Informe Anual Sustentable 2025










Sayabes

Contenido

01 | Carta del Socio Director 03

02 | Perfil Corporativo
Misión 05
Visión 05
Valores 05
Historia 06
Eventos Relevantes en 2025 08

03 | Portafolio
Vivienda 10
Centros Comerciales 11
Parques Industriales 16
Desarrollos Turísticos 20

04 | FRISA 2025 en Cifras 22

05 | Enfoque ASG
FRISA Consciente 27
Materialidad 28
Grupos de Interés 30
ODS 31
Estrategia de sostenibilidad 33
Iniciativas y Campañas Socioambientales 38
Retos en 2025 47
Metas para 2026 48

06 | Temas Ambientales
Compromiso con el Medio Ambiente 50
Energía 51
Agua 54
Residuos 57
Nuestra Huella de Carbono 58
Riesgos ambientales 61
Oportunidades 66

07 | Temas sociales
Colaboradores 68
Ética 73

08 | Temas de Gobernanza
Gobierno Corporativo 75
Comité ASG 79
Transformación Digital y Eficiencia Operativa 80
Ciberseguridad 81
Iniciativas de Ciberseguridad 82
Conflictos de Interés 83
Cumplimiento Regulatorio 84
Fortalezas Clave de FRISA 85
Reporte IBSO 86

09 | Parque Natural La Cañada 87

10 | Acerca de este Informe 100
Índice de Contenidos IBSO 101
Índice de Contenidos GRI 102
Índice de Contenidos SASB 103
Carta de Verificación 104
Contraportada 105

Carta del Socio Director



Puerto Aventuras

El año 2025 fue un año de consolidación y ejecución para Grupo FRISA. Después de sentar las bases de nuestra estrategia ASG en 2024, este año dimos pasos firmes para traducir nuestros compromisos en resultados concretos, medibles y alineados a nuestra visión de largo plazo.

Uno de los avances más relevantes fue la certificación de los primeros 11,000 m² de nuestros espacios industriales bajo el estándar EDGE, marcando un hito en nuestra apuesta por el desarrollo inmobiliario eficiente y responsable. Asimismo, se avanzó de manera significativa en la transición energética con la instalación de paneles solares en 23 de nuestros inmuebles comerciales, reforzando el compromiso del Grupo con la reducción de emisiones y la eficiencia operativa.

En línea con esta visión, se llevó a cabo el cálculo de la Huella de Carbono 2025 para nuestros centros comerciales en Alcances 1 y 2, un paso fundamental para gestionar el impacto ambiental de Grupo FRISA con mayor precisión, con el fin de establecer metas claras hacia el futuro.

A nivel de gobernanza, se fortaleció el marco normativo mediante la formalización de la Política ASG y la Política de Salud y Seguridad, así como la incorporación de una cláusula verde en los contratos de nuestros centros comerciales. Estas acciones reflejan nuestra convicción de que la sostenibilidad debe integrarse de manera transversal en nuestras decisiones y relaciones comerciales.

La comunicación y la cultura interna también ocuparon un lugar central. Bajo la identidad de FRISA Consciente, se fortaleció la difusión de la estrategia ASG del Grupo mediante newsletters trimestrales y boletines informativos quincenales enviados a todos los colaboradores, promoviendo una mayor sensibilización, alineación y participación en nuestras iniciativas. Asimismo, se continuó con el robusteciendo el Micrositio ASG de Grupo FRISA como un espacio de transparencia y rendición de cuentas.

En el ámbito social, se consolidaron alianzas estratégicas con Banco de Tapitas, Kilo de Ayuda, Mundo Verde y Recolecto, impulsando iniciativas que promueven la circularidad y apoyando a poblaciones en situación vulnerable. Además, este año marcó la creación del Comité de Responsabilidad Social, fortaleciendo la estructura institucional y asegurando una gestión más coordinada del impacto comunitario que tiene el Grupo.

Cada uno de estos avances responde a una visión clara: construir una empresa resiliente, competitiva y consciente de su responsabilidad con el entorno. Sabemos que el camino hacia la sostenibilidad es continuo y exige disciplina, innovación y colaboración. Por ello, se seguirá trabajando con determinación para generar valor económico, social y ambiental a largo plazo.

En Grupo FRISA reafirmamos que la sostenibilidad no es un esfuerzo aislado, sino una forma de hacer empresa. Con esa convicción, avanzamos hacia el futuro con responsabilidad y compromiso.

Atentamente,

Alejandro Rivera Torres Prado
Socio Director

Perfil Corporativo



¿Quiénes somos?

Grupo FRISA, la “Constructora de Ciudades”, ha consolidado su presencia como un referente clave del sector inmobiliario mexicano gracias a su trayectoria de más de 68 años impulsando proyectos que transforman el entorno urbano. Sus operaciones abarcan segmentos estratégicos como Centros Comerciales, proyectos de viviendas, Parques Industriales y Desarrollos Turísticos, donde mantiene un liderazgo destacado por su capacidad acompañar a sus clientes con atención personalizada y soluciones especializadas para la compra y construcción de bienes raíces, así como para el arrendamiento de espacios industriales y comerciales, generando confianza y resultados sostenidos para sus inversionistas.



La Floresta

Misión

Nuestro enfoque se centra en la creación de emociones y experiencias únicas para nuestros clientes y visitantes a través de proyectos innovadores en materia de vivienda, centros comerciales, parques industriales y desarrollos turísticos, mediante un equipo sólido de profesionales dedicados a desarrollar y gestionar proyectos rentables y exitosos.

Visión

Ofrecer productos inmobiliarios que generan valor a nuestros clientes y a Grupo FRISA a través de nuestro trabajo, comprometidos con la calidad, el respeto y la integridad, para generar relaciones honestas y de largo plazo.

Valores

Los siguientes valores constituyen el pilar central que guía la estrategia y el rumbo de Grupo FRISA.

Integridad y Transparencia

Actuamos con ética, honestidad y apego a la legalidad, comunicando de manera clara y responsable para generar confianza.

Innovación

Buscamos constantemente mejores formas de crear experiencias y procesos que generen valor real.

Enfoque a Resultados

Convertimos los compromisos en resultados concretos, asegurando el cumplimiento de tiempos, costos y estándares de calidad en cada proyecto y actividad.

Trabajo en Equipo

Trabajamos de manera colaborativa, apoyándonos y desarrollamos a las personas para lograr objetivos comunes y resultados compartidos.

Responsabilidad y Compromiso

Tomamos decisiones responsables que protegen el valor del negocio y promueven el uso eficiente de los recursos.

Responsabilidad Social y Humana

Actuamos con respeto por las personas, la comunidad y el entorno, cuidando el impacto de nuestras acciones.

Historia

Desde 1957, Grupo FRISA ha mantenido una trayectoria de expansión constante, que lo ha llevado a convertirse en un referente del desarrollo inmobiliario en México. Desde sus primeros años, ha impulsado proyectos de fraccionamientos habitacionales con una visión adelantada a su época, sentando las bases de un crecimiento que, con el paso del tiempo, ha fortalecido y diversificado su estructura corporativa. Esta evolución ha permitido incorporar nuevas líneas de negocios enfocadas en la adquisición y desarrollo de bienes raíces, así como la operación y arrendamiento de naves industriales y locales comerciales. Gracias a estrategias empresariales orientadas al aprovechamiento de su experiencia acumulada, el Grupo ha logrado incrementar de manera considerable su portafolio de reservas territoriales en el país, lo que amplía su capacidad de continuar escalando su presencia en el sector.

Con más de 68 años de trayectoria, Grupo FRISA ha contribuido de manera innegable al crecimiento urbano de México. Por medio de sus distintas divisiones y su participación en el desarrollo y operación de centros comerciales, parques industriales y proyectos habitacionales, así como desarrollos turísticos, la empresa mantiene su compromiso de consolidarse como uno de los desarrolladores inmobiliarios más influyentes del país, reafirmando su visión como un grupo “Constructor de Ciudades”.

En mayo de 2025 dimos un paso histórico en nuestra trayectoria al concretar la adquisición del portafolio FRISA-Iberia, marcando no solo una oportunidad estratégica de diversificación, sino también nuestra primera expansión fuera del continente americano. España representa para nosotros mucho más que un mercado atractivo: combina sólidas oportunidades financieras con una cercanía cultural que facilita construir relaciones de largo plazo y generar valor sostenible. Esta decisión refleja nuestra visión de crecimiento responsable, apostando por geografías con fundamentos robustos y afinidad estratégica, que nos permitan evolucionar como compañía global sin perder nuestra esencia.



2003
- Multiplaza Santín
- Parque Industrial Insurgentes y El Águila

2007
Parque Industrial Doña Rosa

2010
Sociedad E-Group (Industrial)

2014
Sociedad Fibra Macquarie (Centros Comerciales)

2015
Sociedad Ruba (Vivienda)

2022
- Parque Industrial Toluca Park II, Fase I
- Apertura de Multiplaza Petempich

2023
Apertura Multiplaza el Edén

2024
- Adquisición de Multiplaza Los Cabos
- Inicio de obra “Monterrey Tech Park”

2025
- Adquisición de Portafolio FRISA Iberia
- Primeras Certificaciones EDGE (industria)



Lomas Country

Eventos Relevantes 2025

Comprometidos con profundizar la integración de la sostenibilidad en cada uno de nuestros ejes estratégicos, durante este año impulsamos diversas iniciativas y eventos orientados a promover un desarrollo inmobiliario responsable y seguro, como se presenta a continuación:



Sayabes

Centros Comerciales

- En mayo de 2025, se concretó la adquisición del portafolio FRISA Iberia con 43,800 m^2 rentables, con 26 inmuebles en diversas ubicaciones de España.
- Instalación de paneles solares en 23 centros comerciales y producción de electricidad por este vía en 15 de ellos.
- Compra de terreno en Quintana Roo (56,407 m²) y en La Paz (45,850 m²) para el desarrollo de tres nuevas Multiplazas para 2026.
- En diciembre 2025 se aperturó Multiplaza Santa Fe en Tijuana con el inicio de operación del Walmart.

Parques Industriales

- Se firma el Joint Venture con Fibra Macquarie para desarrollar inicialmente 75,000 m² en Tijuana y 20,000 m² en Guadalajara.
- Se finalizó las dos Naves de Banderas Tech Park (11,000 m^2), las primeras con Certificación EDGE.
- Se terminó construcción de 2 Naves (10,000 m^2 y 15,000 m^2) en Toluca, Estado de México para nuestro arrendatario VENTO.
- Se finalizó la primera Nave de Monterrey Tech Park (25,000 m^2) y se entregó el nuevo CEDIS (BTS) para GEEP Tijuana.
- Se obtuvo adquisición de derechos de energía por 17,000 kW en Tijuana.

Vivienda

- Se inició la comercialización de Torres "H" e " I" de Gran Península en Puerto Aventuras.
- Avances en Sherwood Residencial, exclusivo condominio con tan solo 25 lotes, con superficies que van desde los 600 hasta los 750 m², ubicado en el corazón de Condado de Sayavedra.

Corporativo

- Durante 2025, se llevaron a cabo una serie de eventos estratégicos orientados a fortalecer la institucionalización del Grupo. Entre los principales hitos destaca la incorporación de una nueva Directora Corporativa de Operaciones y una nueva Directora de Recursos Humanos, acompañada de una evolución hacia un enfoque más estratégico en la gestión del talento.
- Asimismo, se obtuvo la autorización para la implementación de SAP S/4HANA como nuevo *ERP* (Software de gestión integral por sus siglas en inglés), marcando un paso clave en la transformación digital de la organización; se inició también el proyecto de implementación de Kyriba, un software de tesorería que permitirá fortalecer la gestión de liquidez y optimizar los procesos financieros.
- Finalmente, se formalizó la creación de la Dirección de Auditoría Interna, reforzando los mecanismos de control, transparencia y gobierno corporativo.

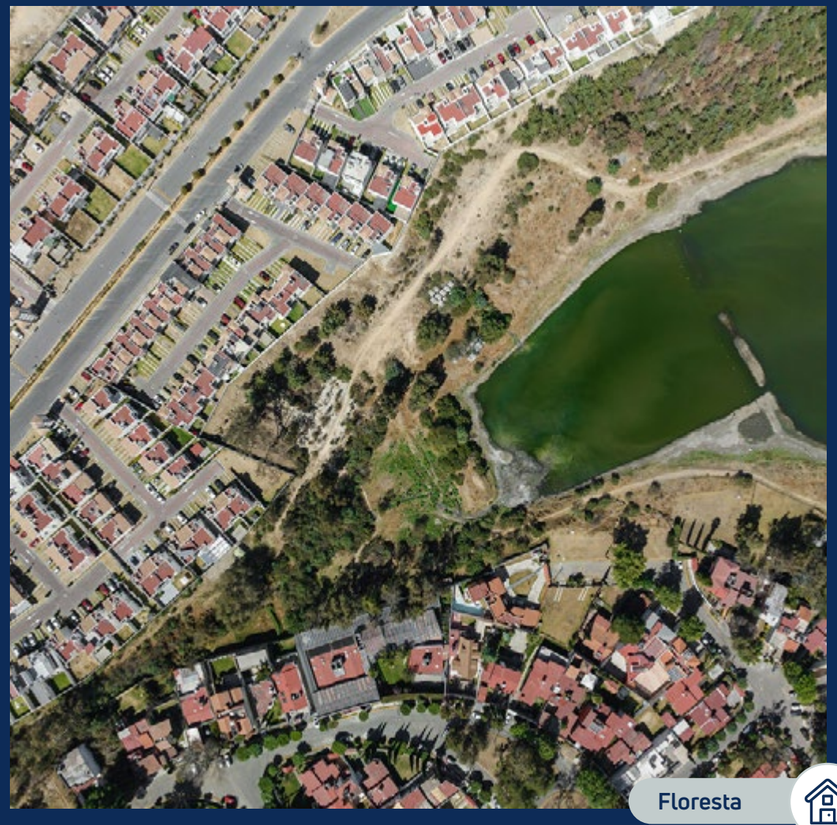
Portafolio



Ciudad Marqués Park

Divisiones Operativas

A través de la implementación de su estrategia comercial, Grupo FRISA ha consolidado su presencia en cuatro de los sectores más relevantes del mercado mexicano, sustentado en una visión a largo plazo orientada al fortalecimiento de las comunidades donde opera.



Floresta

Vivienda

Grupo FRISA continúa fortaleciendo su posición como una de las inmobiliarias de mayor relevancia en México, sustentada en una trayectoria de más de 68 años que se distingue por su experiencia, visión estratégica, confianza y dedicación al servicio.

A lo largo de su trayectoria, Grupo FRISA ha contribuido de manera significativa al bienestar de miles de familias a lo largo del territorio nacional. Este impacto se refleja en la venta de más de 1,479 viviendas y en la comercialización de más de 53 lotes durante 2025, impulsando soluciones para una amplia variedad de segmentos de la población.

La compañía reafirma año con año su compromiso de crear fraccionamientos y desarrollos que se distingan por cumplir con los más altos estándares de calidad.

Actualmente, el Grupo opera 20 desarrollos en fase de comercialización, conformados por 10 proyectos de casas o departamentos, 7 proyectos que además venden lotes y 3 proyectos que exclusivamente venden lotes. Adicionalmente, cuenta con 8 proyectos en fases iniciales ubicados en los estados de Querétaro, Quintana Roo, Baja California y el Estado de México.

Entre sus desarrollos se incluyen los siguientes proyectos:

Liverté Living at Nichupté · Real Del Mar Golf Resort · Puerto Aventuras Golf & Racquet Club · Palma Real Hotel & Suites · Sáyabes · Condado de Sayavedra Bosque Residencial · Ciudad Marqués Construyendo tu sueño · Vila Terra · La Floresta 2 · Grupo Bosque Real · Dorado Real Fraccionamiento · id

Asimismo, se mantienen colaboraciones activas con:

ruba Llegaste a casa · Grupo Bosque Real · VIVO Grupo Inmobiliario

Presencia Geográfica: Vivienda



Baja California

Tijuana y Real del Mar
4 Desarrollos de Vivienda
3 Proyectos en primeras etapas

Morelos

Cuernavaca
1 Desarrollo de Vivienda

Veracruz

Veracruz
1 Desarrollo de Vivienda

Querétaro

Querétaro
1 Desarrollo de Vivienda
1 Proyecto en primeras etapas

Edo. de México

Toluca, Atizapán, Tlalnepantla, Huixquilucan, Nicolás Romero, Cuautitlán
10 Desarrollos de Vivienda
4 Proyectos en primeras etapas

Quintana Roo

Cancún y Puerto Aventuras
3 Desarrollos de Vivienda

Centros Comerciales

Grupo FRISA mantiene su liderazgo como una de las compañías inmobiliarias más exitosas en México. Desde la concepción de su División de Centros Comerciales en 1974, ha presentado un crecimiento continuo durante más de 50 años, alcanzando hoy un nivel de operación que recibe alrededor de 130 millones de visitantes al año. La división administra una superficie rentable de 995,065 m², incluye cerca de 3,000 arrendatarios y opera 50 plazas comerciales, además de 28 inmuebles independientes. Un hito para destacar de esta división es la introducción del concepto "Multiplaza" en México, modelo que combina experiencias de entretenimiento y comercio en un mismo espacio. Gracias a ello, los centros comerciales de FRISA albergan marcas reconocidas y exclusivas en diversos rubros como autoservicio, servicios financieros, cines y experiencias gastronómicas.

A través del tiempo, la división ha establecido alianzas estratégicas con socios de renombre como Kimco Realty Corporation (REIT) e ING Clarion. En la actualidad, mantiene un joint venture con Fibra Macquarie en 8 centros comerciales, fortaleciendo su papel como aliado clave dentro del Segmento Comercial.

La división comercial cuenta con presencia en 13 estados de la República Mexicana, operando en los centros urbanos más importantes del país, además de una destacada presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México gracias a su sobresaliente desempeño comercial. Entre sus desarrollos más destacables se encuentran Mundo E, Multiplaza Santín y Multiplaza Aragón, siendo esta última reconocida como la tercera plaza más grande de Latinoamérica y la primera en afluencia anual en 2018.*

*Fuente: Ventura, P. (31 de enero de 2019). Los 5 malls más visitados en la CDMX en 2018. El Financiero, Sección Empresas. https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/los-5-malls-mas-visitados-en-cdmx-en-2018/



Multiplaza Kabah

Multiplaza

Estos espacios integran propuestas de entretenimiento y comercio en ambientes seguros y placenteros para toda la familia, agrupando destacadas cadenas de autoservicio, instituciones bancarias, cines, restaurantes y una amplia variedad de servicios. Actualmente, la cadena supera los 50 centros comerciales en operación.

Mundo E

Ubicado al norte de la zona metropolitana del Valle de México, se ha posicionado como uno de los destinos comerciales y de entretenimiento más relevantes de la zona. Su oferta, que incluye restaurantes, cines, moda, tecnología, área de comida y diversos servicios, atrae a más de 2 millones de visitantes cada mes.

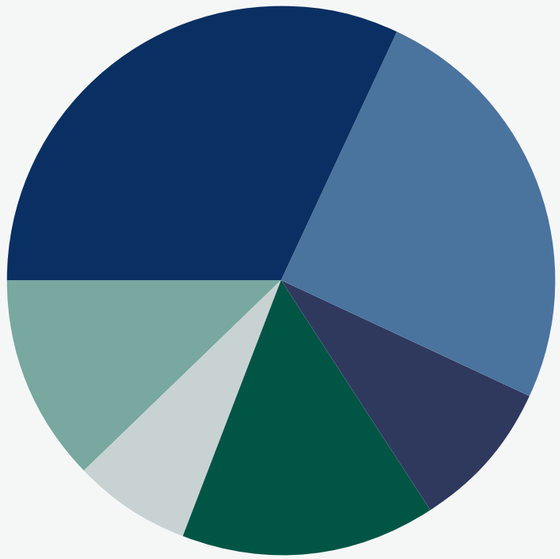
Magnocentro

Es un punto de encuentro ideal para actividades del día a día. Ubicado en el corazón de Interlomas, reúne más de 140 locales comerciales y recibe a más de 360 mil visitantes cada mes. Su variada oferta incluye dos autoservicios, bancos, restaurantes, gimnasios, un cine, un casino, entre otros servicios, además de contar con una ludoteca destinada al entretenimiento infantil.

