



Identificación, Evaluación y Mitigación de Riesgos de Sostenibilidad en Naves Industriales

Nomenclatura: NXT-SOS-DSS-VRI-POL-002

Área: Relación con Inversionistas

Subárea: Sostenibilidad

Versión: 1.0



Vigencia a partir de: febrero 2026

ÍNDICE

1. OBJETIVO 3

2. ALCANCE 3

3. DEFINICIONES..... 3

4. CONSIDERACIONES GENERALES 3

5. RESPONSABILIDADES 4

6. DESARROLLO DE LA POLÍTICA 5

7. ANEXOS..... 8

8. DOCUMENTOS RELACIONADOS 8

9. CONTROL DE VERSIONES..... 8

10. APROBACIÓN..... 8



1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos para identificar, evaluar y mitigar los riesgos de sostenibilidad; ambientales, sociales, de gobierno corporativo, derechos humanos, diversidad e inclusión, y cambio climático, aplicables a las operaciones de naves industriales en México, con el fin de asegurar la resiliencia del portafolio, preservar la creación de valor a largo plazo y dar cumplimiento a los más altos estándares en materia ASG.

2. ALCANCE

Esta política aplica a todas las naves industriales bajo administración de Fibra NEXT en territorio mexicano, abarcando todas las etapas de su ciclo de vida: adquisición, desarrollo, operación y disposición.

3. DEFINICIONES

- **ASG:** Siglas de los pilares de la sostenibilidad; Ambiente, Social (incluye seguridad y salud) y Gobierno Corporativo.
- **BCP:** Plan de Continuidad del Negocio.
- **Cambio Climático:** Modificación del clima que ha tenido lugar respecto de su historial a escala regional y global. En general, se trata de cambios de orden natural, pero actualmente, se los encuentra asociados con el impacto humano sobre el planeta. Se trata de un fenómeno complejo con numerosas variables.
- **DRP:** Plan de Recuperación ante Desastres.
- **EDGE:** Sistema de certificación desarrollado por el International Finance Corporation (IFC) que promueve la eficiencia en el uso de energía, agua y materiales en edificios
- **GRI:** Marco internacional más utilizado para la elaboración de informes de sostenibilidad, permitiendo a empresas y organizaciones reportar sus impactos económicos, ambientales y sociales de forma comparable y creíble.
- **IFRS:** Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS/NIIF) son estándares contables globales emitidos por el IASB para garantizar transparencia, alta calidad y comparabilidad en los estados financieros.
- **LEED:** Estándar de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el U.S. Green Building Council (USGBC), que evalúa eficiencia energética, uso del agua, calidad ambiental y otros criterios de sostenibilidad.
- Nave Industrial:
- **SASB:** Sustainability Accounting Standards Board; son un marco internacional de divulgación ASG (Ambiental, Social y de Gobierno) que identifica temas de sostenibilidad financieramente relevantes para diferentes sectores industriales.
- **TCFD:** Marco internacional complementario para reportar sostenibilidad, el cual se enfoca en riesgos/oportunidades financieras relacionadas al clima para inversores.

4. CONSIDERACIONES GENERALES

FIBRA NEXT, como FIBRA mexicana especializada en inmuebles industriales, reconoce que la identificación de riesgos y la sostenibilidad son habilitadores estratégicos para preservar y crear valor en el largo plazo, fortalecer su resiliencia operativa y financiera, y consolidar la confianza del personal, inversionistas, arrendatarios y comunidades. En un entorno donde los riesgos y oportunidades ASG impactan de manera directa el desempeño de los activos inmobiliarios incluyendo costos de operación, continuidad del negocio, cumplimiento regulatorio, acceso a financiamiento, aseguramiento, reputación y atracción de clientes.

