridad ocupacional
- Gestión ambiental y uso responsable de recursos

En algunos casos, estos lineamientos extienden su alcance a terceros relacionados, con el objetivo de fortalecer la consistencia de los estándares aplicables dentro de la cadena de suministro.

Políticas para proveedores

Las políticas para proveedores funcionan como el principal mecanismo para trasladar criterios de conducta y desempeño a terceros con los que las FIBRAS mantienen relaciones comerciales.

En materia de integridad, las políticas incorporan lineamientos relacionados con anticorrupción, transparencia y prevención de conflictos de interés, así como restricciones frente a prácticas indebidas.

También, contemplan disposiciones sobre confidencialidad, protección de datos y resguardo de información sensible, además de expectativas relacionadas con Derechos Humanos, no discriminación, seguridad laboral y cumplimiento ambiental.

De manera complementaria, las FIBRAS incorporan mecanismos de seguimiento y verificación, incluyendo evaluaciones, revisiones y acciones correctivas cuando se identifican posibles incumplimientos.

Además, se promueve la contratación de proveedores locales como una forma de fortalecer el desarrollo económico en las comunidades donde operan.

A continuación, se presentan los principales elementos incorporados con mayor frecuencia en las políticas para proveedores de las FIBRAS asociadas.

Contenidos que abordan con mayor frecuencia las políticas de anticorrupción de las FIBRAs



Cumplimiento legal y normativo:

Expectativa de operar conforme a leyes y regulaciones aplicables en las jurisdicciones donde se presta el servicio, con estándares mínimos de cumplimiento.



Ética e integridad (anticorrupción y conducta):

Prohibición de soborno, extorsión, comisiones ilegales y beneficios indebidos, además de reglas sobre regalos, hospitalidad y prácticas de competencia justa.



Derechos Humanos y prácticas laborales:

Criterios sobre trabajo infantil y forzoso, trato digno, no discriminación, remuneración y condiciones laborales conforme a la normativa aplicable.



Salud y seguridad:

Obligación de mantener entornos de trabajo seguros y cumplir con regulaciones de seguridad e higiene, incluyendo medidas para reducir riesgos durante la prestación del servicio.



Medio ambiente y gestión de impactos:

Cumplimiento ambiental y manejo responsable de residuos y sustancias con potencial impacto, así como acciones para reducir consumos y mejorar desempeño ambiental cuando aplique.



Confidencialidad, datos y uso de información:

Resguardo de información confidencial y datos personales, con restricciones de divulgación y obligaciones de uso legítimo de información y recursos.



Cadena extendida y terceros relacionados:

Expectativa de aplicar principios equivalentes a proveedores y terceros relacionados, para mantener consistencia en la cadena de valor.



10

Índice de contenidos

10.1. GRI



Fibra Macquarie

Estándar GRI general	Contenido	Tema material y/o sección que lo aborda
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-1 Detalles organizacionales	Acerca de AMEFIBRA
	2-2 Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Acerca de AMEFIBRA
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	Acerca de este informe
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Acerca de AMEFIBRA
	2-7 Empleados	Gestión de talento
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	Gobierno Corporativo
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	Carta del Presidente y Carta de la Dirección
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Gobierno Corporativo
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	Ética Corporativa
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Gobierno Corporativo
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Nuestra estrategia ASG
	2-23 Compromisos y políticas	DEI, Salud y seguridad ocupacional, Derechos Humanos, Ética Corporativa, Transparencia y rendición de cuentas, Gestión de riesgos y oportunidades ASG, Gestión responsable de la cadena de suministro
	2-28 Afiliación a asociaciones	Acerca de AMEFIBRA
2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	Nuestra estrategia ASG	

Estándar GRI general	Contenido	Tema material y/o sección que lo aborda
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	Nuestra estrategia ASG Materialidad y grupos de interés
	3-2 Lista de temas materiales	Nuestra estrategia ASG Materialidad y grupos de interés
	3-3 Gestión de los temas materiales	Nuestra estrategia ASG Desempeño Ambiental Desempeño Social Desempeño de Gobernanza
GRI 102: Cambio Climático 2025	102-5 Emisiones de GEI de Alcance 1	Emisiones de GEI
	102-6 Emisiones de GEI de Alcance 2	Emisiones de GEI
	102-8 Intensidad de las emisiones de GEI	Emisiones de GEI
GRI 103: Energía 2025	103-1 Políticas y compromisos en materia de energía	Energía
	103-2 Consumo de energía y autogeneración dentro de la organización	Energía
GRI 205: Anticorrupción 2016	205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Ética Corporativa
GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-5 Consumo de agua	Agua
GRI 306: Residuos 2020	306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	Residuos
	306-3 Residuos generados	Residuos
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	Residuos
	306-5 Residuos destinados a eliminación	Residuos
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	Gestión de la cadena de suministro
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	Gestión de la cadena de suministro
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Impacto social
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Salud y seguridad
	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	Salud y seguridad
	403-6 Promoción de la salud de los trabajadores	Salud y seguridad
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	DEI
GRI 401: Empleo 2016	401-1 Contratación de nuevos empleados y rotación de personal	Gestión de talento