El Triángulo

Se distingue por su versatilidad, al integrar departamentos y 31 locales comerciales en el centro de Tecamachalco, Estado de México. Gracias a su oferta que incluye una tienda de autoservicio, bancos, restaurantes, un gimnasio y diversos servicios, recibe más de 70 mil visitantes cada mes.

Actividades Arrendatarios
(Porcentajes por rentas)



Actividades escenciales*	34%
Consumo	27%
Departamental	10%
Alimentos	14%
Entrenamiento	7%
Otros	8%

*Se consideran actividades escenciales a las realizadas por los supermercados, las empresas de salud y servicios financieros.

Algunos de nuestros principales arrendatarios que forman parte de la División de Centros Comerciales:

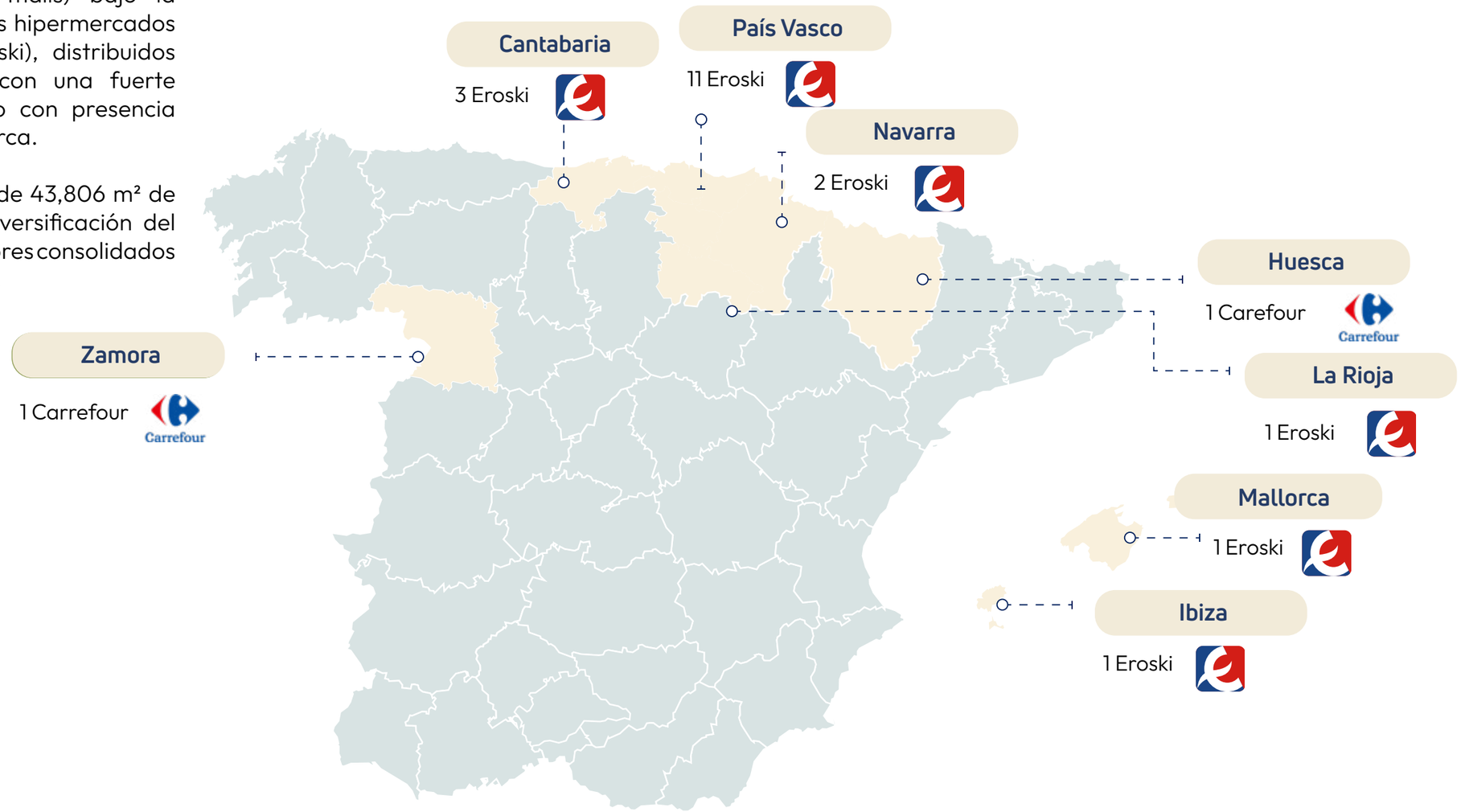
Presencia Geográfica: Centros Comerciales



FRISA Iberia, primer portafolio en España

En mayo de 2025 se adquirió un portafolio de inmuebles compuesto por 26 activos, principalmente centros comerciales de conveniencia (Strip malls) bajo la marca Eroski y cinco powercenters (dos hipermercados Carrefour y tres supermercados Eroski), distribuidos en diversas provincias de España, con una fuerte concentración en el País Vasco, pero con presencia también en Cantabria, Navarra y Mallorca.

El portafolio suma una superficie total de 43,806 m² de ABR. La estrategia va línea con la diversificación del portafolio comercial a través de operadores consolidados del sector de supermercado en España.



Parques Industriales

Grupo FRISA ha consolidado una reputación destacada y sólida gracias a su enfoque innovador y su compromiso con desarrollar y construir tanto espacios industriales como espacios bajo el modelo Build-to-Suit* con los más altos estándares de calidad.

Grupo FRISA ofrece soluciones integrales con el propósito de garantizar una participación exitosa en mercados de alta exigencia, donde abarcan desde la identificación y selección del terreno hasta los servicios de ingeniería, arquitectura y construcción. Su capacidad de adaptación le permite diseñar esquemas flexibles y modulares que responden a las necesidades particulares de cada cliente, gestionando de manera completa todas las etapas del proyecto: adquisición del predio, trámites y permisos, financiamiento y ejecución. Gracias a este modelo, la entrega se realiza en tiempo, dentro del presupuesto y cumpliendo los más altos estándares.

Además de la comercialización de propiedades, la empresa pone a disposición opciones de arrendamiento dentro de sus parques industriales, ofreciendo flexibilidad a compañías que buscan instalarse o ampliar sus operaciones en espacios de alto nivel. Estas instalaciones cuentan con infraestructura moderna, servicios integrales y diversas comodidades, asegurando condiciones óptimas para el desempeño y satisfacción de sus clientes.

Grupo FRISA mantiene presencia en los principales corredores industriales de México, ubicándose estratégicamente cerca de zonas con alta concentración industrial y poblacional. Actualmente, cuenta con 530,110 m² en parques industriales activos que fortalecen el crecimiento de sus clientes. Este 2025 se construyeron 91,401 m² y, durante 2026, proyecta incorporar más de 164,000 m² adicionales en nuevos proyectos, respaldados por una amplia reserva territorial que asegura su continua expansión.

*Build-to-Suit (BTS): inmueble diseñado y construido a la medida de un ocupante ya comprometido a un arrendamiento de largo plazo.



Toluca Park II

Los parques que pertenecen al Segmento Industrial son:

Parque Industrial El Águila (Tijuana)

Su ubicación estratégica permite una conexión inmediata con las principales vías de comunicación de la región y lo sitúa a poca distancia de la frontera y del Aeropuerto Internacional de Tijuana.

Ocupación: 100%



Parque Industrial Insurgentes (Tijuana)

Localizado estratégicamente sobre el Boulevard Insurgentes, una de las principales arterias industriales de Tijuana, el Parque Industrial ofrece a sus inquilinos una conectividad sobresaliente y cercanía a las zonas de mayor actividad industrial y profesional.

Ocupación: 100%



Parque Industrial Bruno Pagliali (Veracruz)

Este Parque Industrial está situado en la Zona Industrial de Veracruz, donde su ubicación estratégica le permite estar próximo a áreas con alta concentración industrial y poblacional.

Ocupación: 100%



Parque Industrial Convento I (Tepotzotlán)

Este Parque Industrial es una propiedad operativa, con acceso directo a la carretera México-Querétaro. Su diseño está orientado a fortalecer la competitividad de las empresas que lo ocupan, al ofrecer infraestructura de calidad, construcción de alto nivel y una gran flexibilidad operativa.

Ocupación: 100%



Parque Industrial Tepozpark (Tepotzotlán)

Este Parque Industrial ha sido desarrollado para impulsar la competitividad de las empresas que operan en sus instalaciones, ofreciendo una conectividad vial destacada, infraestructura de nivel internacional y más de 100 hectáreas industriales en la zona.

Ocupación: 100%



Toluca Park (Toluca)

La ubicación estratégica de este Parque Industrial, cercana a las autopistas Toluca-Naucalpan y México-Toluca, así como conectividad con los diferentes Aeropuertos en la zona metropolitana y principales carreteras que conectan con el centro y occidente de México, lo convierte en una alternativa altamente favorable para las empresas, además de contribuir al desarrollo regional.

Ocupación: 100%



Monterrey Tech Park (Monterrey)
En proceso de Certificación EDGE

Este Parque Industrial cuenta con infraestructura moderna y espacios diseñados para actividades industriales, de manufactura y logística. Su ubicación estratégica ofrece conectividad con la carretera a Laredo, la carretera a Reynosa y los aeropuertos internacional y de carga. El proyecto contempla 3 fases y 7 naves destinadas a distintos usos industriales.

Nave 1 Disponible



Banderas Tech Park (Tijuana)

Este Parque Industrial ofrece infraestructura vanguardista y un alto nivel de competitividad dentro del sector. Su ubicación estratégica, cercana a vías principales y con accesos eficientes, lo posiciona como una opción ideal para las empresas. Además, su diseño permite adaptarse a futuros proyectos de acuerdo a diferentes requerimientos.

Naves 1 y 2 Disponibles



Santa Fe Business Park (Tijuana)

La infraestructura está diseñada para facilitar el tránsito tanto vehicular como peatonal, fungiendo como el acceso a un entorno industrial dinámico y de fácil conectividad. Se ubica a 45 minutos tanto del aeropuerto internacional como de la garita de Otay.

En construcción



Guadalajara Tech Park (Guadalajara)

Está ubicado a 30 minutos del Aeropuerto Internacional de Guadalajara. Este proyecto contempla una fase con 2 naves destinadas a uso industrial, contando con los más altos estándares de construcción y y se buscará certificación EDGE.



En construcción

Ciudad Marqués Park (Querétaro)

Está situado a 30 minutos del Aeropuerto de Querétaro, sobre la carretera 420, y carretera federal 57 (autopista México - Querétaro). El proyecto integra 750,000 m² de ABR tipo Build-to-Suit destinadas a usos industriales como manufactura, logística y otros sectores especializados.



En construcción

Parque Industrial Convento III (Tepotzotlán)

Este Parque Industrial, en el corazón industrial de la ciudad, está diseñado para alojar Centros de Distribución orientados a atender el mercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México. Cuenta con acceso directo a la carretera México-Querétaro lo que refuerza su conveniencia operativa.



Nuevo Proyecto

Gracias a su reconocida trayectoria y a un servicio al cliente reconocido por su calidad, la empresa ha consolidado alianzas exitosas con compañías transnacionales y líderes dentro de sus industrias.

Principales clientes que forman parte de nuestra cartera actual:.

Con el respaldo de una sólida experiencia en el sector, la División Industrial ha desarrollado alianzas estratégicas con socios internacionales como ING Clarion y, actualmente, mantiene una sociedad con E-Group y Fibra Next en el proyecto Ciudad Marqués, en Querétaro, con una superficie de 750,000 m².

Asimismo, en 2025 se formalizó un Joint Venture con Fibra Macquarie para el desarrollo del proyecto UBIQ Santa Fe Business Park, el cual contempla un total de 70,000 m² distribuidos en cuatro naves industriales.

Socios del Segmento Industrial:

Presencia Geográfica: Parques Industriales



Baja California

Tijuana
Parque Industrial El Águila e Insurgentes
Área construida: 90,564 m²

Banderas Tech Park
Área construida: 11,000 m²

Santa Fe Business Park
Proyecto En construcción

Cedis Waldos
Área construida: 25,962 m²

Nuevo León

Monterrey
Monterrey Tech Park
Nave 1 Terminada 25,000 m²
Nave 2 En desarrollo

Querétaro

Querétaro
Querétaro Tech Park
Nave 1 Terminada 22,000 m² BTS
Nave 2 y 3 En construcción
(Especulativa)

Veracruz

Veracruz
Parque Industrial Bruno Pagliai
Área construida: 2,895 m²

Jalisco

Guadalajara
Guadalajara Tech Park
Proyecto En construcción

Edo. de México

Tepotzotlán
Parque Industrial Convento I
Parque Industrial Tepozpark
Área construida 115,693 m²

Parque Industrial Convento III
Nuevo proyecto

Toluca
Parque Industrial Toluca Park II
Área construida: 196,053 m²

Desarrollos Turísticos

En 1985, Grupo FRISA creó su división turística con la visión de desarrollar proyectos en ubicaciones exclusivas orientadas al turismo de alto nivel en México.

En la actualidad, esta división administra desarrollos residenciales que integran campos de golf en destinos como Puerto Aventuras, Quintana Roo, y Real del Mar, Tijuana. Asimismo, Grupo FRISA participa como socio estratégico en iniciativas ubicadas en Lomas de Cocoyoc, Morelos.



Puerto Aventuras

Dentro de los desarrollos del Segmento Turístico se encuentran:

Puerto Aventuras

Con una trayectoria de más de cuatro décadas, este reconocido complejo turístico en la Riviera Maya ha ofrecido experiencias únicas dentro de un entorno residencial y hotelero del más alto nivel. Cuenta con villas, búngalos y condominios disponibles para renta o venta, además de un campo de golf, marina, jardines, tiendas exclusivas, museo, escuela bilingüe, una playa destacada, iglesia, gimnasio y spa, todo enmarcado por la bella naturaleza caribeña.



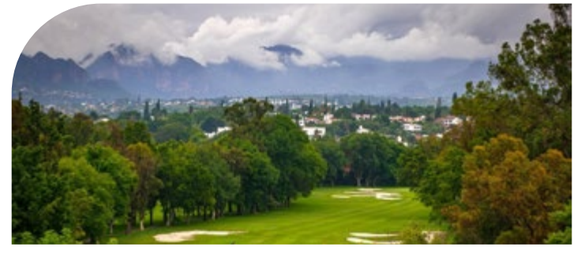
Real del Mar

Este resort de lujo ofrece instalaciones de alto nivel que incluyen canchas de tenis, spa, piscina y un campo de golf de 18 hoyos. Su arquitectura combina elementos coloniales y actuales, creando una experiencia irrepetible, enriquecida por vistas excepcionales al océano Pacífico y al campo de golf. El Hotel Real del Mar se presenta como el destino ideal para quienes buscan un ambiente elegante y sereno en la ciudad de Tijuana.



Campestre Cocoyoc

Se cuenta con una sociedad estratégica con el Fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, en el estado de Morelos. Este desarrollo, ubicado en un entorno natural privilegiado con vistas a cerros y volcanes, cuenta con un club de golf que ofrece diversas áreas destinadas a la práctica de este deporte.



Presencia Geográfica: Desarrollos Turísticos

Baja California

Tijuana

Real Del Mar Golf Resort



Quintana Roo

Puerto Aventuras
Beach, Marina & Golf Resort

Morelos

Cocoyoc

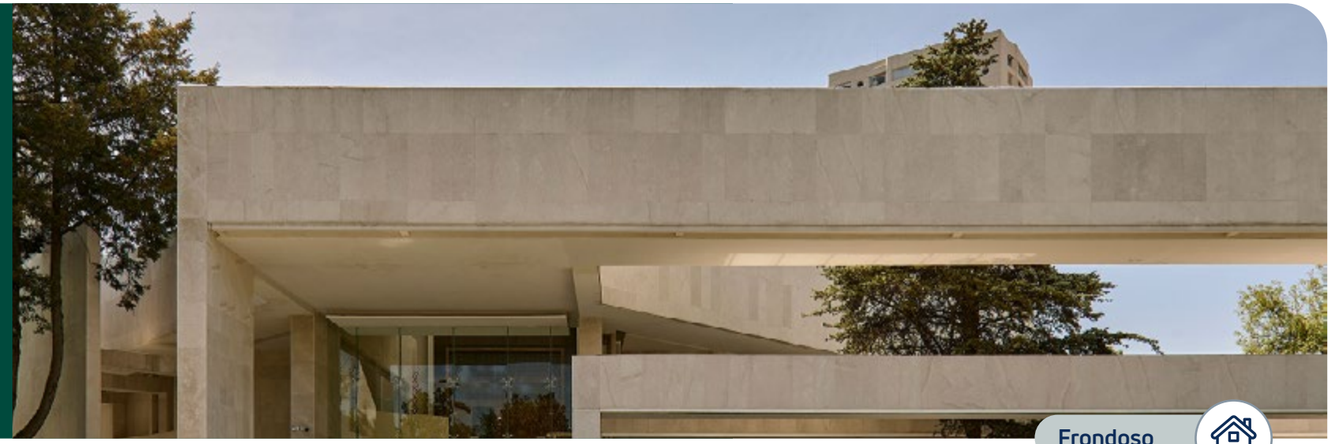
CAMPESTRE Cocoyoc

FRISA 2025
en Cifras



2025 en Números

A pesar de los desafíos del entorno macroeconómico, caracterizado por una inflación persistente y un panorama incierto, Grupo FRISA ha logrado mantener un desempeño operativo robusto, respaldado por su estrategia integral de negocios, y ha experimentado mejoras notables en sus principales indicadores financieros.



Frondoso

Centros Comerciales

Con cerca de cinco décadas de trayectoria en la gestión y operación de centros comerciales, Grupo FRISA está presente en 13 estados de México. Al finalizar el año, la empresa contaba con 50 centros comerciales, 28 propiedades con un Área Bruta Rentable (ABR) de 995,065 m². La tasa de ocupación alcanzó el 95.8%, con aproximadamente 2800 inquilinos. Durante 2025, sus ingresos aumentaron un 7.9%, mientras que el Ingreso Operativo Neto (ION) creció un 6.9% en comparación con el año anterior.



Parques Industriales

Grupo FRISA se distingue por su experiencia de más de 30 años en la construcción y gestión de parques y naves industriales, impulsando el modelo Build-to-Suit para responder a las necesidades de sus clientes. Con presencia en zonas estratégicas de alta demanda, la empresa cerró el año con 28 naves industriales y un Área Bruta Rentable (ABR) de 530,110 m², de los cuales el 65% es de propiedad de Grupo Frisa y el 35% restante corresponde a asociaciones al 50%. Durante 2025, sus ingresos aumentaron un 10.9% y su Ingreso Operativo Neto (ION) creció un 9.0%. Además, logró una tasa de ocupación del 99.3%.



Vivienda

Consolidado como un referente en la construcción y urbanización de viviendas, Grupo FRISA cuenta con más de 68 años de experiencia en los segmentos residencial, residencial medio e interés so cial. Actualmente, desarrolla 28 proyectos y 8 en etapa inicial. Su presencia se extiende a 6 estados de México.



Turismo

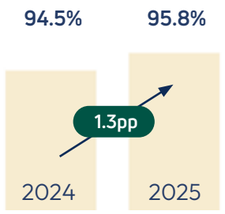
Grupo FRISA cuenta con dos complejos turísticos ubicados en zonas estratégicas: Puerto Aventuras en la Riviera Maya y Real del Mar en Tijuana. Estos proyectos incluyen una oferta integral con diversas actividades y campos de golf en ambos hoteles.



