

FPLUS

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte I

Fibra Plus
Banco Azteca S.A., Institución de Banca
Múltiple, como fiduciario.

Sustentable

17 de Septiembre, 2026



Fibra Plus es un fideicomiso constituido con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuyo objetivo es el desarrollo, adquisición, propiedad, operación y arrendamiento de activos inmobiliarios en México, principalmente destinados a la generación de ingresos por rentas.

Informe Anual de Sustentabilidad 2025

Estrategia de Sostenibilidad.

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

• En este periodo se encuentran actualizando su estrategia de sostenibilidad para fortalecer la integración de criterios ASG en la gestión de los inmuebles. Este proceso permitirá consolidar un enfoque más robusto para la identificación de riesgos y oportunidades, así como para la generación de valor sostenible en el largo plazo.

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

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



Línea del tiempo ASG

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

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

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

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

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



Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad



Objetivo

Establecer lineamientos internos y responsabilidades claras que permiten coordinar la gestión ambiental entre las áreas involucradas, asegurando que la información relevante se genere de forma consistente y que las iniciativas se implementen con seguimiento.

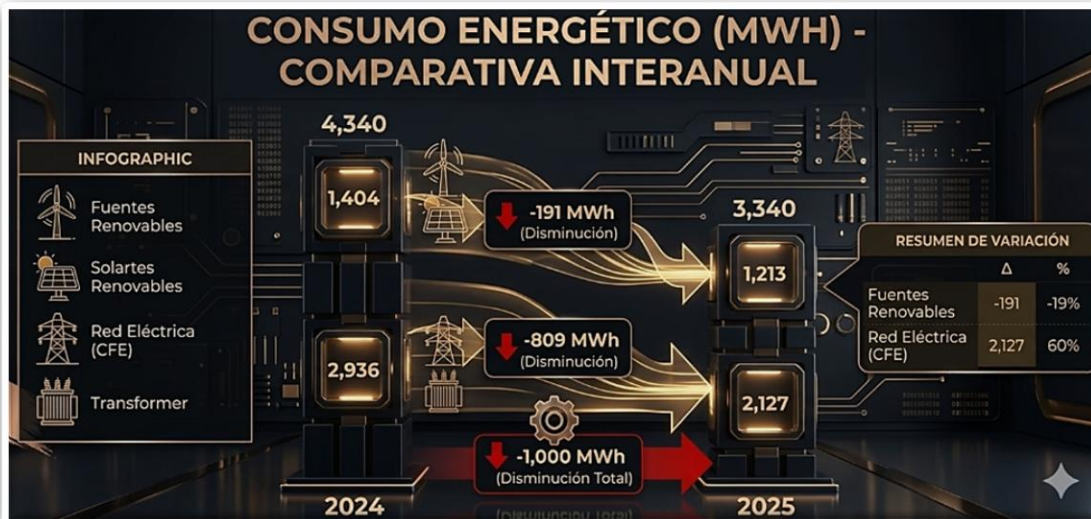
Gestión Energética.

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

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

1. Eficiencia energética.
2. Transición energética.

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



Objetivo

Identificar y gestionar de forma integral las posibles tensiones entre la inversión inicial, la eficiencia operativa, la reducción de impactos ambientales y la creación de valor en el largo plazo.



Riesgos Físicos, Resiliencia y Adaptación.

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

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

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

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





Estrategia de Reducción de Emisiones

Objetivo

Capacitación continua en prácticas de eficiencia energética y reducción de emisiones, alineadas a estándares de marcas asociadas, con el objetivo de disminuir costos operativos y exposición a regulaciones de carbono.

Cambio Climático y Mitigación (GEI).

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

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

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



• El alcance considera tanto las actividades corporativas como las operaciones que ocurren en los inmuebles. En este sentido, reconocemos que una parte relevante del desempeño ambiental depende de la interacción con inquilinos, proveedores y otros aliados operativos.

Objetivo

Definir los temas prioritarios en una agenda operativa con foco, responsable y con seguimiento. Asegurar que las iniciativas respondan a los asuntos más relevantes para el negocio y para los grupos de interés, y que se traduzcan en acciones medibles dentro de la gestión del portafolio.



Divulga Información ASG.

Alineación con Marcos, Compromisos y Agenda Global.

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

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

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

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



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.