10.2. Manual ASG de AMEFIBRA

Declaración de uso

AMEFIBRA ha presentado la información citada en este índice de contenidos presentados para el periodo comprendido entre el 1ero de enero al 31 de diciembre de 2025 utilizando como referencia su Manual ASG disponible en: [Manual-de-Reporteo-ASG-2024.pdf](#)

Indicador y código	Contenido referencia	Tema material y/o sección que lo aborda
Indicadores de Gestión ASG		
Datos generales		
GD1. Nombre de la FIBRA	GRI 2-1, GRESB EC1	Acerca de AMEFIBRA
GD2. Número de activos por tipo	SASB IF-RE-000.A	Acerca de AMEFIBRA
GD3. Área Bruta Rentable de la FIBRA	SASB IF-RE-000.B	Acerca de AMEFIBRA
GD4. Naturaleza del negocio	GRESB RC5	Acerca de AMEFIBRA
Integración estratégica de la sostenibilidad		
GIE1. Objetivos ASG	GRI 3-3, GRESB LE2, T1.1	Nuestra estrategia ASG
GIE2. Alineación de factores ASG al propósito, misión, visión y valores de la FIBRA	NA	Nuestra estrategia ASG
Políticas ASG		
GP1. Políticas ambientales	GRI 2-23, GRESB P01	Desempeño Ambiental
GP2. Políticas sociales	GRI 2-23, GRESB P02	Desempeño Social
GP3. Políticas de gobernanza	GRI 2-23	Desempeño en Gobernanza
Indicadores ambientales		
Energía		
AE2. Consumo total de energía	GRI 103-2, 302-2, GRESB EN1, SASB IF-RE-130a.2	Energía
AE3. Porcentaje del consumo de energía renovable	GRI 103-2, GRESB EN1, SASB IF-RE-130a.2	Energía
AE5. Iniciativas de reducción del consumo de energía	GRI 103-1, GRESB RA3	Energía
AE6. Porcentaje de reducción o aumento del consumo de energía con respecto al año previo	GRI 103-2, SASB IF-RE-130a.3	Energía
Emisiones de GEI		
AE62. Emisiones de GEI alcance 1	GRI 102-5, GRESB GH1	Emisiones de GEI
AE63. Emisiones de GEI alcance 2	GRI 102-6, GRESB GH1	Emisiones de GEI
AE65. Intensidad de emisiones de GEI	GRI 102-8	Emisiones de GEI

Indicador y código	Contenido referencia	Tema material y/o sección que lo aborda
AE7. Iniciativas de reducción de la generación de emisiones de GEI	NA	Emisiones de GEI
AE9. Porcentaje de reducción o aumento de la generación de emisiones con respecto al año previo	GRI 102-5 y 102-6	Emisiones de GEI
Agua		
AA2. Consumo de agua	GRI 303-5, SASB IF-RE-140a.2, GRESB WT1	Agua
AA3. Intensidad de consumo de agua	NA	Agua
AA4. Consumo de agua en zonas de estrés hídrico	GRI 303-5, SASB IF-RE-140a.2	Agua
AA6. Iniciativas de reducción del consumo de agua	GRESB RA4	Agua
AA7. Porcentaje de reducción o aumento del consumo de agua con respecto al año previo	SASB IF-RE-140a.3	Agua
Residuos		
AR2. Residuos generados	GRI 306-3, 306-4, 306-5, GRESB WS1	Residuos
AR3. Iniciativas de reducción de la generación de residuos	GRI 306-2, GRESB RA5	Residuos
AR4. Porcentaje de reducción o aumento del consumo de agua con respecto al año previo	GRESB RA5	Residuos
Cambio climático		
ACC3. Riesgos físicos del cambio climático de la FIBRA	GRESB RM6.3, RM 6.4, SASB IF-RE-450a.2	Cambio Climático
ACC4. Oportunidades del cambio climático de la FIBRA	SASB IF-RE-450a.2	Cambio Climático
Indicadores sociales		
DEI		
SDE17. Iniciativas para promover la Diversidad, Equidad e Inclusión	NA	DEI
Seguridad y salud		
SS6. Programas de salud y bienestar	GRI 403-6	Salud y Seguridad
Impacto social		
SI3. Inversión monetaria en programas de impacto social	GRI 203-1	Impacto social