Centros Comerciales

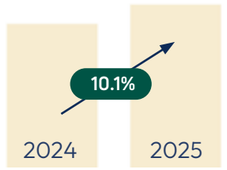
Ocupación

Al cierre de 2025, la ocupación de los centros comerciales se ubicó en 95.8%, lo que representa un incremento significativo de 1.3 puntos porcentuales respecto al año previo. Este crecimiento se debió principalmente a un destacado aumento en la comercialización.



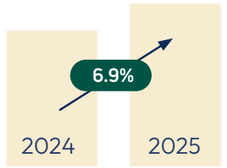
Ingresos

Los ingresos en 2025 crecieron un 10.1% respecto a 2024, gracias a una mayor ocupación impulsada por la comercialización, un incremento en las rentas variables derivado de un rendimiento superior en las ventas de los supermercados, y la apertura de nuevos negocios.



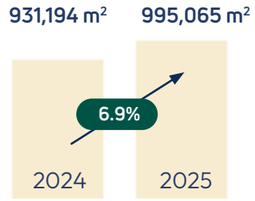
Ingreso Operativo Neto (ION)

Al finalizar el 2025, el ingreso operativo neto experimentó un aumento de 6.9% en relación con 2024, impulsado por un crecimiento en los ingresos y una optimización en la relación de los gastos operativos.



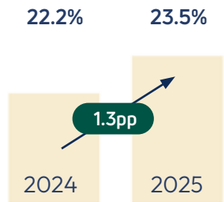
Área Bruta Rentable (ABR)

El área bruta rentable alcanzó los 995,065 m^2 al finalizar el 2025, experimentando un crecimiento de 6.9% o 63,871 m^2 en comparación con el año anterior.



Relación Valor – Préstamo

Al cierre del año 2025, la relación valor-préstamo (Loan to Value o LTV, por sus siglas en inglés) se ubicó en un 23.5%, tomando como base una valuación de activos con una tasa de capitalización (cap rate) del 9%. Esta cifra refleja un incremento de 1.3 puntos porcentuales en comparación con el 22.2% registrado en 2024, debido al aumento en el valor del portafolio y la obtención de un crédito para crecimiento en el extranjero.



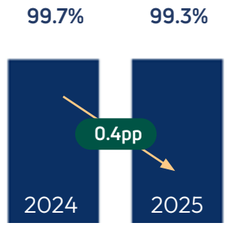


Magnocentro

Parques Industriales

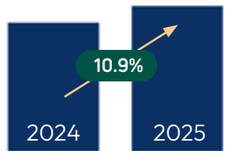
Ocupación

Al cierre de 2025, la ocupación de las naves industriales totalizó 99.3%. La reducción observada obedece a la entrega de tres nuevas naves industriales que al cierre del año permanecían disponibles para arrendamiento.



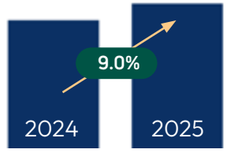
Ingresos

Los ingresos registraron un crecimiento de 10.9% respecto a 2024, impulsado principalmente por el incremento de 57 mil m² en ocupación derivado de una sólida actividad de comercialización.



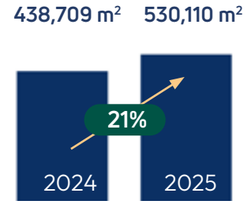
Ingreso Operativo Neto (ION)

El Ingreso Operativo Neto (ION) creció 9.0% en comparación con 2024, como resultado del aumento en los ingresos y una gestión más eficiente de los gastos operativos.



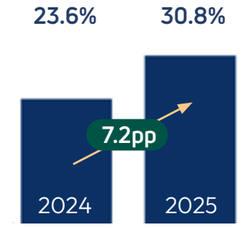
Área Bruta Rentable (ABR)

El Área Bruta Rentable (ABR) alcanzó 530,110 m² al cierre de 2025, como resultado de la construcción de cinco naves industriales, fortaleciendo la capacidad operativa y de generación de ingresos del portafolio.



Relación Valor – Préstamo

Al concluir el 2025, la relación valor-préstamo (Loan to Value o LTV) fue de 30.8%, basada en una valuación de activos con una tasa de capitalización (cap rate) del 8%. Esto representó un incremento de 7.2 puntos porcentuales en comparación con el 23.6 % reportado en 2024, debido a un incremento en la deuda para incrementar el ABR.





Tepozpark

Enfoque ASG



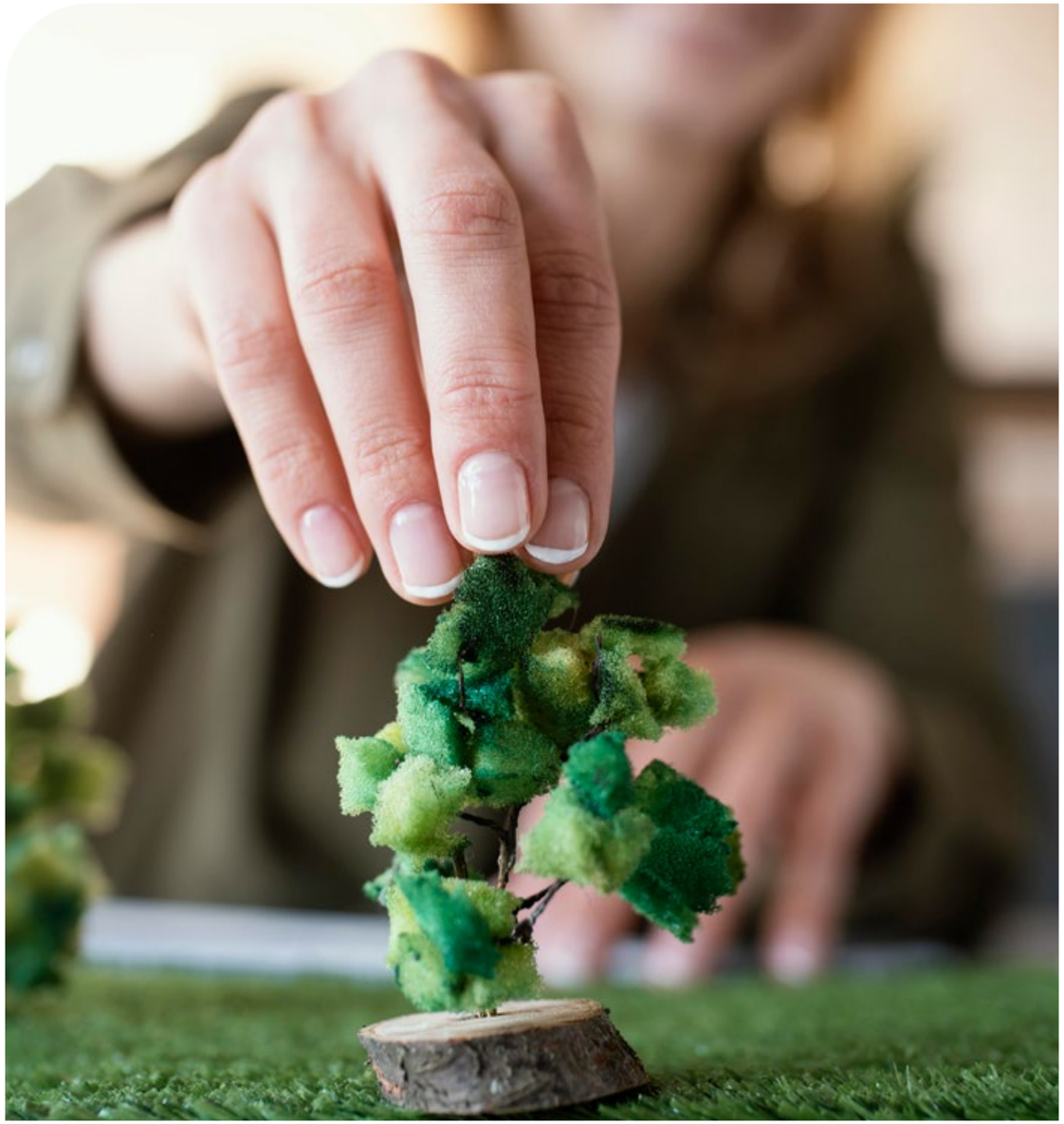
FRISA Consciente

En 2022, la empresa dio un paso clave en su trayectoria: el Consejo de Administración determinó que la operación debía regirse también por criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG). Con ello, se buscó llevar a un nuevo nivel los esfuerzos de responsabilidad social que ya venían desarrollándose años atrás, y encaminar a la organización hacia un modelo de desarrollo sostenible, fortaleciendo gradualmente la gestión de sus impactos ambientales y la eficiencia de sus operaciones.

Esta visión tomó forma en febrero de 2024, cuando se formalizó la creación del Comité de ASG. Este órgano es presidido por Conrado Alba, CFO de Grupo FRISA, para impulsar una agenda común, dar seguimiento y asegurar consistencia en la toma de decisiones.

Más allá de un órgano administrativo, el Comité funciona como un punto de encuentro para el análisis estratégico. Entre sus tareas principales se encuentra revisar casos de estudio y experiencias nacionales e internacionales que permitan identificar qué funciona, qué no y cómo sostener mejores prácticas en áreas clave para el desarrollo inmobiliario. En particular, se profundiza en finanzas sostenibles, la creación de infraestructura verde y la gestión integrada de recursos hídricos (GIRH) y de residuos sólidos urbanos (GIRSU).

Para convertir esa intención en acciones concretas, el Comité desarrolló “FRISA Consciente”, el programa de sostenibilidad corporativa que articula y coordina las iniciativas de la empresa. Su objetivo es claro: ordenar esfuerzos, acelerar mejoras y orientar la operación hacia un impacto social y ambiental positivo, dentro y fuera de la organización.



Materialidad

En 2024, Grupo FRISA actualizó los temas materiales identificados en el estudio de materialidad realizado originalmente en 2023, incorporando por primera vez el enfoque de materialidad financiera.

Esta actualización permitió complementar la evaluación de los impactos económicos, ambientales y sociales derivados de nuestras operaciones, con el análisis de cómo los factores ASG pueden influir en el desempeño financiero, la resiliencia y la solidez del negocio en el corto, mediano y largo plazo.

Como parte de nuestro compromiso con la mejora continua y la alineación con las mejores prácticas internacionales en sostenibilidad, durante 2026 se realizará un nuevo estudio bajo el enfoque de doble materialidad, integrando de manera conjunta la materialidad de impacto y la materialidad financiera.



¿Qué representa la doble materialidad?

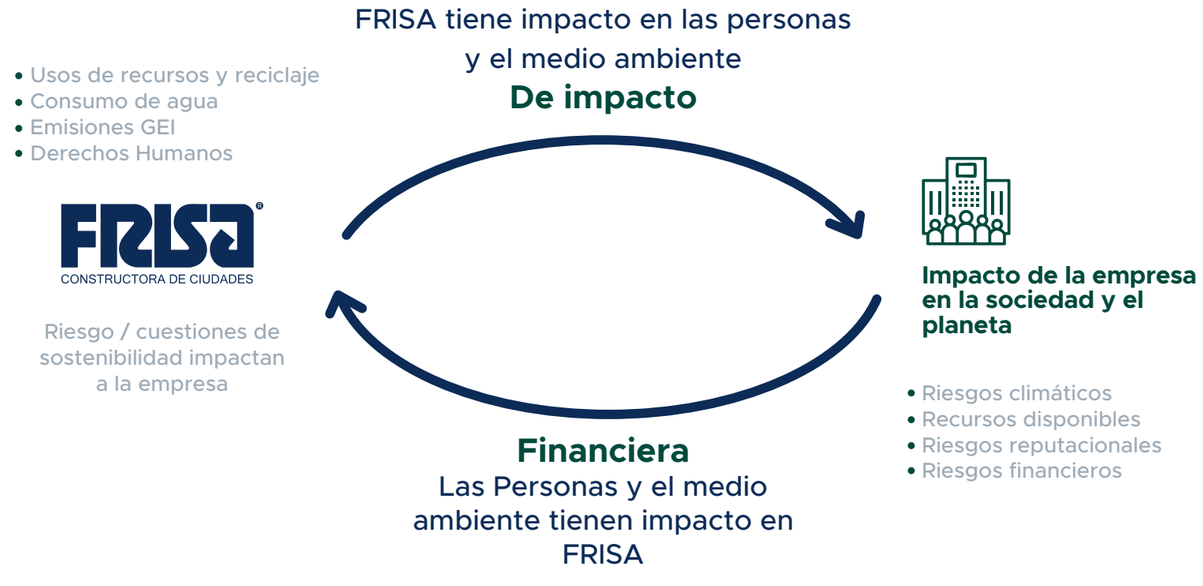
La doble materialidad tiene en cuenta dos perspectivas que son cruciales para la toma de decisiones integrales:

Materialidad financiera

Analiza de qué manera los riesgos y las oportunidades pueden incidir en la situación financiera de la empresa, su desempeño económico, la generación de flujos de efectivo y su capacidad para acceder a financiamiento en condiciones competitivas. Para ello, se consideran tanto los elementos bajo nuestro control directo como aquellos asociados a relaciones comerciales relevantes, incluyendo la dependencia de recursos naturales y del capital humano.

Materialidad de impacto

Se enfoca en entender de qué forma las operaciones de Grupo FRISA inciden en las personas, el medio ambiente y la sociedad en general. Para ello, considera impactos tanto positivos como negativos, actuales o potenciales, y los analiza según criterios como su magnitud, alcance y el grado en que podrían ser irreversibles.



Estándares

No es cuestión de dar cumplimiento a requerimientos regulatorios. Para Grupo FRISA, implica que la sustentabilidad guíe la estrategia y que las decisiones se orienten a crear valor sostenible para la sociedad y para la Compañía. Con el enfoque de doble materialidad, fortalecemos una manera de operar más informada y orientada a la resiliencia, sentando bases para decisiones y procesos cada vez más sustentables.

La materialidad basada en datos

Para Grupo FRISA, actualizar nuestro análisis de materialidad fue un paso importante, ya que ayudará a entender y gestionar con mayor precisión nuestros impactos, reconocer los riesgos y oportunidades más importantes y reforzar, con acciones concretas, nuestro compromiso con prácticas sustentables.

Grupo FRISA agradece a sus grupos de interés por acompañar en este proceso y por seguir participando activamente en una construcción que evoluciona de forma continua.



Nuestros temas materiales

1. Salud y seguridad laboral
2. Mejores prácticas laborales
3. Ética y gobierno corporativo
4. Políticas y procedimientos anticorrupción
5. Seguridad del inmueble
6. Infraestructura
7. Sustentabilidad de los inmuebles e infraestructura

Grupos de Interés

En Grupo FRISA se parte de un ejercicio de análisis detallado para reconocer con claridad a los distintos grupos de interés con los que interactuamos. Con base en ese diagnóstico, se definen acciones de comunicación y mecanismos de atención que permiten entender mejor sus prioridades y responder de manera puntual a sus necesidades y expectativas. Esta forma de trabajo refuerza nuestro enfoque de responsabilidad corporativa y la orientación de servicio hacia el cliente.

Lo anterior, tiene el propósito de fortalecer vínculos que sean consistentes en el tiempo: relaciones basadas en la confianza, la transparencia y la continuidad. Lo anterior con el propósito de fortalecer vínculos que sean consistentes en el tiempo: relaciones basadas en la confianza, la transparencia y la continuidad. Para lograrlo, se busca una comunicación directa y transparente, compartiendo información oportuna y abriendo espacios para que los grupos de interés identificados participen activamente en iniciativas relevantes y, cuando corresponde, en procesos vinculados con la toma de decisiones.

- **Accionistas**
- **Colaboradores**
- **Comunidad**
- **Clientes**
- **Proveedores**
- **Despachos contables**
- **Despachos legales**
- **Instituciones financieras**



Magnocentro



Objetivos de Desarrollo Sostenible

La Agenda 2030 de las Naciones Unidas plantea una hoja de ruta compuesta por 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y 169 metas vinculadas entre sí, orientadas a impulsar un progreso equilibrado en lo económico, lo social y lo ambiental.

En Grupo FRISA adoptamos esta visión como marco operacional y asumimos el compromiso de contribuir de manera activa a su avance. A través de nuestras decisiones, programas y estrategias, mantenemos un esfuerzo constante por impulsar un futuro más sostenible, inclusivo y equitativo, tanto para las generaciones actuales como para las que vienen.

Si bien reconocemos la importancia de los 17 objetivos, se identificaron 9 ODS donde la contribución del Grupo puede ser particularmente relevante. Esta priorización permite concentrar recursos y capacidades en iniciativas con impacto más claro, generando valor tangible y de largo plazo.

ODS	Acción
 Lograr la igualdad entre géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas.	Promovemos la equidad de género dentro de nuestra organización y en nuestras cadenas de valor, garantizando igualdad de oportunidades en la contratación y el desarrollo profesional. Impulsamos espacios seguros y accesibles para mujeres en todos nuestros proyectos inmobiliarios.
 Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.	México enfrenta estrés hídrico, y el sector inmobiliario debe optimizar el uso del agua en sus desarrollos y en Grupo FRISA somos conscientes de ello.
 Garantizar el acceso a una energía limpia y asequible.	Energía renovable: Integración de paneles solares y sistemas fotovoltaicos en ciertos centros comerciales para reducir el consumo de energía proveniente de fuentes fósiles. Eficiencia energética: Uso de iluminación LED y otras tecnologías que optimizan el consumo energético. Infraestructura sostenible: Diseño y operación de inmuebles bajo un enfoque sustentable para avanzar hacia una menor huella ambiental.
 Promover el crecimiento económico sostenido, el empleo pleno y el trabajo decente para todas las personas.	Generamos empleo de calidad en el sector inmobiliario, tanto de manera directa como indirecta, fomentando condiciones laborales justas y promoviendo la capacitación continua. Facilitamos el desarrollo de parques industriales y centros comerciales que impulsan el crecimiento económico en diversas regiones del país.
 Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación.	Diseñamos infraestructuras resilientes buscando proteger los activos contra fenómenos climáticos extremos.
 Reducir la desigualdad, tanto en los países como entre ellos.	Diseñamos proyectos inmobiliarios accesibles e inclusivos que fomentan la integración social. A través de alianzas estratégicas, contribuimos a la generación de oportunidades para comunidades vulnerables, asegurando que el desarrollo urbano beneficie a todos. Condiciones laborales dignas e inclusivas: Redistribución salarial equitativa y promoción de la inclusión de grupos desfavorecidos en la cadena de valor.
 Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.	Impulsamos la planeación urbana responsable: centros comerciales que favorecen el transporte sustentable, el uso eficiente de la energía y su integración armónica con la ciudad. Creamos espacios naturales abiertos al público, pensados para el disfrute de toda la comunidad y para mejorar el bienestar urbano. Aplicamos diseños arquitectónicos y prácticas operativas que reducen significativamente el daño al medio ambiente.
 Acción por el clima.	Edificamos espacios que priorizan la eficiencia energética, el diseño adaptado al clima y una gestión responsable de los residuos para disminuir la huella de carbono. Fomentamos el reciclaje: colocación de recolectores de PET, taparoscas y residuos textiles en ciertos centros comerciales, con el objetivo de incentivar la cultura del reciclaje y reducir las emisiones contaminantes. Organizamos talleres para sensibilizar sobre el impacto del plástico de un solo uso y promover hábitos de consumo y reciclaje más responsables.
 Proteger la biodiversidad, los bosques y las tierras.	Implementamos estrategias para la conservación de áreas verdes en nuestros desarrollos, promoviendo prácticas de construcción sostenible, reforestación y gestión eficiente de los recursos naturales. Priorizamos el diseño de espacios con biodiversidad y fomentamos la conciencia ambiental en nuestros proyectos.