5. RESPONSABILIDADES

Rol	Responsabilidades
Comité de Sostenibilidad	▪ Definir y supervisar que se lleve a cabo la presente política. ▪ Integrar los riesgos ASG a la estrategia operativa.
Comité de Auditoría	▪ Supervisar la ejecución de auditorías externas e internas en la gestión de riesgos.
VP de Administración y TI	▪ Liderar la gestión transversal de riesgos, incluyendo ciberseguridad y continuidad del negocio.
Gerencia de Portafolio Industrial	▪ Aplicar controles operativos y asegurar el cumplimiento en sitio.
Comité de Auditoría	▪ Supervisar el cumplimiento de la política, así como del Código de Ética

6. DESARROLLO DE LA POLÍTICA

6.1. De acuerdo con el tipo, Fibra NEXT se compromete a realizar la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos de sostenibilidad asociados a las naves industriales.

6.2. RIESGOS AMBIENTALES

6.2.1. **Identificación:** Riesgos asociados a consumos ineficientes de energía y agua, generación de residuos y contaminación del suelo o aire.

6.2.2. **Evaluación:** Se realiza mediante auditorías técnicas, análisis de cumplimiento normativo y certificaciones ambientales.

6.2.3. **Mitigación:** Implementación de eficiencia energética, reutilización de aguas residuales, segregación y reciclaje de residuos, así como la incorporación de cláusulas verdes en los contratos de arrendamiento.

6.2.4. Principio de precaución como eje rector en la toma de decisiones, priorizando la prevención de impactos ambientales y sociales ante la ausencia de certeza científica, especialmente en el desarrollo y operación de nuestras naves industriales.

6.3. RIESGOS SOCIALES

6.3.1. **Identificación:** Riesgos derivados de conflictos con comunidades locales, condiciones laborales deficientes en proveedores, o falta de integración social.

6.3.2. **Evaluación:** Mediante encuestas, revisiones de la Fundación FUNO®, y la autoevaluación ASG en la cadena de suministro.

6.3.3. **Mitigación:** Programas sociales, participación comunitaria, rentas sociales y mecanismos de apoyo institucional a ONGs y grupos vulnerables.

6.4. RIESGOS DE GOBIERNO CORPORATIVO

6.4.1. **Identificación:** Falta de transparencia, conflictos de interés o ausencia de independencia en la toma de decisiones.

6.4.2. **Evaluación:** Auditorías implementadas por un tercero independiente. Supervisión del Comité Técnico y de Auditoría; cumplimiento del Código de Ética y evaluación periódica de comités.

6.4.3. **Mitigación:** Fortalecimiento de la gobernanza, separación de roles ejecutivos y no ejecutivos, formación en riesgos y ética empresarial.

6.5. RIESGOS POLÍTICOS

6.5.1. **Identificación:** Se realizarán por región geográfica y sector. Monitoreo continuo de las políticas públicas.

6.5.2. **Evaluación:** Supervisión del Comité de Auditoría; cumplimiento del Código de Ética y evaluación periódica de comités. Evaluación de escenarios de expansión anticipada y adquisición estratégica de reservas territoriales con permisos vigentes.

6.5.3. **Mitigación:** Blindaje legal mediante revisiones y contratación de asesoría inmobiliaria especializada para asegurar la vigencia y continuidad del uso permitido y participamos en cámaras empresariales para incidir en decisiones regulatorias.

6.6. RIESGOS EN DERECHOS HUMANOS

- 6.6.1. **Identificación:** Riesgos de discriminación, trabajo forzoso, acoso o violación de garantías individuales, especialmente en contratistas o personal especializado.
- 6.6.2. **Evaluación:** Estudios de vulnerabilidad, formación al personal, canal de denuncias y evaluaciones de proveedores.
- 6.6.3. **Mitigación:** Adopción de los Principios Rectores de la ONU, capacitaciones continuas, Línea Ética y procesos correctivos estructurados.

6.7. RIESGOS EN DIVERSIDAD E INCLUSIÓN

- 6.7.1. **Identificación:** Ausencia de representación de grupos prioritarios en la fuerza de trabajo o prácticas discriminatorias.
- 6.7.2. **Evaluación:** Encuestas de clima laboral, monitoreo de indicadores de inclusión y participación en programas de igualdad.
- 6.7.3. **Mitigación:** Programas internos de sensibilización, metas de inclusión en liderazgo, y cumplimiento con la Norma NMX-R-025-SCFI-2015.