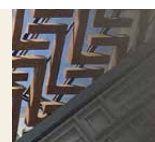
Indicador y código	Contenido referencia	Tema material y/o sección que lo aborda
Desarrollo y condiciones laborales		
SDC1. Composición de la plantilla laboral	GRI 2-7	Gestión de talento
SDC5. Número de contrataciones de colaboradores	GRI 401-1	Gestión de talento
SDC7. Encuesta de satisfacción de colaboradores	NA	Gestión de talento
Derechos Humanos		
SDH1. Divulgación del compromiso con los Derechos Humanos	NA	Derechos Humanos
Indicadores de Gobernanza		
Transparencia y rendición de cuentas		
GT1. Elaboración y publicación de un Informe Anual de Sostenibilidad o Informe Integrado	GRESB RP1	Acerca de este informe
GT2. Alineación a estándares o principios en el Informe	NA	Acerca de este informe
GT3. Verificación externa de información de sostenibilidad	GRESB MR1, MR2, MR3 y MR4	Desempeño en Gobernanza (Introducción)
Sensibilización de la cadena de valor		
GS1. Procesos de evaluaciones de criterios ASG para proveedores	GRI 308-1, 414-1, GRESB SE6, SE7.1, SASB IF-RE-410a.1	Gestión de la cadena de suministro
Ética		
GE1. Código de Conducta	NA	Ética Corporativa
GE3. Canal de denuncia	GRI 2-16, GRESB RP2.1	Ética Corporativa
Gobernanza ASG		
GASG1. Comités del gobierno corporativo	GRI 2-9	Gobierno Corporativo
GASG2. Porcentaje de mujeres en cada Comité	GRI 2-9	Gobierno Corporativo
GASG3. Porcentaje de miembros independientes en cada Comité	GRI 2-9	Gobierno Corporativo
GASG9. Área o persona responsable en materia de sostenibilidad	GRI 2-14, GRESB LE3, LE5	Gobierno Corporativo
Gestión de riesgos y resiliencia		
GGR1. Proceso de identificación y gestión de riesgos ASG	GRI 3-1, 414-2, 308-2, GRESB RM3.1, RM3.2	Gestión de riesgos y oportunidades ASG



Anexos

11.1. Temas Materiales

Ámbito	Tema material ASG	Descripción
Gobernanza	Transparencia y rendición de cuentas	Políticas, procesos y controles internos relacionados con la transparencia de las FIBRAs, demostrando adherencia en altos estándares de integridad y gobernanza. Divulgar información sobre cómo se toman las decisiones, se manejan los conflictos de interés y se gestionan los recursos, lo que permite generar confianza entre los distintos grupos de interés del sector.
	Ética	Prácticas y políticas de la AMEFIBRA para abordar los temas de ética e integridad en sus operaciones. Contar con políticas y procesos robustos en ética puede generar beneficios, como: garantizar el cumplimiento legal y normativo en estas materias, reducir riesgos reputacionales y de pérdida de confianza por malas conductas, prevenir conflictos de interés y casos de corrupción, entre otros.
	Gobernanza ASG	Estructura de gobernanza de las FIBRAs, conformación de los comités ASG, sus responsabilidades y cómo integran esos aspectos en la estrategia de negocios. Contar con un gobierno corporativo sólido en materia de sostenibilidad es crucial para una integración efectiva de estos temas en el sector, permite generar confianza entre grupos de interés sobre el compromiso hacia metas ambientales y sociales, lo que facilita también la mejora continua y cumplimiento de la regulación aplicable.
	Sensibilización de la cadena de valor	Programas de involucramiento con la cadena de suministro en temas ambientales, sociales y de gobernanza que han desarrollado e implementado las FIBRAs, desde evaluaciones ASG a proveedores y contratistas e inclusión de requerimientos ASG en contratos, entre otros.
	Gestión de riesgos y resiliencia	Identificación, evaluación y gestión de riesgos ambientales, sociales y de gobernanza dentro de sus procesos establecidos de gestión de riesgos. La gestión adecuada y proactiva de los riesgos ASG genera una serie de beneficios para las FIBRAs tales como: acceder a financiamientos sostenibles, garantizar la resiliencia del sector, cumplir con la regulación, mantener una buena reputación con los grupos de interés, entre otros.