Estrategia de Sostenibilidad

A través de FRISA Consciente, Grupo FRISA ha convertido la sostenibilidad en una línea de acción permanente, incorporando criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) dentro de su forma de operar y de tomar decisiones. Sobre esta base, se plantea una estrategia de sostenibilidad que conecta de manera directa con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y con los tres ejes estratégicos que la organización ha definido como guía.

El propósito de esta estrategia es ordenar y dar coherencia a las metas y acciones de Grupo FRISA para impulsar resultados positivos en los ámbitos ambiental, social y de gobernanza. Al mismo tiempo, busca reforzar su posición y liderazgo dentro del sector inmobiliario, con un enfoque de largo plazo y alto impacto.

Nuestra Estrategia de Sostenibilidad se basa en tres pilares:

Eje ambiental

Espacios que inspiran sostenibilidad

Eje social

Bienestar consciente

Eje de gobierno corporativo

Gobernanza transparente y ética



Eje Ambiental: Espacios que inspiran sostenibilidad

Objetivo: Promover el desarrollo de infraestructuras sostenibles, centrándose en prácticas que optimicen recursos, reduzcan la huella ambiental y fomenten la resiliencia.

Líneas de acción

Infraestructura: ODS 9

Diseño resiliente: Impulsar infraestructuras capaces de reducir su exposición y sensibilidad frente a eventos climáticos extremos, incorporando soluciones de adaptación acordes con las condiciones y necesidades de cada región.

Fomento de la innovación: Integrar tecnologías y métodos constructivos más avanzados que permitan optimizar el uso de materiales, disminuir desperdicios y elevar la eficiencia en el consumo de agua y energía.



Sostenibilidad de los inmuebles e infraestructura: ODS 6, 7, 11 y 13

Gestión hídrica eficiente: Incorporar en los desarrollos sistemas de captación y aprovechamiento responsable del agua, reforzados con señalética y mensajes educativos para residentes y visitantes que promuevan una cultura de cuidado del recurso.

Energía renovable: Ampliar la incorporación de paneles solares y otras soluciones de generación limpia en más proyectos inmobiliarios, con el fin de reducir la dependencia de energía proveniente de fuentes fósiles.

Reducción de emisiones: Dar el primer paso a través de la medición de la huella de carbono ocasionada por Grupo FRISA, para contar con una base que permita gestionar y disminuir emisiones de forma gradual.

Conservación de áreas verdes: Favorecer proyectos que protejan la biodiversidad local, integrando espacios verdes públicos con vegetación nativa y promoviendo acciones de reforestación bajo prácticas adecuadas.









Eje Social: Bienestar consciente

Objetivo: Mejorar el bienestar y la calidad de vida de colaboradores, clientes y comunidades, fomentando entornos laborales seguros, igualitarios e inclusivos.

Líneas de acción

Salud y Seguridad Laboral: ODS 8

Prevención de riesgos laborales: Fortalecer los programas de seguridad laboral y mantener procesos permanentes de capacitación para el personal, con el fin de reducir incidentes y fomentar una cultura preventiva.

Cuidado de la salud: Implementar campañas de prevención y promoción de la salud dirigidas tanto a colaboradores como a las comunidades cercanas a nuestros desarrollos.



Mejores prácticas laborales: ODS 5, 8 y 10

Inclusión laboral: Definir metas claras que impulsen la equidad de género y la incorporación de personas en situación vulnerable, tanto dentro de la organización como en la cadena de valor.

Capacitación continua: Promover esquemas de formación profesional, capacitación técnica y educación ambiental que contribuyan al desarrollo integral de los colaboradores.







Seguridad del inmueble: ODS 11

Diseño seguro: Integrar soluciones arquitectónicas que fortalezcan la seguridad física y la percepción de seguridad en los desarrollos, incluyendo sistemas de control de acceso y espacios públicos adecuadamente iluminados.



Eje de Gobierno Corporativo: Gobernanza transparente y ética

Objetivo: Esta estrategia busca posicionar a Grupo FRISA como un referente en sostenibilidad dentro de la industria inmobiliaria. Para ello, integra estos pilares con el objetivo de ir más allá del simple cumplimiento regulatorio y consolidar la creación de valor a largo plazo en beneficio de la sociedad, el medio ambiente y la Compañía.

En este sentido, también se enfoca en reforzar los principios éticos y de transparencia, impulsando estructuras de gobernanza que aseguren el cumplimiento normativo y fortalezcan la confianza.

Líneas de acción

Políticas y procedimientos anticorrupción

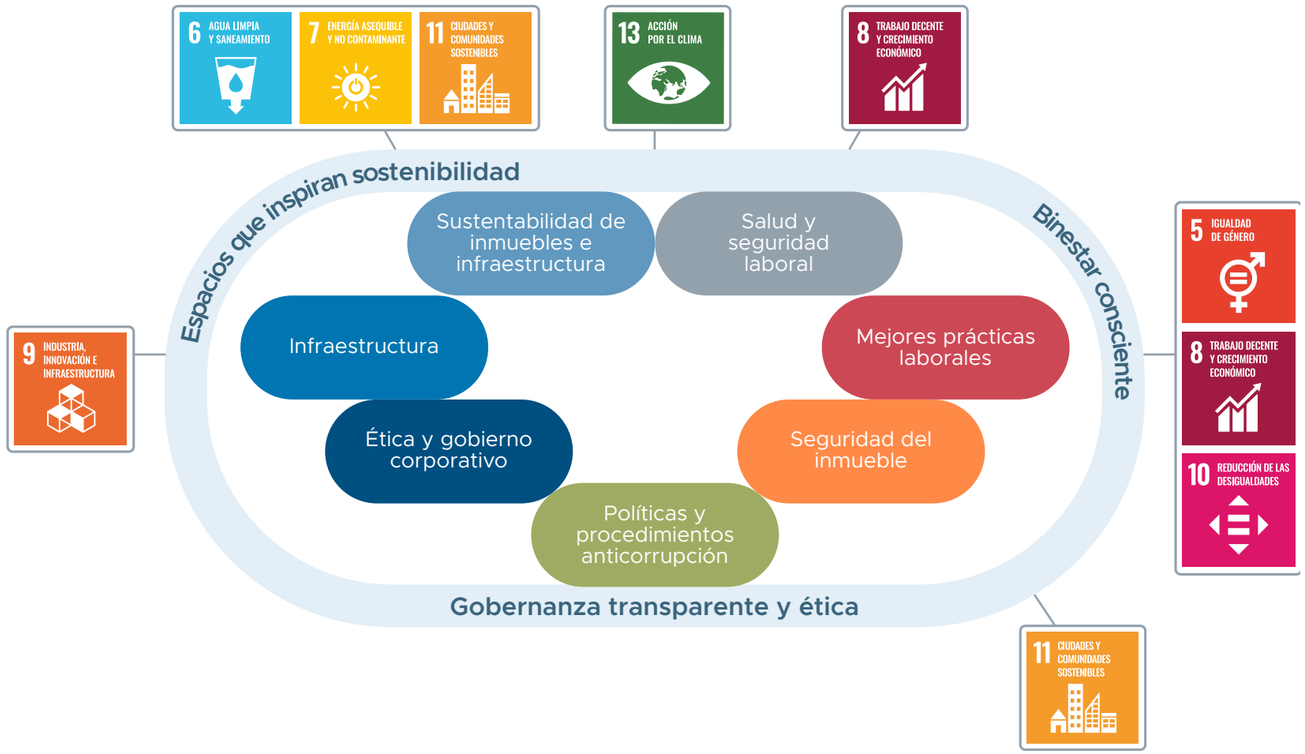
Tolerancia cero: Establecer y aplicar una política de cero tolerancia ante cualquier acto de corrupción, respaldada por un canal de denuncias confidencial y mecanismos sólidos de seguimiento.

Formación en ética: Impartir capacitaciones periódicas sobre integridad corporativa, prevención de fraude, manejo de conflictos de interés y estándares de conducta empresarial para toda la organización.

Ética y gobierno corporativo

Rendición de cuentas y transparencia: Presentar cada año un informe ASG con información clara y detallada, incluyendo el avance y los resultados frente a las metas definidas en este plan.

Vinculación con grupos de interés: Reforzar los espacios y canales de comunicación con stakeholders para incorporar sus perspectivas en decisiones clave y fortalecer la confianza.



Administración de riesgos

Grupo FRISA ha llevado a cabo un ejercicio exhaustivo para reconocer los riesgos potenciales en los ámbitos ambiental, social y económico que podrían incidir en el Grupo, tomando en cuenta las características de sus operaciones. A partir de este diagnóstico, se definieron e implementaron distintas estrategias orientadas a su mitigación:

Contingencias Ambientales:

Para disminuir la exposición a daños o pérdidas en los activos físicos, se cuenta con pólizas de seguro de cobertura amplia a nivel de cada propiedad. Adicionalmente, la operación en 17 estados de la República contribuye a diversificar el riesgo ambiental al distribuir geográficamente las actividades. De manera complementaria, se emplean mapas de riesgo meteorológico, hídrico y sísmico que fortalecen la gestión preventiva y la toma de decisiones.

Riesgo Gubernamental:

La Compañía asume de manera directa el trámite y seguimiento de permisos y autorizaciones ante instancias municipales, estatales y federales, según corresponda. Con ello, garantiza el apego a los marcos legales y regulatorios aplicables en cada etapa de sus proyectos y operaciones.

Inflación:

En el segmento de arrendamiento, los contratos incorporan mecanismos de actualización vinculados a la inflación, lo que ayuda a resguardar los ingresos ante la pérdida de poder adquisitivo y, con ello, reducir la exposición a este factor económico.

Riesgo Cambiario:

Cuando se firman contratos de arrendamiento denominados en dólares, la deuda asociada se mantiene también en esa moneda. Con esta alineación, se reduce la exposición al riesgo cambiario, ya que los ingresos en dólares provenientes de los arrendamientos se destinan directamente al pago de obligaciones en la misma divisa, disminuyendo el efecto de variaciones en el tipo de cambio.

Tasas de Interés:

Con el fin de mitigar la exposición a cambios en las tasas de interés, la empresa recurre a instrumentos financieros derivados que le permiten estabilizar sus obligaciones y reducir posibles efectos adversos derivados de estas variaciones.

Iniciativas y Campañas Socioambientales

En Grupo FRISA mantenemos un compromiso total con las comunidades donde operamos, particularmente en aquellas vinculadas con nuestros proyectos . Es por eso que colaboramos con organizaciones civiles locales y promovemos alianzas que contribuyen al bienestar social y económico de nuestro entorno.

Como parte de este enfoque, cada año impulsamos actividades en nuestras plazas orientadas a fortalecer la cercanía con la comunidad y generar un impacto positivo en las zonas donde desarrollamos nuestras actividades.

A través de estas acciones, se promueven experiencias positivas en nuestros espacios comerciales y fortaleciendo la confianza con nuestros grupos de interés. Asimismo, estas iniciativas contribuyen a mejorar la percepción de nuestras marcas, consolidar relaciones de largo plazo con prospectos, proveedores, clientes, locatarios y autoridades locales, y reforzar el sentido de pertenencia de nuestros colaboradores, al formar parte de una organización comprometida con su entorno y con el bienestar de la comunidad.



Pro Zoo CDMX

Grupo FRISA participa en el Fideicomiso Pro Zoo Ciudad de México, una iniciativa orientada a recaudar fondos para fortalecer la conservación de la vida silvestre a través de distintos parques y zoológicos de la capital, entre ellos el Zoológico de Chapultepec, el Zoológico de San Juan de Aragón y el Zoológico Los Coyotes.

El fideicomiso mantiene un enfoque especial en la protección de especies emblemáticas como el lobo mexicano y el cóndor de California, contribuyendo a la preservación de la biodiversidad y al desarrollo de proyectos que fortalecen la atención, investigación y diagnóstico de la fauna silvestre. Actualmente, los recursos recaudados se han destinado principalmente a la construcción de un laboratorio y centro de diagnósticos, proyecto que permitirá ampliar las capacidades técnicas para el cuidado y conservación de las especies.

Como parte de este compromiso, Grupo FRISA ha brindado apoyo mediante donativos, por alrededor de $800,000, además de participar en las reuniones periódicas del fideicomiso.



2da. Reforestación: San Antonio Bata

En 2025 llevamos a cabo una jornada de voluntariado con enfoque ambiental, que contó con la participación de colaboradores de Grupo FRISA y familiares en las labores de reforestación, donde se obtuvieron los siguientes resultados:

140
Voluntarios, entre colaboradores y familiares

2
Programas educativos

10.5
Horas de trabajo

840
Árboles plantados, fortaleciendo nuestro compromiso con el medio ambiente y la comunidad

9
Empleos temporales generados

1,170
Envases desechables ahorrados

La reforestación, cuando alcance su madurez, tendrá un almacenamiento promedio de 46.24 toneladas de CO_2 al año.

En 30 años podría alcanzar un almacenamiento de 693.63 toneladas de CO_2.*

*Datos obtenidos con la fórmula desarrollada por Langenberger y Liu, cálculo hecho por Horacio Bonfil, biólogo en Parque Natural La Cañada.

Alianzas establecidas con:

- Scholastico
- Probosque



Ósmosis Inversa en Puerto Aventuras

Como parte de nuestra estrategia de sostenibilidad y gestión eficiente del recurso hídrico, desde 2023 avanzamos en la implementación de un sistema de tratamiento de agua mediante ósmosis inversa en Quintana Roo, el cual inició operaciones en febrero de 2026. Este proyecto representa una inversión estratégica relevante al cierre de diciembre, y un plan de inversión adicional programado para 2026 y 2027, orientado a ampliar su cobertura y capacidad operativa. La iniciativa busca fortalecer la resiliencia hídrica de nuestros desarrollos y mejorar la calidad de vida de las comunidades a las que servimos, elevando significativamente los estándares de calidad del agua en línea con las mejores prácticas en salud y operación.



Puerto Aventuras

Principales resultados:

357
nuevas tomas

357 nuevas tomas domiciliarias abastecidas durante 2025 (50% del alcance total del proyecto).

+280,000 m³
de agua de uso doméstico

Más de 280,000 m³ de agua de uso doméstico suministrada.

Calidad del agua
que cumple con los más altos estándares

Calidad del agua que cumple con los más altos estándares para consumo humano, manteniéndose dentro de los parámetros establecidos por la NOM-127-SSA-2021 y validada mediante análisis de laboratorios externos.

Adicionalmente, el sistema genera beneficios operativos y ambientales relevantes, incluyendo la reducción de incrustaciones en equipos, la optimización en el uso de insumos y una mayor eficiencia en procesos domésticos y comerciales. Con este proyecto, se reafirma el compromiso con una gestión responsable del agua, contribuyendo a la sostenibilidad de largo plazo de nuestros activos y al bienestar de nuestros usuarios.

Re.colecto

Re.colecto es una start-up que busca dar solución al cuidado del planeta, facilitando el reinicio del ciclo de vida de diversas prendas y textiles.

A través de aliados como Grupo FRISA, Re.colecto promueve modelos de reciclaje y reúso a la medida, transformando textiles recuperados en productos con beneficio social.



re.colecto

En 2025, Grupo FRISA y Re.colecto evitaron que

2,854 kg

de ropa usada fuera desechada dándole una segunda vida a través del reúso y el reciclaje.

Producto	Kilos	Porcentaje
Ropa para reúso	1,251	43.82%
Ropa para reciclaje	1,303	45.64%
Otros reciclables	254	8.9%
Botones y cierres	47	1.64%
Total	**2,854**	**100%**

Esta iniciativa refleja cómo la suma de pequeñas acciones puede generar impactos significativos cuando existe un compromiso compartido. A través de la recolección y aprovechamiento responsable de prendas en desuso, contribuimos a extender su vida útil, reducir residuos y fortalecer una cultura orientada a la economía circular.

Banco de Tapitas

Durante 2025, la colaboración de Grupo FRISA con Banco de Tapitas tuvo presencia en 5 estados de la República Mexicana a través de 21 contenedores, mediante los cuales se recolectaron 11.5 toneladas de plástico, equivalentes a 15.30 toneladas de CO_2e evitadas, como parte de nuestra campaña solidaria en apoyo a tratamientos oncológicos infantiles.

En 2025, se recolectaron

11.5 ton

de plástico

Con lo recaudado se financiaron los siguientes beneficios:	
378	Quimioterapias / Tratamientos
1,160	Suplementos Alimenticios
138	Alimentos
47	Hospedajes
12	Transportes



BANCO DE TAPITAS A.C.

Regala un Juguete

Esta campaña, impulsada anualmente por Grupo FRISA, consiste en la entrega de juguetes, ropa y calzado a niñas y niños de todas las edades. En 2025 celebramos su 18.ª edición en Casa Hogar San Martín de Porres y Juan XXIII, así como apoyo a la Fundación Hogar Dulce Hogar I.A.P. y Casasistencia.

121
Niñas y niños recibieron al menos un regalo

134
Colaboradores participantes





Este tipo de iniciativas fortalece la unión social y demuestra que las acciones solidarias, por pequeñas que parezcan, pueden generar un impacto significativo en quienes más lo necesitan.

Un Kilo de Ayuda

En septiembre de 2025 se integró una colaboración permanente con Un Kilo de Ayuda en nuestros centros comerciales, como parte de esta, se colocaron 6 contenedores en los siguientes centros comerciales:

- Alamedas
- Arboledas
- Izcalli
- Lindavista
- Mundo E
- Valle Dorado

La recaudación de fondos a través de estas mega alcancías permite costear la atención de 6 niñas y niños al año, a través de las estrategias del Modelo Integral para el Desarrollo Infantil Temprano de la fundación.



Salvando Patitas

En 2025 llevamos a cabo campañas de esterilización gratuitas en los centros comerciales de Multiplaza Aragón y Multiplaza Santín en colaboración con la Dirección de Salud de Ecatepec, la Subdirección de Control Animal del Ayuntamiento de Ecatepec, Rotary Club y el veterinario Alfredo Montejano Pérez.

Los resultados de estas jornadas se presentan a continuación:

Multiplaza Aragón

Mascotas	Cantidad	Porcentaje
Gatos	22	55%
Perros	18	45%
Total de mascotas esterilizadas	**40**	**100%**

Contexto	Perros	Gatos
En situación de calle	17	3
De casa	5	15
Total de mascotas	**22**	**18**

Multiplaza Santín

Mascotas	Cantidad	Porcentaje
Hembras	23	40%
Machos	34	60%
Total de mascotas esterilizadas	**57**	**100%**

Contexto	Cantidad	Porcentaje
En situación de calle	48	85%
De casa	9	15%
Total de mascotas	**57**	**100%**

De igual forma, se aplicaron 9 vacunas contra la rabia en perros que se encontraban en los centros comerciales.



Grupo FRISA se viste de solidaridad

Esta campaña consistió en la recolección y distribución de ropa y calzado en buen estado para beneficio de personas en situación vulnerable en hospitales del IMSS.

Participación en la campaña	
9	Estados
12	Hospitales apoyados
2,000	Prendas recolectadas
2,000*	Beneficiarios directos
8,000*	Beneficiarios indirectos

*Estimados realizados por Voluntarias de los Hospitales IMSS





Campaña de Vacunación

Como cada noviembre, Grupo FRISA llevó a cabo la campaña “Vacunación Influenza 2025”, con la participación de colaboradores de corporativo y Mundo E. Esta iniciativa refuerza nuestro compromiso con la salud preventiva y el bienestar de nuestros equipos, promoviendo acciones que contribuyen al cuidado integral de las personas.

Participantes	Mujeres	Hombres	Total
Corporativo	93	82	175
Mundo E	42	60	102
Total	**135**	**142**	**277**



Mundo Verde

Como parte de nuestras iniciativas orientadas a promover el reciclaje y la gestión responsable de residuos, durante 2025 mantuvimos en operación el espacio Mundo Verde en Multiplaza Lindavista, en alianza con nuestro arrendatario HEB, en donde se encuentra un punto de reciclaje de PET y cartón.