6.8. RIESGOS POR CAMBIO CLIMÁTICO

- 6.8.1. **Identificación:** Riesgos físicos (inundaciones, ciclones, ondas de calor, aumento del nivel del mar) y riesgos de transición regulatoria.
- 6.8.2. **Evaluación:** Evaluaciones de vulnerabilidad climática realizadas periódicamente por terceros.
- 6.8.3. **Mitigación:** Diseño y reacondicionamiento resiliente de naves industriales, incorporación de tecnologías de energía renovable y planes de continuidad y recuperación ante desastres (BCP y DRP).

6.9. RIESGOS OPERATIVOS

- 6.9.1. **Identificación:** Riesgos relacionados con interrupciones en las operaciones inmobiliarias, fallas en la continuidad del negocio, problemas de ocupación y desocupación, mantenimiento deficiente a los inmuebles o accidentes en las propiedades.
- 6.9.2. **Evaluación:** Se realiza a través de auditorías técnicas periódicas, indicadores operativos (como ocupación y rotación), así como mediante el Plan de Continuidad del Negocio (BCP) y Plan de Recuperación ante Desastres (DRP).
- 6.9.3. **Mitigación:** Mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos en inmuebles, actualizaciones tecnológicas, protocolos de seguridad operativa y respuesta a emergencias, así como pruebas periódicas del DRP. Evaluación de desempeño de portafolios por inmueble. Formación de comités y protocolos para accidentes materiales.

6.10. RIESGOS LEGALES

- 6.10.1. **Identificación:** Riesgos por incumplimientos regulatorios, disputas contractuales, uso de suelo, licencias ambientales, derechos de terceros o cambios legislativos que afecten la operación o expansión.
- 6.10.2. **Evaluación:** A través de revisiones de la legislación aplicable, acompañamiento de asesores externos, auditorías regulatorias y mecanismos de debida diligencia en procesos de adquisición y desarrollo de propiedades.

6.10.3. **Mitigación:** Blindaje legal mediante títulos de propiedad, cláusulas anticorrupción y de prevención de lavado de dinero, certificación del uso de suelo, manifestaciones de impacto ambiental, mecanismos de consulta a comunidades. Participación en cámaras y diálogo con autoridades.

6.11. RIESGOS TÉCNICOS

6.11.1. **Identificación:** Riesgos derivados de fallas estructurales, obsolescencia de sistemas, daños por eventos naturales o tecnológicos, y vulnerabilidad en la infraestructura de activos inmobiliarios.

6.11.2. **Evaluación:** Evaluaciones técnicas periódicas, diagnósticos de eficiencia energética e hídrica, análisis de vulnerabilidad climática, supervisión del cumplimiento de normas técnicas (como LEED, EDGE, NMX), y auditorías de seguridad estructural.

6.11.3. **Mitigación:** Reacondicionamiento de inmuebles, instalación de tecnologías modernas (HVAC, paneles solares, VFDs), certificaciones de construcción sostenible y protocolos estructurales en apego a normatividad nacional. Inspecciones externas y actualización constante de especificaciones técnicas.

6.12. SEGUIMIENTO Y REVISIÓN

6.12.1. Se deberá realizar una auditoría o evaluación de riesgos al menos cada 2 años o cada que existan cambios materiales en el modelo de negocio o el sector.

6.12.2. Se implementará un sistema de indicadores clave (KPIs) para cada eje de sostenibilidad con reportes al Comité Técnico.

6.12.3. Se reportará dentro del Informe Anual de Sostenibilidad las métricas e indicadores materiales. Dicha selección se realizará con base en estándares internacionales como GRI, SASB, TCFD y IFRS.

6.12.4. Las evaluaciones bianuales de riesgos incluirán visitas a sitio, entrevistas con grupos de interés y validaciones por terceros.