Ámbito	Tema material ASG	Descripción
Ambiental	Emisiones de GEI	Cuantificación e impacto ambiental de las FIBRAS a través de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) generadas por sus operaciones.
	Energía	Consumo energético por el que las FIBRAS son responsables. El monitoreo y reporte de energía es clave en el sector inmobiliario dado que el uso energético en edificios representa una fracción importante de las emisiones de gases de Efecto Invernadero y la optimización del consumo se puede traducir en reducción de costos operativos y una mejora en la rentabilidad de los activos inmobiliarios.
	Agua	Compromiso con el cuidado de los recursos hídricos a través del monitoreo de su consumo. El agua es un recurso esencial y muchas veces limitado, por lo que su gestión responsable es una prioridad para la sostenibilidad, especialmente en el sector inmobiliario.
	Residuos	Cantidad, composición, manejo e impacto ambiental de los residuos producidos por las FIBRAS. Estos datos son una herramienta clave para monitorear y mejorar la gestión de residuos, proporcionando información valiosa para la toma de decisiones orientadas hacia la redacción y la revalorización de los residuos. Cada año cobran más relevancia las iniciativas de economía circular y revalorización de los residuos, impulsadas por la necesidad de mitigar el impacto ambiental negativo derivado tanto de la extracción de materia prima, como de la eliminación de los residuos.
	Cambio climático	Identificación tanto de las oportunidades, como de los riesgos físicos y de transición del cambio climático, la cuantificación de sus impactos financieros y el desarrollo de planes de resiliencia.
	Biodiversidad	Monitoreo del impacto de las FIBRAS en el entorno natural y la implementación de iniciativas de mitigación. La biodiversidad y sus servicios ecosistémicos son fundamentales para mantener el equilibrio ecológico y la salud de los ecosistemas, por lo que su gestión responsable es una prioridad para la sostenibilidad, especialmente para el sector inmobiliario.



Ámbito	Tema material ASG	Descripción
Social	Derechos Humanos	Compromiso de las FIBRAs con los Derechos Humanos de sus colaboradores, clientes, proveedores o cualquier otro grupo de interés. Es necesario evaluar la capacidad de las FIBRAs para cumplir con los estándares y principios de los Derechos Humanos en todas sus operaciones y actividades.
	Diversidad, equidad e inclusión	Compromiso y la importancia que las FIBRAs otorgan a la promoción de la diversidad y la igualdad de oportunidades. Priorizar la diversidad en el ámbito empresarial tiene beneficios significativos, como mejorar la reputación de las FIBRAs, fomentar la innovación y consolidar su posición en el mercado. Además, puede contribuir al bienestar, así como a la satisfacción de los colaboradores por una mejora en el ambiente laboral, lo cual repercute positivamente en su desempeño y productividad.
	Seguridad y salud	Iniciativas de las FIBRAs hacia la salud ocupacional, la seguridad y el bienestar de sus colaboradores. Al monitorear estos aspectos, las FIBRAs pueden identificar las preocupaciones críticas de su personal, establecer conexiones más solidarias con ellos e incrementar su satisfacción laboral. Esto contribuye a mejorar las tasas de retención, disminuir la rotación laboral e incrementar la productividad del equipo.
	Impacto social	Estrategia de las FIBRAs para el apoyo hacia la comunidad y la minimización de los impactos sociales negativos. El impacto social se refiere a las consecuencias, tanto positivas como negativas que las acciones, políticas, programas o proyectos tienen sobre las comunidades aledañas que puede manifestarse en diversas áreas como: la calidad de vida, la equidad, la inclusión, la cohesión social, el bienestar emocional y psicológico, la salud, la educación, el empleo, el desarrollo socio económico y la seguridad, entre otros aspectos.
	Desarrollo y condiciones laborales	Iniciativas para impulsar el desarrollo de talento de sus colaboradores y de las condiciones laborales en las que desempeñan sus funciones. El monitoreo de estos temas le permite a las FIBRAs conocer las cuestiones críticas para sus colaboradores, sus fortalezas y oportunidades para crecer, así como sus necesidades lo que contribuye a mejorar las tasas de retención y productividad.

Fuente: Elaboración propia



AMEFIBRA

Antonio Dovali Jaime 70, piso 14,
Samara, Torre B, Zedec Santa Fe,
C.P. 01219, CDMX
t. 52 (55) 9155-2192
e. info@amefibra.com
w. www.amefibra.com