De enero a diciembre de 2025, recolectamos

3,591 kg

de plástico, contribuyendo a reducir la generación de residuos y a fomentar una cultura de reciclaje dentro de nuestros espacios comerciales



FRISA Bus

Desde febrero de 2007, Grupo FRISA mantiene un programa de transporte dirigido a colaboradores que requieren trasladarse desde el norte de la ciudad hacia Interlomas. Esta iniciativa surgió a partir del cambio de oficina de Toreo a Interlomas, considerando que una parte importante del equipo vivía en esa zona de la ciudad.

Actualmente, el apoyo continúa vigente para 30 personas, cubriendo el transporte de ida y regreso, así como el pago de casetas. El recorrido de ida parte de Mundo E hacia Magnocentro 26, con una distancia de 28.9 km. Para el regreso, se contemplan rutas desde Magnocentro 26 hacia San Pablo Las Alamedas y Mundo E, con distancias de 25.3 km y 28.9 km, respectivamente.

Sobre una base de 240 días, estos traslados representan recorridos de 13,008 km y 13,872 km, con una equivalencia estimada de 159.81 toneladas anuales de CO_2e. A través de este programa, Grupo FRISA contribuye a facilitar la movilidad de sus colaboradores y mantiene un apoyo operativo que favorece su bienestar y continuidad laboral.



En 240 días, los traslados suman hasta 13,872 km equivalentes a

159.81 toneladas anuales de CO_2e

A través de este programa, Grupo FRISA contribuye a facilitar la movilidad de sus colaboradores.

Musas (Mujeres Unidad con Salud, Amor y Seguridad A.C.)

Durante 2025, Grupo FRISA impulsó una campaña de reciclaje de papel orientada a promover el aprovechamiento responsable de materiales y, al mismo tiempo, apoyar causas sociales vinculadas con la atención de pacientes oncológicas.

A través de esta iniciativa, los recursos obtenidos contribuyeron al apoyo de tres MUSAS: Marina, quien recibió apoyo para quimioterapias relacionadas con cáncer de mama; Esther, paciente con linfoma en Chiapas, a quien se apoyó con hospedaje y medicamentos; y Dolores, paciente con linfoma en Veracruz, quien también recibió apoyo para hospedaje y medicamentos.

Además de su impacto social, la campaña generó beneficios ambientales relevantes al evitar la emisión de aproximadamente 2,500 kg de Co_2 mediante el reciclaje de papel.



Retos en 2025

2025 fue un año de ejecución disciplinada y resultados concretos. Se cumplieron las metas planteadas y se consolidaron avances relevantes en certificaciones, transición energética, medición de huella de carbono y fortalecimiento institucional. Estos logros no solo validan la solidez de la estrategia de FRISA Consciente, sino que confirman que la sostenibilidad en Grupo FRISA ha dejado de ser una intención para convertirse en una capacidad instalada.

En 2026 reafirmamos nuestro compromiso de llevar la sostenibilidad al siguiente nivel, integrándola con mayor profundidad en cada decisión y proyecto.

Uno de los principales retos será ampliar nuestra gestión climática mediante avances en la medición de emisiones de Alcance 3 en centros comerciales, fortaleciendo así nuestra visión integral del impacto en toda la cadena de valor. Este paso representa una evolución natural hacia una gestión más completa, alineada con las mejores prácticas internacionales y con las crecientes expectativas regulatorias y del mercado.

Asimismo, se trabajará en la integración de los procesos ASG en el sistema SAP, que será nuestro ERP, con el objetivo de institucionalizar la sostenibilidad dentro de la operación diaria y asegurar trazabilidad, eficiencia y transparencia en la gestión de datos. La digitalización de nuestros indicadores marcará un hito en la madurez del modelo de gestión.

En materia de reporte y cumplimiento normativo, se avanzará hacia la alineación con las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), obligatorias desde 2025 al integrarse al marco de las NIF y con primera divulgación en 2026 sobre el ejercicio 2025. Esto refuerza nuestra capacidad de divulgación estructurada, comparable y estratégica, y fortalece la confianza con nuestros grupos de interés.

En el ámbito ambiental, se desarrollará un Plan de Eficiencia Hídrica y un Plan Integral de Manejo de Residuos, con metas claras y mecanismos de seguimiento. Estos instrumentos consolidarán una visión más amplia del desempeño ambiental del Grupo, complementando los avances logrados en energía y carbono.

Respecto a certificaciones de inmuebles, la certificación ambiental de centros comerciales presentó retos mayores a los anticipados, pero el proceso nos permitió adquirir capacidades técnicas, metodológicas y operativas que hoy nos colocan en una posición sólida para lograrlo en 2026. Más que un obstáculo, fue una curva de aprendizaje que fortalece la ruta del Grupo hacia el logro de objetivos de certificación de inmuebles.



Multiplaza Aragón

Metas 2026

AMBIENTALES

Objetivo	Meta KPI
Certificación EDGE Centros Comerciales	30% del portafolio de Centros Comerciales (290,000m²)
Certificación EDGE Inmuebles Nuevos Industria	35,000 m² rentables de nuevas construcciones industriales
Evaluación de Manejo Hídrico y de Residuos en Centros Comerciales	Levantamiento de Datos y Diagnóstico de los 15 Centros Comerciales en el Estado de México (Etapa 1 y2)
Reducción del gasto en consumo energético en las propiedades Comerciales	Mínimo un 30% de reducción en gasto en consumo anual (CC)
Instalación Paneles Solares Industria	3 contratos de energía fotovoltaica en Naves Industriales
Evidencia huella de carbono CC (Alcance 1, 2 y 3)	33% Alcance 3 (que aplique a Grupo FRISA)
Manual de Construcción y adaptación de arrendatarios	Tener documento listo e implementar nuevo Manual de construcción
Proyecto DocuSign	Realizar campaña de adopción de la herramienta

SOCIALES

Objetivo	Meta KPI
Creación de Gerencia de Desarrollo Organizacional y Gerencia de Compensaciones y beneficios	2 gerencias especializadas
Desarrollo de Modelo de Evaluación de Desempeño FRISA 2026	100% de los colaboradores tenga objetivos individuales 2026 (SMART)
Sensibilizar a visitantes en materia ASG. División Comercial	Realizar una campaña en el año
Participación de colaboradores en voluntariado	Participación de por lo menos 380 personas
Celebrar Día FRISA	Organizar y tener el “Día FRISA”

GOBERNANZA

Objetivo	Meta KPI
Creación del Departamento de Sostenibilidad	Contar con un departamento especializado
Capacitación ASG al Consejo de Administración y Comités	Realizar una sesión en el año
Material para formación ASG abarcando FRISA Consciente	Contar con material para actualización anual y onboarding
Integración de los procesos de Sostenibilidad en SAP	Realizar una actividad de integración de sostenibilidad en SAP
Política Administración de Riesgos	Contar con una política implementada
Política de Seguridad de la Información	Contar con una política implementada
Política de Protección y privacidad de datos personales de terceros	Contar con una política implementada

Temas Ambientales



Compromiso con el medio ambiente

En Grupo FRISA reconocemos la importancia de gestionar de manera responsable nuestro impacto ambiental. Por ello, se impulsó una estrategia orientada a optimizar el uso de recursos, fortalecer la eficiencia operativa y promover un crecimiento alineado con la conservación del entorno.

La información presentada en esta sección corresponde exclusivamente a la División Comercial y refleja los avances en el monitoreo y gestión de los principales recursos ambientales del Grupo.



Energía

Reconocemos la necesidad de implementar acciones concretas que permitan optimizar el uso de recursos naturales y avanzar en la reducción de la huella de carbono generada por el Grupo. En línea con este compromiso, se continúa con el fortalecimiento en temas de eficiencia energética dentro de nuestras operaciones.



Magnocentro



Grupo FRISA continúa incorporando soluciones tecnológicas orientadas a mejorar el desempeño energético de su portafolio y reducir el consumo asociado a sus operaciones. Entre las acciones implementadas destacan:

- Instalación de bancos de capacitores.
- Sustitución por iluminación LED.
- Incorporación de paneles solares en distintos centros comerciales.

Estas medidas refuerzan nuestro compromiso con la eficiencia energética y la reducción progresiva de nuestro impacto ambiental.

A continuación, se presenta el consumo energético registrado por la División Comercial durante 2025:

Consumo Energético

Zona	Consumo kWh Anual
Sureste	3,955,524
Foránea	3,952,396
Poniente	3,138,961
Oriente	2,027,870
Zona 1	5,292,557
Zona 2	1,222,504
Total	**19,589,812**

Zona 1: Bellavista y Mundo E.

Zona 2: Valle Dorado, Alamedas, Jacarandas, Pabellón Alamedas. Izcalli, Multicentro Baz y Pirules.

m^2 reportados	425,545
m^2 ocupados	791,133
% reportado	**54%**

Área	Consumo kWh Anual	Porcentaje
Arrendatarios	47,206,728	71%
Áreas comunes	19,589,812	29%
Total	**66,796,540**	**100%**

Para la evaluación y medición del consumo energético, consideramos distintos estándares, manuales técnicos y metodologías de referencia, entre los que se incluyen los siguientes:

- Manual de fórmulas técnicas
- Manual de fórmulas y técnicas de equipos SELMEC
- MARSS (Manual del Ingeniero Mecánico)
- Norma de instalaciones eléctricas



Afiliaciones estratégicas

En Grupo FRISA se reconoce el valor de colaborar con actores relevantes del sector inmobiliario para impulsar una industria más profesional, sostenible y responsable. Por ello, participamos en asociaciones estratégicas que nos permiten:

- Fortalecer nuestras capacidades internas.
- Intercambiar mejores prácticas.
- Contribuir al desarrollo responsable del sector.

ampip	ADI	NAIOP COMMERCIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT ASSOCIATION	GRI Club
Miembro desde:			
2023	**2024**	**2025**	**2025**



Agua

Reconocemos que el agua es un recurso esencial, limitado y directamente vinculado con la vida, el bienestar de las comunidades y el desarrollo sostenible. Por ello, como parte de nuestro compromiso ambiental, trabajamos de manera continua para fortalecer una gestión responsable y eficiente del consumo hídrico en nuestras operaciones.

Nuestro enfoque busca reducir el impacto ambiental asociado al uso del agua mediante la optimización de procesos, el monitoreo del consumo y la promoción de prácticas responsables. Asimismo, fomentamos entre nuestros colaboradores una cultura de cuidado y uso eficiente del recurso hídrico.

Durante 2025, el 57% del agua consumida provino de pipas, mientras que el 36% correspondió a la red municipal y el 7% restante a pozo. A partir de este seguimiento, mantenemos un control puntual del consumo hídrico en nuestras principales áreas operativas, lo que nos permite identificar oportunidades de mejora y fortalecer la toma de decisiones en torno a la gestión eficiente del recurso.





Gestión del Agua en Centros Comerciales

Zona	Agua Ingresada m³	Agua Reaprovechada m³	Descargas m³
Foráneas	71,366	4,077	-
Oriente	110,351	-	-
Poniente	57,399	-	-
Sureste	137,344	-	53,069
Zona 1	173,778	77,246	-
Zona 2	45,882	4,075	-
Total	**596,120**	**85,398**	**53,069**

Zona 1: Bellavista y Mundo E.

Zona 2: Valle Dorado, Alamedas, Jacarandas, Pabellón Alamedas. Izcalli, Multicentro Baz y Pirules.

Captación y tratamiento de agua

Alineados con el compromiso de impulsar prácticas empresariales responsables y sostenibles, en Grupo FRISA se ha avanzado en el desarrollo de proyectos orientados a fortalecer la gestión hídrica en distintos centros comerciales de nuestro portafolio.

Estas acciones contemplan la instalación y operación de infraestructura especializada, entre las que se incluyen:

- Plantas de tratamiento de agua.
- Sistemas de potabilización.
- Equipos de captación de agua pluvial.

La implementación de estas soluciones forma parte de la estrategia integral para promover un uso más eficiente del agua, reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones y fortalecer la resiliencia de nuestros activos. Asimismo, estas inversiones reflejan nuestra visión de contribuir activamente a un modelo de operación más sostenible y responsable en el largo plazo.

Planta Potabilizadora

Zona	Plaza que cuentan con planta potabilizadora	m^3 tratados al año	Origen del agua a tratar
Norte 1	Mundo E	61,000	Lluvia
Foránea	Del Valle	5,000	Pipas
Oriente	Aragón	9,419	Lluvia
Total		**75,419 m^3**	



Captación de agua pluvial

Zona	Sistema de Captación de Agua Pluvial	Metros lineales de tubo para captación	Capacidad de captación de las cisternas	m³ reinyectados al manto freático
Poniente	Magno 26	1,000	400	N/A
	Magno 35	800	300	N/A
	El Triángulo	450	150	N/A
Norte 1	Santín	1,600	216	2,000
Norte 2	Arboledas	2,471	2,032	630 m³/h
	Valle Dorado	575	1,985	420 m³/h
Oriente	Aragón	3,565	10,190	Teórico= 11,028 m² Capacidad= 815 LPM/m² Real= 204L/m²
	Ojo de Agua	105	2,220	7,056
Foránea	Lindavista	750	195	111
	Real	300	180	N/A
	Del Valle	400	200	N/A
	Las Palmas	400	40	0
	Tuxtepec	170	100	N/A
Sureste	Cancún	946	No hay cisterna de captación	15,051
	Arco Norte	1,531	No hay cisterna de captación	22,656
	Lak'in	1,100	No hay cisterna de captación	12,878
	Chac Mool	465	No hay cisterna de captación	35,875
	Kabah	478	No hay cisterna de captación	7,384
	Puerto Morelos	78	No hay cisterna de captación	4,854
	Villas del Sol	122	No hay cistena de captación	1,402
	El Edén	210	No hay cistena de captación	2,433
	Petempich	839	No hay cistena de captación	9,699
	Puerto Aventuras	1,157	No hay cistena de captación	13,375
	Chetumal	155	No hay cistena de captación	12,600

Residuos

En Grupo FRISA se busca que la operación de nuestros centros comerciales avance bajo criterios de mayor eficiencia ambiental. Por ello, se da seguimiento a la generación de residuos y promovemos acciones que favorezcan su reducción, manejo adecuado y disposición responsable.

Durante 2025, el monitoreo de residuos permitió contar con información más precisa para evaluar nuestro desempeño, detectar oportunidades de mejora y fortalecer nuestras prácticas operativas.



A continuación, se presenta el desglose de residuos generados en nuestros centros comerciales durante el año:

Generación promedio de residuos por zona

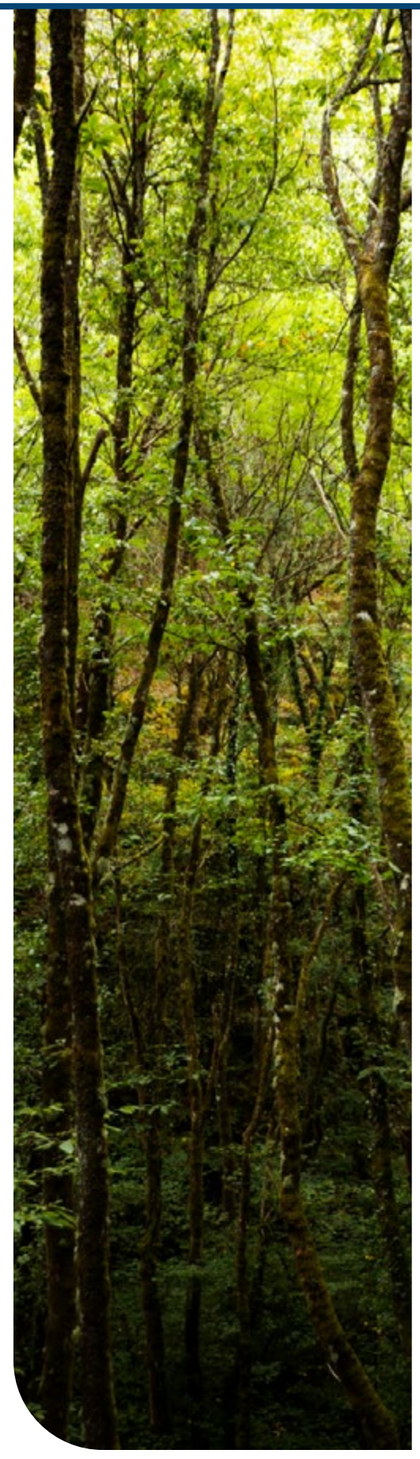
Zona	kg al año
Foránea	1,057,907
Oriente	1,397,725
Poniente	306,134
Sureste	348,863
Norte 1	2,415,277
Norte 2	424,226
Total	**5,950,130**

A través de estas iniciativas, se busca reducir progresivamente la cantidad de residuos destinados a disposición final y fortalecer una cultura interna enfocada en el uso responsable de los recursos.

Este enfoque se materializa mediante prácticas orientadas a:

- Reducir la generación de residuos desde la operación.
- Promover la reutilización de materiales cuando sea posible.
- Impulsar el reciclaje como parte de nuestros procesos cotidianos.

De igual forma, se colabora con proveedores y contratistas para fomentar criterios sostenibles dentro de la cadena de suministro, avanzando hacia una gestión más circular que contribuya al cuidado del entorno y al bienestar de las generaciones futuras.

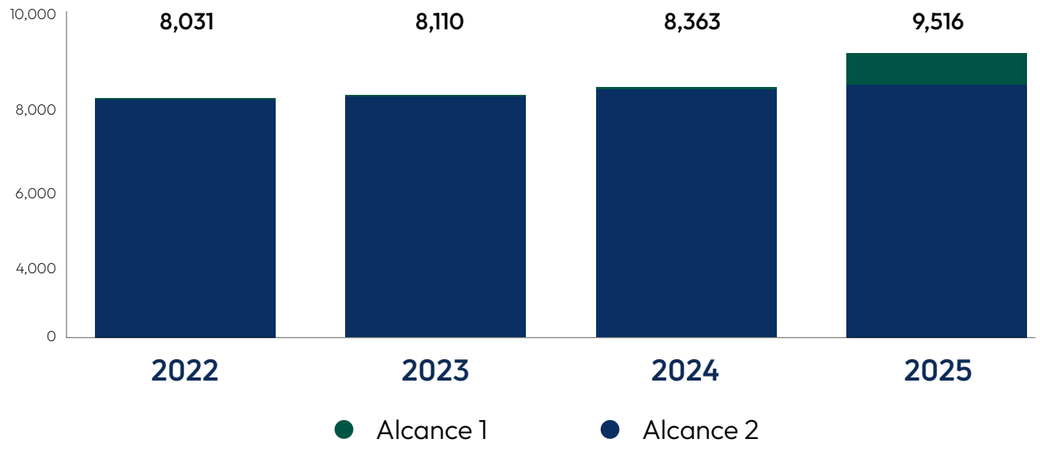


Huella de Carbono

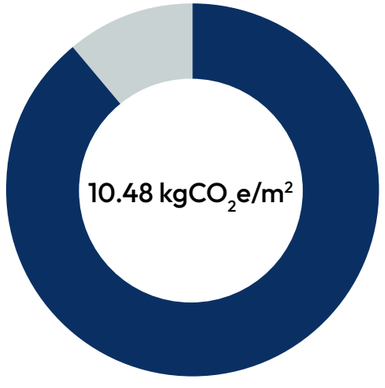
En febrero de 2025 se formalizó la contratación de la plataforma BONO2, herramienta especializada para la gestión de las emisiones de gases de efecto invernadero y el cálculo de la huella de carbono. Como primera etapa de implementación, se realizó el cálculo de la huella de carbono de la División de Centros Comerciales para los alcances 1 y 2 para 2025 . Asimismo, durante este año, se llevó a cabo la carga y cálculo de la huella de alcance 2 por consumo de energía eléctrica de los años 2022 a 2024.

Para las divisiones de Vivienda y Turismo se inició el proceso de recopilación de datos y cálculo de huella de carbono a razón del cumplimiento de las NIS. Todo este proceso permitió fortalecer la trazabilidad, calidad y centralización de la información ambiental para su monitoreo y reporte.

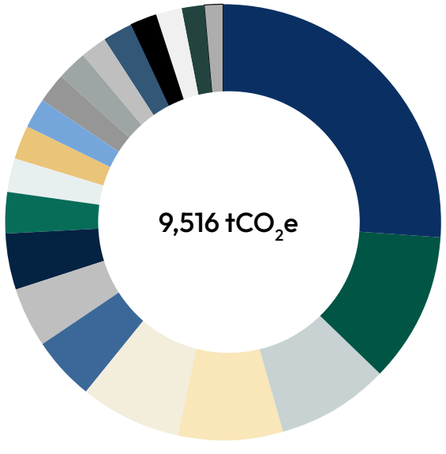
Histórico de emisiones por año



Intensidad de las emisiones por alcance



Desglose de emisiones por centro comercial



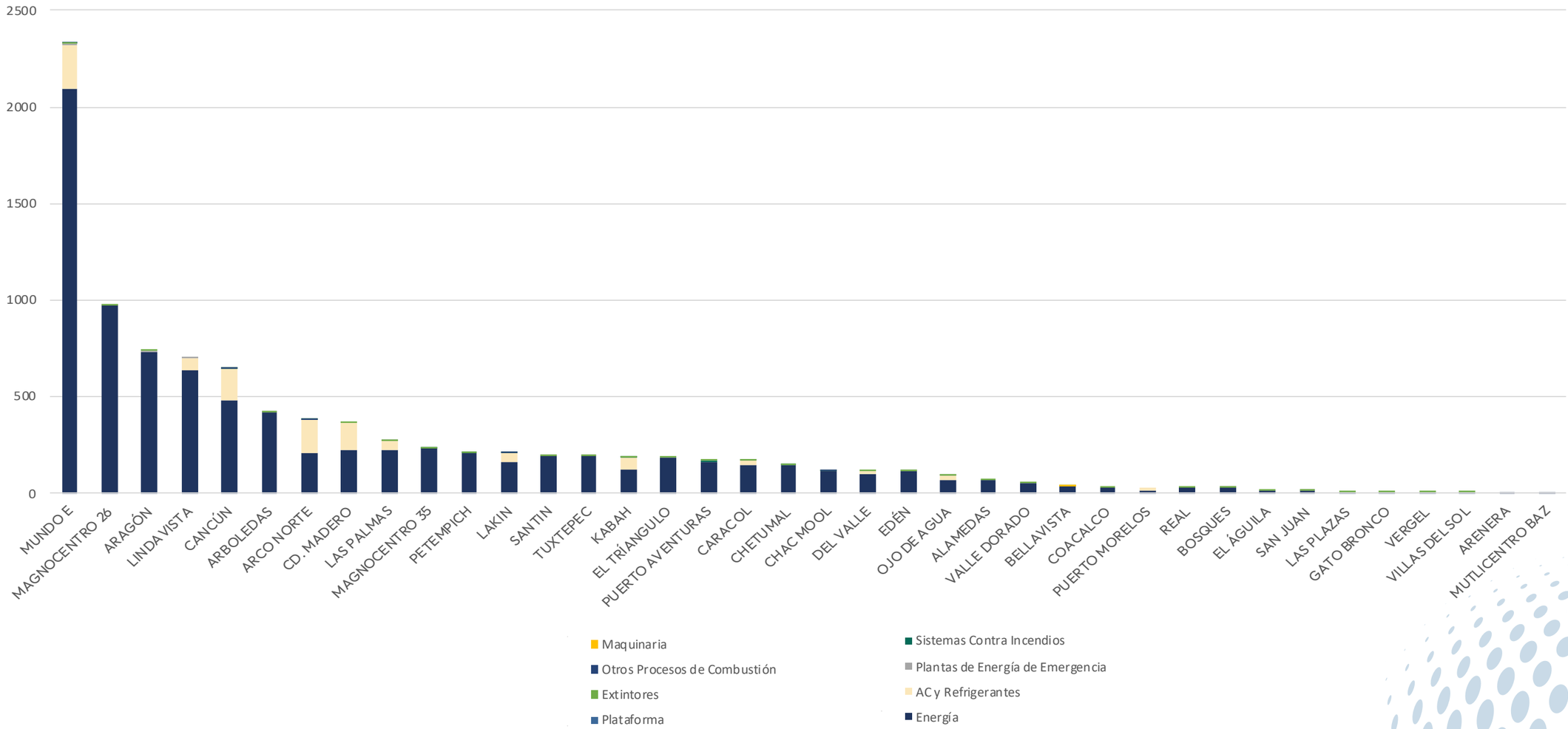
Mundo E	24.48%	Arboledas	4.4%	Petempich	2.22%	El Triángulo	1.93%
Magnocentro 26	10.24%	Arco Norte	4.03%	Lakin	2.18%	Puerto Aventuras	1.79%
Arágon	7.78%	Cd. Madero	3.86%	Santin	2.04%	Caracol	1.78%
Lindavista	7.35%	Las Palmas	2.85%	Tuxtepec	2.03%	Chetumal	1.51%
Cancún	6.83%	Magnocentro 35	2.44%	Kabah	1.99%	Chac Mool	1.26%



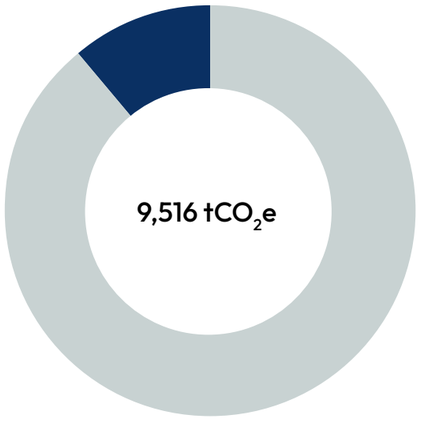


Este avance representa un paso relevante para fortalecer la trazabilidad de la información ambiental, mejorar el seguimiento de nuestras emisiones y sentar las bases para una gestión más precisa y comparable en los próximos periodos.

Las emisiones de FRISA están compuestas por las siguientes actividades entre todos sus centros comerciales:

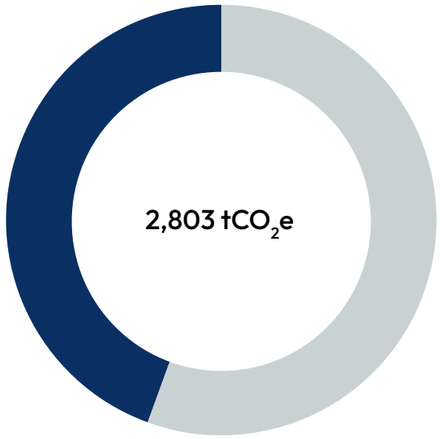


Emisiones por alcance de Centros Comerciales



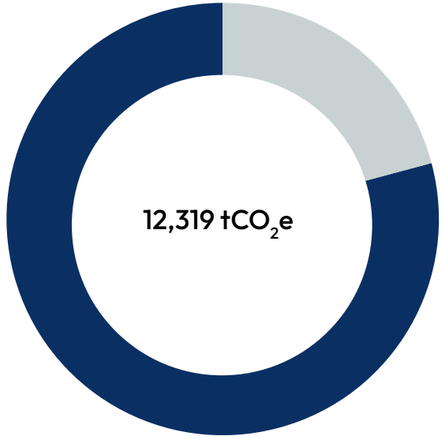
Alcance 1	Alcance 2
89.14%	10.86%

Emisiones por alcance de Vivienda y Turismo



Alcance 1	Alcance 2
1,559	1,244

Emisiones por alcances totales de Grupo FRISA



Alcance 1	Alcance 2
2,592	9,727



Riesgos ambientales: adaptación y oportunidades

En Grupo FRISA se reconoce que los fenómenos ambientales y la transición hacia una economía más sostenible pueden representar retos relevantes para la operación, el diseño y la gestión de nuestros activos. Por ello, se trabaja en el fortalecimiento de la resiliencia de nuestro portafolio mediante acciones preventivas, soluciones de eficiencia energética y criterios de construcción más responsables.



Riesgos Físicos

México enfrenta amenazas ambientales como sequías, huracanes, lluvias torrenciales y otros eventos extremos que pueden incidir en la operación y conservación de los activos inmobiliarios. Ante este contexto, se impulsa una gestión preventiva orientada a reducir vulnerabilidades y fortalecer la continuidad operativa.

Este enfoque contempla el desarrollo de análisis hidrometeorológicos para modelar posibles impactos de largo plazo, así como la incorporación de infraestructura resiliente, criterios de diseño urbano sostenible y soluciones adaptativas acordes con las características de cada activo. Asimismo, promovemos certificaciones como EDGE en nuevas construcciones e integramos tecnologías que favorecen una operación más eficiente, como cargadores para vehículos eléctricos y paneles solares en los portafolios de Centros Comerciales e Industria.

Riesgos de Transición

La creciente presión por reducir la huella de carbono, optimizar el uso de recursos y anticiparse a posibles cambios regulatorios representa un reto para el sector inmobiliario. En respuesta, Grupo FRISA busca avanzar hacia inmuebles más eficientes, con menor impacto ambiental y mayor capacidad de adaptación frente a nuevas exigencias del mercado.

Como parte de esta visión, evaluamos e impulsamos distintas acciones orientadas a fortalecer el desempeño ambiental de nuestros activos, entre ellas:

- Certificaciones internacionales como EDGE o LEED.
- Incorporación de soluciones de energía renovable.
- Desarrollo de espacios con menores emisiones.
- Implementación de medidas de eficiencia energética.

Estas iniciativas permiten avanzar de manera gradual hacia una operación más eficiente, transparente y responsable, alineada con las expectativas de nuestros grupos de interés.

Mapas de Riesgos

En Grupo FRISA se realizó un análisis de exposición a riesgos por sismos, eventos meteorológicos y estrés hídrico, con el objetivo de fortalecer la gestión preventiva de nuestros activos y anticipar posibles impactos en la operación.

Los mapas que se presentan a continuación muestran, mediante un semáforo de probabilidad de ocurrencia, el nivel de exposición identificado para cada región donde tenemos presencia.

Riesgo por Sismo



Comercial | Industrial | Vivienda | Turismo

Bajo | Medio | Alto | Muy Alto

Riesgo por Eventos Meteorológicos



Para el análisis de sustentabilidad hídrica, tomamos como referencia el mapa desarrollado por el Instituto Mexicano de Tecnología del Agua, en colaboración con la Secretaría del Medio Ambiente. Esta herramienta permite evaluar y visualizar las condiciones de sustentabilidad hídrica en México, aportando información relevante para identificar zonas con mayor presión sobre el recurso y fortalecer la toma de decisiones en materia de gestión del agua.

Durante 2025, y en atención a los requerimientos de las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS), Grupo FRISA complementó su análisis de estrés hídrico mediante la evaluación de las coordenadas geográficas de sus proyectos. Este ejercicio nos permitió identificar que el 99% de nuestros activos se encuentran en zonas con estrés hídrico. Esta información fortalece nuestra capacidad para tomar decisiones más informadas en materia de gestión del agua, eficiencia operativa y resiliencia de nuestros desarrollos.

Mapa de estrés hídrico



Durante 2025, Grupo FRISA expandió su análisis ambiental al evaluar 108 inmuebles, analizando la ubicación de cada inmueble. Como resultado, se identificó que el 47% del portafolio evaluado se ubica dentro o en proximidad de sitios prioritarios terrestres para la conservación de la biodiversidad. Este ejercicio fortalece nuestra capacidad para identificar zonas de mayor sensibilidad ambiental y orientar la gestión de nuestros activos bajo un enfoque preventivo, responsable y alineado con las mejores prácticas de sostenibilidad.

Mapa de biodiversidad



Oportunidades

La integración de criterios ambientales también representa una oportunidad para fortalecer nuestra competitividad. Ser pioneros en sostenibilidad permite posicionarnos como un socio estratégico para clientes, arrendatarios, inversionistas y aliados que buscan operar en espacios más eficientes, resilientes y alineados con las condiciones actuales del mercado.

Además, estas acciones pueden contribuir a reducir costos operativos, facilitar el acceso a esquemas de financiamiento verde y fortalecer el valor de largo plazo de nuestro portafolio. De manera complementaria, se mantiene un enfoque de monitoreo y mejora continua para identificar riesgos, evaluar posibles impactos en nuestros activos y robustecer nuestras decisiones de diseño, construcción y operación.



Temas Sociales



Colaboradores

Los colaboradores de Grupo FRISA son la base de nuestro desempeño y una pieza fundamental para avanzar en nuestros objetivos estratégicos. Su talento, compromiso y capacidad de adaptación fortalecen a la Compañía y representan un factor esencial para nuestro crecimiento a corto, mediano y largo plazo.

Por ello, se impulsa un entorno laboral en el que las personas encuentren reconocimiento, motivación y oportunidades reales de desarrollo. Asimismo, se fomenta una cultura sustentada en el respeto, la inclusión y la colaboración, convencidos de que el bienestar de nuestro equipo también aporta a la consecución de mejores resultados.

Por otro lado, se promueve el aprendizaje continuo y el fortalecimiento de las competencias internas mediante el fomento de iniciativas de capacitación y desarrollo profesional. Además, se valoran las distintas ideas, experiencias y perspectivas que enriquecen a nuestros equipos, ya que la diversidad no solo fortalece nuestra cultura organizacional, sino que también impulsa la innovación y mejora nuestra capacidad para responder a los retos del entorno.



Al cierre de 2025, Grupo FRISA contaba con un equipo de 953 colaboradores, conformado por 356 mujeres y 597 hombres. Este capital humano, diverso y preparado, es un elemento fundamental para el crecimiento y la solidez de la Compañía.

El proceso de atracción y selección de talento se rige por principios de equidad, transparencia y no discriminación, con el objetivo de identificar perfiles con alto potencial de desarrollo. En este sentido, las decisiones de contratación se sustentan exclusivamente en las competencias, capacidades y aptitudes de cada persona, sin distinción por origen étnico, nacionalidad, raza, género, edad, discapacidad, condición socioeconómica, estado de salud, religión, orientación sexual, ideología política, estado civil, idioma o cualquier otra condición ajena al desempeño profesional.

Cargos Directivos

Rango de edad	Hombres	Mujeres	Total
18-40	5	1	6
41-64	21	8	29
65 en adelante	1	0	1
Total	**27**	**9**	**36**

Cargos Medios

Rango de edad	Hombres	Mujeres	Total
18-40	48	64	112
41-64	94	89	183
65 en adelante	1	1	2
Total	**143**	**154**	**297**

Cargos Gerenciales

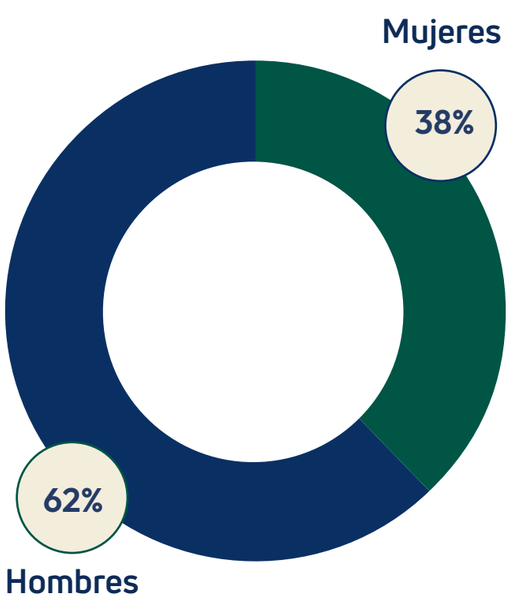
Rango de edad	Hombres	Mujeres	Total
18-40	9	6	15
41-64	43	16	59
Total	**52**	**22**	**67**

Cargos Operativos

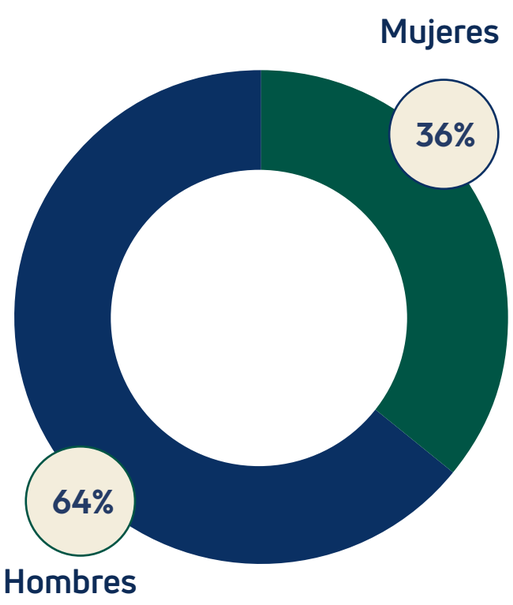
Rango de edad	Hombres	Mujeres	Total
18-40	158	67	225
41-64	213	103	316
65 en adelante	4	1	5
Total	**375**	**171**	**546**

Grupo FRISA			
Rango de edad	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
18-40	220	138	358
41-64	371	216	587
65 en adelante	6	2	8
Total	**597**	**356**	**953**

Colaboradores por género en 2025



Contrataciones por género en 2025*



*Estos datos son referentes al 91% de la plantilla, dado que existen 3 sociedades que se encuentran en proceso de integración con el corporativo.

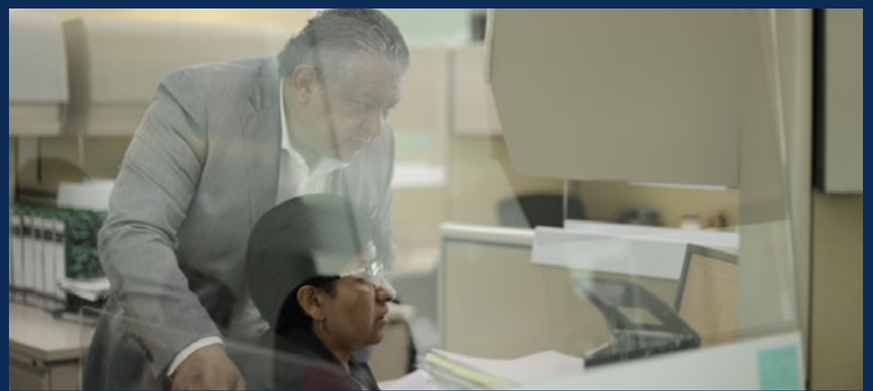


Desarrollo de nuestros Colaboradores

El fortalecimiento del talento interno es un elemento clave para el cumplimiento de los objetivos del Grupo. Por ello, reconocemos a los colaboradores como un factor fundamental para la operación y el crecimiento de la Compañía, y refrendamos el compromiso con su desarrollo tanto profesional como personal.

Permanentemente se impulsa la formación de nuestros equipos mediante programas de capacitación que favorecen la adquisición de habilidades, el perfeccionamiento de competencias y el desempeño efectivo de sus funciones. Este esfuerzo se desarrolla en un entorno laboral inclusivo, diverso y orientado a la mejora continua.

A través de estas iniciativas, no solo fortalecemos nuestra capacidad competitiva, sino que también consolidamos una cultura organizacional centrada en el aprendizaje, la excelencia y el bienestar de las personas. Estamos convencidos de que invertir en el desarrollo de los colaboradores contribuye directamente a su satisfacción y al crecimiento sostenible de Grupo FRISA.



Horas de capacitación

Categoría	Valor absoluto (horas en el periodo de reporte)	Valor relativo (per cápita)
Cargos directivos	54	0.06
Cargos gerenciales	128	0.15
Cargos medios	1,368	1.57
Cargos operativos	4,648	5.34
Total	**6,198**	**7.12**



Puerto Aventuras

Prestaciones

En Grupo FRISA, entendemos que el bienestar de nuestros colaboradores es un componente esencial para el desarrollo de la Compañía. Por ello, procuramos ofrecer un entorno laboral seguro, positivo y enriquecedor, que favorezca tanto su desempeño como su satisfacción integral.

A través de estos beneficios, se busca fortalecer su calidad de vida y refrendar nuestro reconocimiento a su contribución, tanto en el ámbito corporativo como en el operativo:

- **Vacaciones superiores a las de la ley**
- **Vales de despensa**
- **Prima vacacional**
- **Vales de Comida**
- **Aguinaldo**
- **Seguro Social**

Vacaciones superiores a las de la ley

Años transcurridos	Días de derecho a vacaciones
1	12
2	14
3	16
4	18
5	20
6 a 10	22
11 a 15	24
16 a 20	28
21 en adelante	33

En Grupo FRISA, contamos con prestaciones adicionales dirigidas al personal directivo y gerencial del equipo corporativo, así como a las posiciones gerenciales del ámbito operativo. Estos beneficios buscan reconocer el alcance de sus responsabilidades, fortalecer su compromiso con la Compañía y favorecer un mejor equilibrio entre la vida personal y profesional.

Entre estas destacan:

- Seguros de gastos médicos
- Seguro de vida
- Plan de pensiones
- Fondo de ahorro

Ética

En Grupo FRISA, la ética es una brújula que orienta nuestra forma de operar y la conducta diaria de cada colaborador. Nuestra cultura se construye sobre principios claros que guían tanto el comportamiento interno como la manera en que nos relacionamos con el exterior, promoviendo vínculos sustentados en la integridad, el respeto y la responsabilidad.

Más allá de ser un valor declarado, la ética en la Compañía se entiende como un compromiso permanente: impulsar estándares de conducta y criterios morales que fortalezcan la confianza con nuestros colaboradores, clientes, accionistas y con la sociedad en su conjunto.

Como parte de este avance, en 2025 se refinaron los procesos del Comité de Ética y se continuó con la capacitación correspondiente a los temas del Código de Ética y de derechos humanos para la totalidad de los colaboradores.

La fuerza de FRISA está en su gente

Principios que nos rigen

01	02	03	04	05
Cumplimiento del Código	Acatar las Leyes	Actuar con Integridad	Ser Honesto	Ser Responsable



Temas de Gobernanza

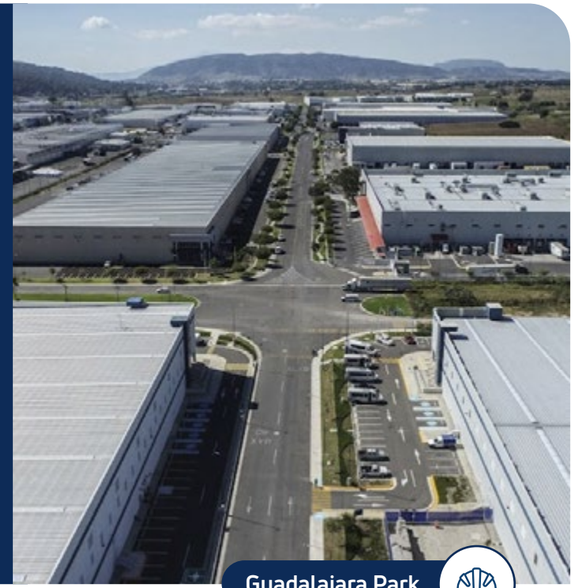


Gobierno Corporativo

En Grupo FRISA entendemos que un gobierno corporativo robusto no es un componente accesorio, sino el cimiento que sostiene una operación eficiente, la permanencia del negocio y un crecimiento verdaderamente sostenible. Por ello, se ha consolidado una estructura de gobernanza alineada con los estándares más exigentes del sector, con el propósito de asegurar que la integridad, la ética y el cumplimiento normativo estén presentes en cada decisión y en todas nuestras actividades.

En este marco, la transparencia ocupa un lugar central y se concibe como una práctica diaria que atraviesa a toda la organización y que resulta indispensable para construir relaciones de confianza con nuestro equipo, así como con socios comerciales y demás partes interesadas. Estamos convencidos de que esa confianza es clave para avanzar con solidez hacia nuestras metas estratégicas.

Asimismo, nuestro enfoque de integridad se traduce en asumir plenamente la responsabilidad de lo que hacemos y decidimos. Esto implica mantener una rendición de cuentas clara sobre el desempeño y los resultados operativos del Grupo, y sostener una gestión consistente con los principios que guían nuestra gobernanza.



Guadalajara Park

Consejo de Administración y Comité Directivo

El Consejo de Administración es una pieza clave para el desarrollo y el aseguramiento de Grupo FRISA. Su mandato se centra en impulsar la creación de valor sostenible para los accionistas, sin perder de vista la contribución al progreso económico y social de las comunidades donde operamos.

Además de dar seguimiento a la gestión operativa y orientar las decisiones estratégicas de la organización, el Consejo promueve condiciones laborales justas y equitativas, alineadas con una visión de crecimiento responsable. De igual forma, impulsa la generación de empleo y procura mantener un balance adecuado entre los objetivos económicos de los accionistas y el impacto social que generan nuestras actividades.

El Consejo de Administración se conforma por accionistas propietarios y asesores estratégicos, organizados de la siguiente manera:

- Presidente
- Directora Corporativa de Operación
- 5 Miembros Activos
- Director Corporativo de Finanzas
- 4 Miembros No Activos
- 4 Asesores Internos No Activos
- 3 Consejeros Consultivos Independientes

Perfil de los Consejeros Consultivos Independientes

Juan Alberto Leautaud Sunderland

Ejecutivo senior con 28 años de trayectoria en inversiones en activos reales. Actualmente se desempeña como asesor senior para BlackRock en temas vinculados con infraestructura.

Hasta 2022 fue Director General y líder del Grupo de Inversión en Infraestructura para América Latina en BlackRock, donde también participó como miembro del Comité Ejecutivo Global de Activos Reales ESG.

En 2010 cofundó “12” y ocupó el cargo de Director de Operaciones en Propiedades Minoristas de México. Previamente, fue Director asociado en McKinsey & Co., firma en la que trabajó durante ocho años. Además, ha formado parte de consejos de startups en los sectores de bienes raíces, tecnología financiera y educación, y es miembro del Consejo de Special Olympics México.

Es Ingeniero Civil, Magna Cum Laude, por la Universidad Iberoamericana. Cuenta con una maestría en Ingeniería Civil y Ambiental, así como un MBA, ambos por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

Tomás Christian Ehrenberg Aldford

Director General de Grupo Financiero BX+ desde septiembre de 2014. Anteriormente, se desempeñó como Director Corporativo de Banca Empresarial y de Gobierno en Citibanamex durante seis años, y ocupó distintos cargos directivos en BBVA Bancomer entre 1992 y 2008.

Además, funge como Presidente del Consejo de Administración de Arrendadora Banamex. Es fundador y presidente de Compañía Mexicana de Procesamiento (CMP) y de E-Global.

Es Ingeniero Mecánico por la Universidad Anáhuac y cuenta con estudios en Finanzas por el ITAM, así como en Mercadotecnia por la Universidad Iberoamericana.

Enrique Luis Castillo Sánchez Mejorada

Enrique Castillo, es actualmente miembro de los siguientes Consejos de Administración: Grupo Herdez, S.A.B. de C.V., Grupo Alfa, S.A.B. de C.V., Southern Copper Corporation, Médica Sur, S.A.B de C.V., Laboratorios Sanfer, S.A., Flō Networks. Fue Consejero de Grupo Financiero Banamex y Banco Nacional de México hasta abril de 2025 y miembro de los Comités de Practicas Societarias, Capital Humano y Comité de Riesgo. Fue Socio Fundador de Ventura Capital Privado, S.A. de C.V. de mayo de 2013 a diciembre de 2020 y Presidente del Consejo de Administración de Maxcom Telecomunicaciones, S.A.B. de C.V. de octubre de 2013 a Abril de 2021.

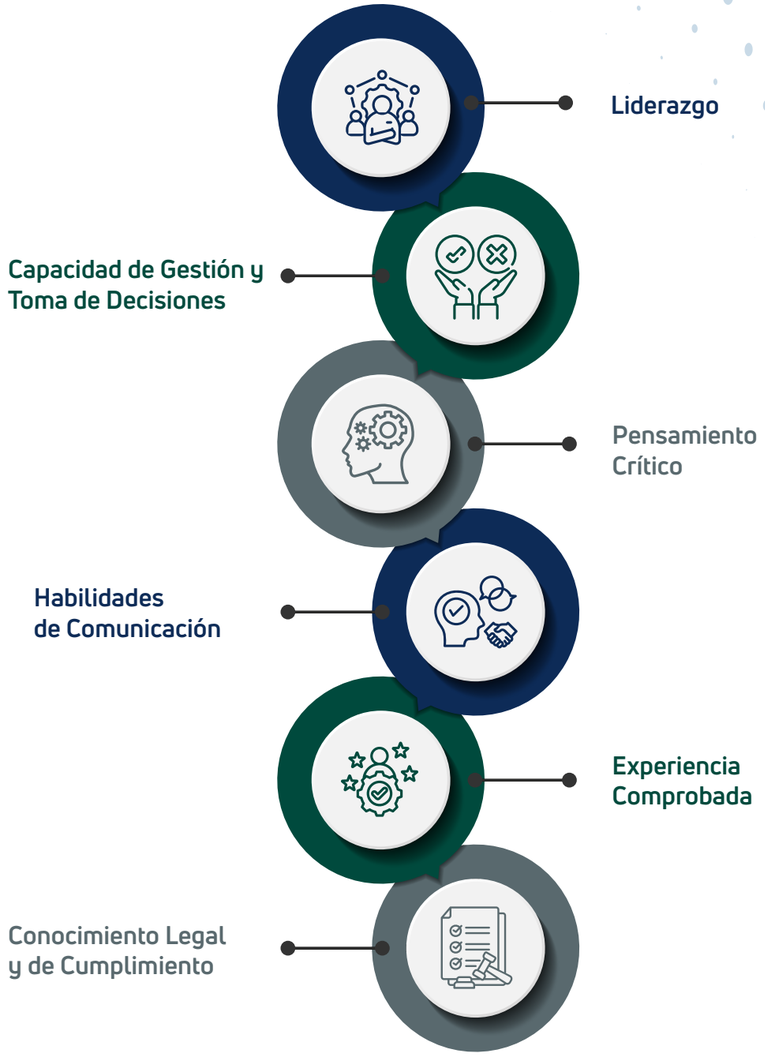
El Sr. Castillo desempeñó el cargo de Presidente del Consejo de IXE Grupo Financiero de 2000 al 2013 así como, Vicepresidente de 2003 a 2005 y Presidente de la Asociación de Bancos de México de 2007 al 2009.

Inició su carrera profesional en el Banco Nacional de México, donde llegó a ser Director. Después, ocupó diversos puestos ejecutivos en México en las siguientes instituciones: Nacional Financiera, Inverlat, Seguros América, Banco Mexicano y Credit Suisse México.

El señor Castillo, es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Anáhuac en 1980.

Para dar seguimiento oportuno a los temas prioritarios, el Comité Directivo se reúne de forma semanal. En estas sesiones revisa asuntos relevantes y define líneas de crecimiento congruentes con los objetivos de Grupo FRISA. Su integración contempla al Presidente del Consejo, cinco miembros activos, tres asesores internos y un consejero, lo que permite incorporar distintas perspectivas y sostener decisiones mejor informadas, como se detalla a continuación:

Cargo	Género	Edad	Años de experiencia
Presidente del Consejo	M	72	50+
Socio Director de Tesorería Corporativa	M	70	45+
Socio Director de Centros Comerciales	M	68	40+
Socio Director de Vivienda Media e Industrial	M	67	40+
Socio Director de Comercialización de CC	M	56	30+
Socio Director de Vivienda Residencial y Turismo	M	41	15+
Director General Adjunto de Centros Comerciales	M	40	15+
Directora Corporativa de Operación	F	56	35+
Director Corporativo de Finanzas	M	56	25+
Socio Retirado	M	73	45+
Director Adjunto de Industria y Vivienda	M	29	10+



Se llevan a cabo sesiones ordinarias orientadas a revisar los temas más relevantes para la organización, presentar información clave, analizarla a profundidad y, cuando corresponde, definir acuerdos y decisiones estratégicas. Estas reuniones funcionan como un espacio de coordinación y control para asegurar una ejecución consistente en todo el Grupo. Entre sus objetivos principales destacan:

- Acompañar a los socios directores en la construcción de la estrategia de cada división, vigilar su puesta en marcha y dar seguimiento a los avances, con el fin de mantener la gestión alineada con las prioridades corporativas.

- Analizar el desempeño operativo y financiero, tanto del periodo en curso como del ejercicio anterior, para detectar áreas de oportunidad, corregir desviaciones y fortalecer el crecimiento.

Revisar y, en su caso, aprobar el presupuesto anual, así como evaluar la factibilidad de nuevos proyectos e iniciativas que sean relevantes para el desarrollo del Grupo.

Las sesiones extraordinarias del Consejo se programan únicamente cuando se presentan asuntos que requieren atención puntual. Su convocatoria responde a necesidades específicas y parte del principio de asegurar la participación de todos sus integrantes.

Sesiones del consejo	
Febrero	Cierre de año
Mayo	1° Trimestre
Agosto	2° Trimestre
Diciembre	3° Trimestre / Presupuesto siguiente año



Sayabes

Comité ASG

El Comité de Sostenibilidad de Grupo FRISA, establecido en 2024, es una pieza central para impulsar la agenda de sostenibilidad y asegurar la alineación de la Compañía con sus objetivos ASG (ambientales, sociales y de gobernanza). Está integrado por líderes de áreas estratégicas y tiene como mandato principal dar seguimiento, supervisar y aprobar los avances y resultados en materia ASG, además de promover que estos objetivos se incorporen de forma consistente en las funciones de cada área.

Para lograrlo, el Comité impulsa políticas específicas y define KPIs tanto cualitativos como cuantitativos, lo que permite medir el desempeño, monitorear el cumplimiento de metas y ajustar acciones cuando sea necesario, con un enfoque orientado a generar impactos verificables. Esta estructura también fortalece la coordinación interna y facilita una comunicación continua con las partes interesadas, desde colaboradores hasta proveedores y arrendatarios, promoviendo una participación más informada y alineada.

De manera complementaria, el Comité respalda los esfuerzos de capacitación en toda la organización para asegurar que los colaboradores compartan la visión y entiendan su rol en el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad. Con apoyo de consultores externos y una dinámica de trabajo basada en la colaboración y la transparencia, el Comité de Sostenibilidad contribuye a consolidar decisiones más robustas y a mantener el rumbo hacia un desempeño cada vez más responsable y sostenible.

Integrantes del Comité

- Socio Director de Tesorería Corporativa
- Director Corporativo de Finanzas
- Director Corporativo de Operación
- DIrector Adjunto de Industria y Vivienda
- Director de Proyectos
- Director de Promoción, Desarrollo y Operación de Vivienda
- Director de Promoción, Desarrollo y Operación de Industria
- Director de Recursos Humanos
- Director de Operación de Centros Comerciales
- Director Corporativo Jurídico
- Director de Comercialización Centros Comerciales
- Especialista en ASG
- Comité de Ética

Transformación Digital y Eficiencia Operativa

Firma digital de contratos

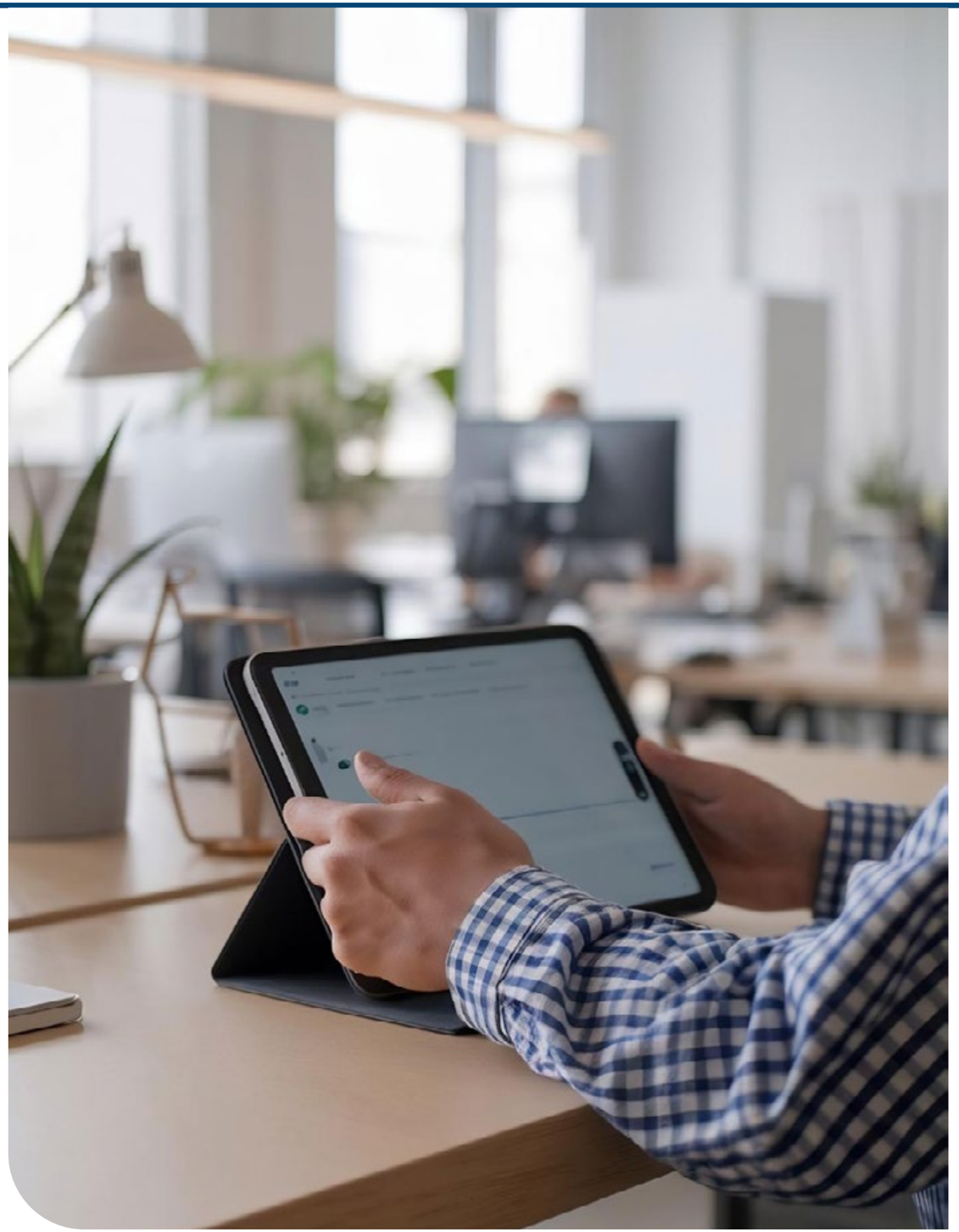
Con el objetivo de agilizar la interacción con clientes y proveedores, hemos implementado la plataforma DocuSign para la firma de contratos digitales. Esta solución permite reducir significativamente los tiempos de formalización, garantiza la trazabilidad de cada documento y refuerza la seguridad de la información en todo el proceso de gestión contractual.

Adicionalmente, contribuye a la reducción en el uso de recursos como papel y tinta, lo que disminuye el impacto ambiental asociado a la impresión, transporte y almacenamiento de documentos físicos, alineándose con nuestros esfuerzos de sostenibilidad.

Renovación tecnológica de sistemas CORE

Este año iniciamos la mayor transformación tecnológica en la historia del Grupo, abarcando nuestros sistemas CORE: verticales de negocio, backoffice y plataformas de gestión y operación. La selección de una solución de última generación de SAP, empresa mundialmente reconocida y líder en el mercado, asegura no solo eficiencias operativas, sino también la incorporación de capacidades de inteligencia artificial a lo largo de nuestras operaciones.

Como parte de este proyecto, se diseñó una nueva Cadena de Valor y se redefinieron procesos estratégicos que impulsarán mejoras integrales en la organización, fortaleciendo la competitividad y la capacidad de innovación de FRISA.

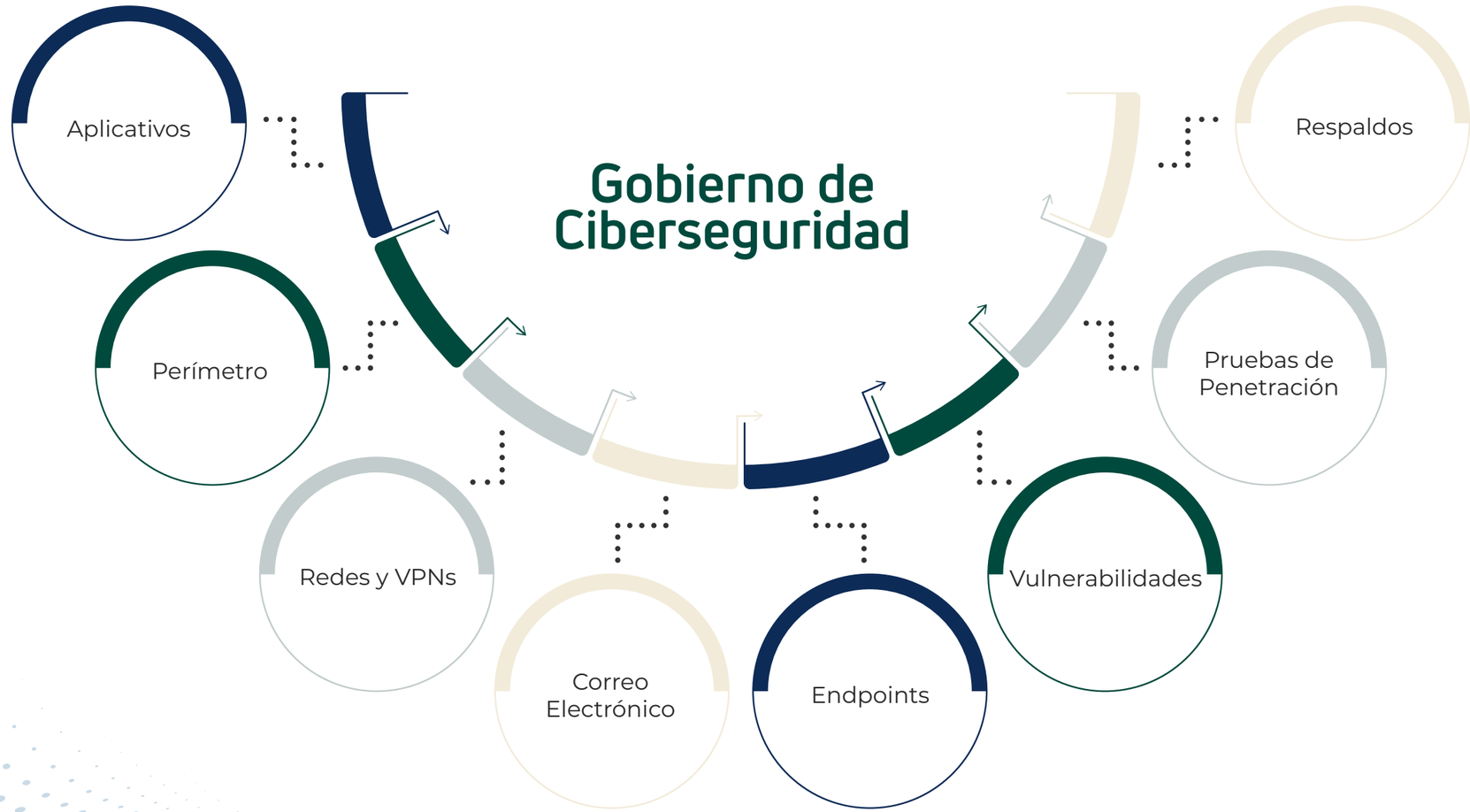


Ciberseguridad

Los ciberataques, cada vez más precisos, sofisticados y con mayor capacidad de impacto, representan un riesgo relevante para el negocio, con potencial de afectar la continuidad operativa y la ejecución de la estrategia del Grupo.

Ante este contexto, en Grupo FRISA entendemos el gobierno de ciberseguridad como un esfuerzo permanente: un proceso en evolución, integrado por iniciativas y controles que se ajustan conforme cambian las tecnologías y se transforman las amenazas.

Con el respaldo de relaciones de largo plazo con aliados tecnológicos que representan marcas líderes del mercado, hemos mantenido una agenda constante para reducir la exposición a ciberamenazas. Esto se traduce en el fortalecimiento continuo de los controles de tecnología e información y, con ello, en una postura de ciberseguridad cada vez más robusta.



Iniciativas de Ciberseguridad

Aplicativos:
El Portal de Clientes de Grupo FRISA incorpora un esquema de transacciones seguras para pagos con tarjeta de crédito, con el objetivo de ofrecer una experiencia de pago confiable y sólida para nuestros clientes.

Seguridad perimetral:
Se han integrado firewalls de última generación que aplican filtrado avanzado apoyado en modelos de IA y aprendizaje automático, lo que permite detectar y bloquear amenazas sofisticadas en tiempo real antes de que alcancen nuestra infraestructura.

Redes cableadas, wifi del Grupo y accesos VPN:
Se ha fortalecido la gestión de identidades y el control de acceso a la red, administrando los puertos mediante reglas dinámicas e incorporando protocolos y cifrados de última generación. Adicionalmente, el uso de MFA (Multi-Factor Authentication) en usuarios y servicios críticos agrega una capa extra de protección.

Protección de correo electrónico:
Dado que el correo es uno de los principales vectores de ataque, se cuenta con una plataforma antispam que filtra mensajes con base en reputación y análisis de contenido. A través de reglas avanzadas y modelos heurísticos, esta protección ha resultado eficaz para reducir riesgos como phishing, malware, pharming y amenazas relacionadas.

Gestión continua de vulnerabilidades y obsolescencia:
Se mantiene un proceso permanente de identificación, priorización y corrección de vulnerabilidades, tanto en la infraestructura tecnológica como en el software utilizado por la organización.

Pruebas de penetración:
Se realizan de forma recurrente ejercicios de pentesting, acompañados de su fase de remediación, para validar nuestras defensas, detectar brechas y priorizar mejoras según el nivel de riesgo identificado.

Respaldos de información:
Se realiza de manera constante los procedimientos y herramientas de respaldo y recuperación de información crítica, incluyendo el almacenamiento y el control de acceso a los repositorios correspondientes.

Concientización de usuarios:
La cultura de ciberseguridad se fortalece mediante contenidos dirigidos a todos los usuarios de los servicios informáticos, enfocados en reconocer ciberamenazas y tácticas de ingeniería social. En este esfuerzo, nuestra intranet funciona como un canal clave de comunicación interna.

Conflictos de Interés

En Grupo FRISA, entendemos que una gestión ética y transparente comienza por atender con rigor cualquier posible conflicto de interés. Por ello, se han fortalecido de manera decidida nuestros procesos internos para identificar, prevenir y mitigar este tipo de riesgos, mediante el desarrollo e implementación de procedimientos específicos que refuerzan la objetividad en la toma de decisiones.

Este enfoque permite actuar con imparcialidad tanto en el ámbito estratégico como en el operativo, asegurando que cada decisión responda al interés general de la organización. Más allá del cumplimiento, nuestro compromiso con el manejo responsable de los conflictos de interés contribuye a consolidar una cultura corporativa íntegra, fortalecer la confianza de nuestros grupos de interés y preservar la reputación institucional de Grupo FRISA.

En Grupo FRISA, uno de los principios que respaldan nuestra actuación ética es la clara separación entre los intereses personales y las decisiones corporativas. Todas las operaciones se llevan a cabo exclusivamente entre las empresas que integran el Grupo, lo que evita relaciones comerciales con terceros vinculados a accionistas o directivos y reduce la exposición a posibles conflictos de interés.

Para sostener este estándar, se cuenta con lineamientos corporativos que establecen con claridad la conducta esperada de accionistas y altos ejecutivos, restringiendo su intervención en cualquier situación que pudiera comprometer la imparcialidad de una decisión. De forma complementaria, el protocolo también define criterios específicos para la adquisición de bienes y la contratación de servicios, particularmente en casos donde pudiera existir alguna relación con integrantes del Consejo o del Comité Directivo.

Bajo este enfoque, los procesos de contratación se desarrollan mediante esquemas competitivos que consideran, al menos, dos o tres proveedores, con el fin de promover condiciones equitativas, fortalecer la transparencia y asegurar decisiones objetivas en beneficio de la organización.



Cumplimiento Regulatorio

En Grupo FRISA, entendemos el cumplimiento normativo como un principio esencial para conducir nuestras operaciones con responsabilidad, integridad y transparencia. Más allá de atender una obligación legal, se asume el apego a las disposiciones aplicables como una expresión concreta de nuestro compromiso ético frente a nuestros grupos de interés.

A partir de 2025, Grupo FRISA incorporará en los dictámenes financieros del sociedades del Grupo y en su informe anual la divulgación de los 30 Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO), en línea con las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), fortaleciendo la transparencia, comparabilidad y calidad de su información en sostenibilidad.

Esta visión permite fortalecer la confianza de quienes se relacionan con la organización, al tiempo que consolida una cultura corporativa basada en la legalidad, la coherencia institucional y la actuación responsable en cada ámbito de nuestra operación.



Monterrey Tech Park

Leyes, organismos y acuerdos a los que nos apegamos*:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Bienes Nacionales
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos
- Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arquelógicas, Artísticos e Históricos
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente LGEEPA SEMARNAT
- PROFEPA
- CONAGUA
- Comisión Federal de Electricidad (CFE)
- Protección Civil

* Solo se mencionan algunas y no es limitante a todas las que nos aplican.

Fortalezas Clave de FRISA



El Convento I

01 **Maximización del Flujo de Efectivo**

Salud financiera enfocada en una estructura de Flujo de Efectivo

02 **Enfoque disciplinado del Riesgo**

Una métrica clave para la toma de decisiones

03 **Pensamiento estratégico a largo plazo**

El equipo directivo se centra en decisiones a largo plazo que permitirán el crecimiento de la empresa

04 **Historial de crecimiento comprobado**

Crecimiento a través de la historia con más de 68 años de experiencia

05 **51% de nuestros Centros Comerciales están soportados con clientes Ancla y Subancla**

Con duración promedio de 10 años, además de una amplia calidad crediticia

06 **Relaciones a largo plazo con inquilinos AAA**

El 39% de los ingresos están soportados por negocios cuya actividad es esencial

07 **El mejor Equipo Operativo manejando activos**

Recuperación de la cartera superior al 98.9%.

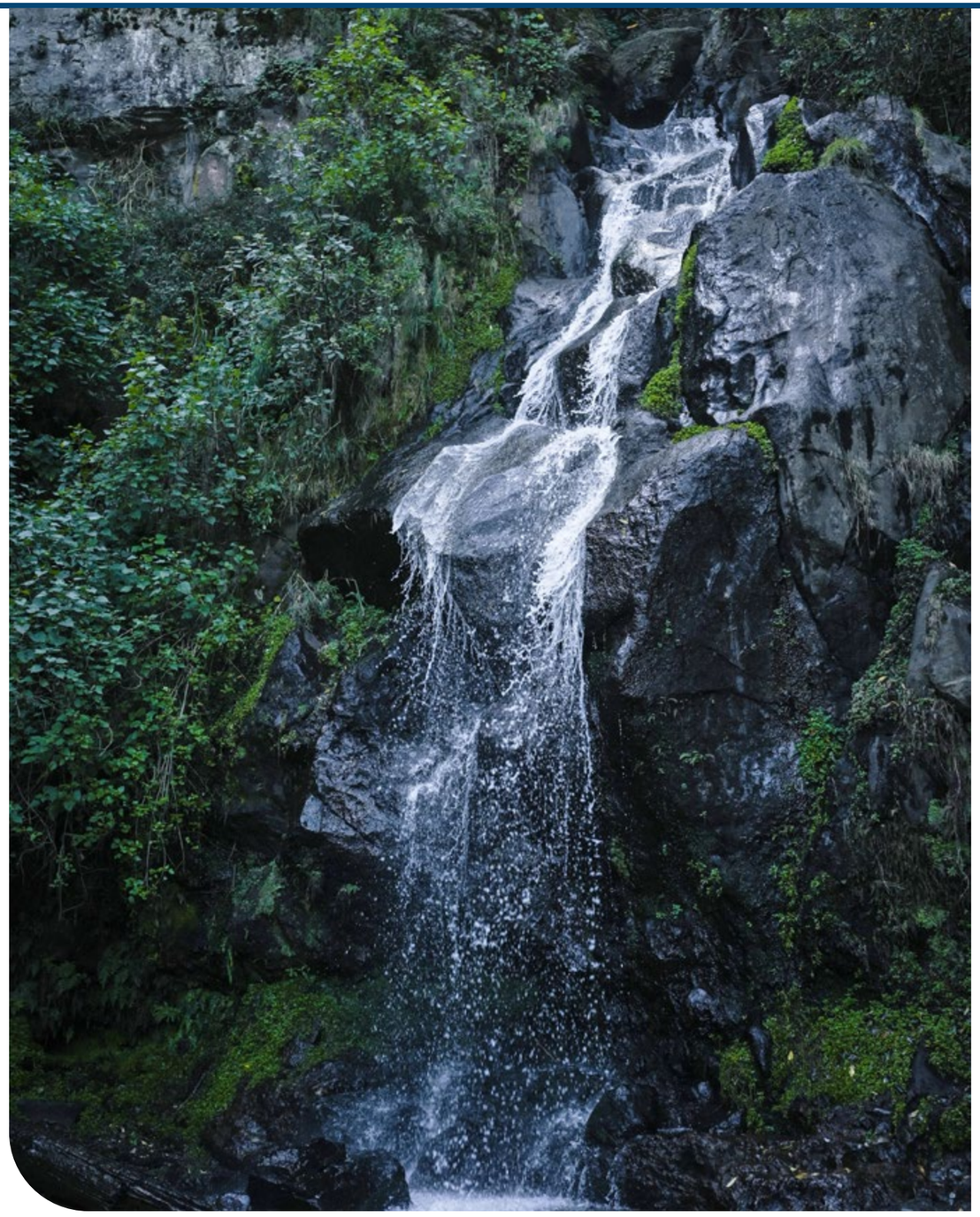
08 **Plataforma operativa completamente interna**

Eficiencia de costos, apalancamiento operativo y experiencia que crea sinergías importantes

Reporte IBSO

A partir del ejercicio 2025, la Compañía adopta la incorporación de las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) en sus dictámenes, en cumplimiento con los requerimientos regulatorios emitidas por la CINIF y con el objetivo de fortalecer la transparencia y calidad de la información no financiera, es por eso que el grupo presentan los indicadores Básicos de la Sostenibilidad (IBSO) establecidos en la Norma de Información de Sostenibilidad B-1 (NIS B-1). Esta integración permite reportar de manera estructurada los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), alineando la gestión sostenible del negocio con las mejores prácticas y facilitando una visión más integral del desempeño corporativo.

Cabe destacar que Grupo FRISA mantiene una emisión de deuda en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) identificada como FRISACB17, respaldada por un portafolio de 18 inmuebles comerciales. En virtud de esta emisión, existe la obligación de divulgar información de sostenibilidad conforme a los estándares IFRS S1 e IFRS S2, aplicables específicamente a dicho portafolio. Esta obligación ha impulsado el fortalecimiento de los procesos de recopilación, gestión y reporte de información ESG, asegurando el cumplimiento regulatorio y una mayor transparencia para inversionistas y demás grupos de interés.



Parque Natural
La Cañada



Parque Natural La Cañada

El Parque Natural La Cañada es un predio privado de acceso público responsable, propiedad de Grupo FRISA y gestionado por la A.C. Parque Natural La Cañada. A través de este proyecto, Grupo FRISA fortalece su compromiso ambiental mediante la preservación de un bosque de 100 hectáreas ubicado en Los Dinamos, dentro de la Alcaldía Magdalena Contreras, el cual alberga 2.5 kilómetros del Río Magdalena, reconocido como el último río vivo de la Ciudad de México.

Desde 1968, este predio forma parte del patrimonio de Grupo FRISA y ha sido destinado voluntariamente al desarrollo del Parque Natural La Cañada, una iniciativa socioambiental de acceso público y gratuito orientada a:

- Preservar el ecosistema local
- Proteger la flora y fauna nativas
- Conservar el cauce del Río Magdalena
- Promover la educación y sensibilización ambiental

A través de este proyecto, buscamos consolidar un espacio seguro, formativo y abierto a la colaboración, donde empresas, escuelas, organizaciones y comunidades puedan participar en procesos de regeneración ambiental con objetivos claros, acciones medibles y beneficios compartidos.



El Parque Natural la Cañada impulsa un modelo de economía solidaria y regeneración social, mediante la generación de empleos dignos, capacitación continua y oportunidades para jóvenes, mujeres y habitantes de la zona, promoviendo vínculos comunitarios y prácticas orientadas al cuidado del territorio.

- En mayo de 2024, la Asociación Civil del Parque obtuvo su registro ante el SAT como donataria autorizada, fortaleciendo su capacidad para impulsar acciones de conservación y conciencia ambiental.

- Grupo FRISA ha mantenido esfuerzos de protección y defensa del predio con el objetivo de contener la proliferación de asentamientos humanos irregulares, los cuales han provocado la pérdida de vegetación en zonas cercanas. Permitir la expansión de estas ocupaciones pondría en riesgo los valores ecológicos del bosque y del río, así como los beneficios ambientales y sociales que actualmente aporta esta reserva natural.

- En septiembre de 2025, el Parque recibió una certificación emitida por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, mediante la cual fue reconocido como Área Destinada Voluntariamente a la Conservación, siendo la primera de su tipo en la Ciudad de México.


Gobierno de México | Medio Ambiente | CONANP

LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES A TRAVÉS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS OTORGA EL PRESENTE

CERTIFICADO

A

"LA CAÑADA"

Ubicada en la demarcación territorial Magdalena Contreras, en la Ciudad de México

Por el que se le reconoce como Área Natural Protegida, con la categoría de Área Destinada Voluntariamente a la Conservación

PEDRO ÁLVAREZ ICAZA L.

TITULAR DE LA COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

CIUDAD DE MÉXICO, SEPTIEMBRE 2025



Localización

El Parque Natural La Cañada se localiza al sur de la Ciudad de México, en la zona de Los Dinamos, dentro de la Alcaldía Magdalena Contreras.

Forma parte de la cuenca hidrográfica del Río Magdalena, un sistema natural que abarca las alcaldías Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Cuajimalpa.

Además, constituye la última propiedad privada colindante con el entorno natural de Los Dinamos, integrado por aproximadamente 2,500 hectáreas de bienes comunales.

La propiedad del predio se encuentra protegida mediante un fideicomiso administrado por Banorte, en el que Grupo FRISA participa activamente para asegurar su conservación y su aprovechamiento con fines socioambientales.



ALCALDÍA MAGDALENA CONTRERAS

- **222,500**
  habitantes
  48% son hombres
  52% son mujeres
- **7,536 Ha.**
  Extensión territorial
  (5.1 de la CDMX)
- **58.3%**
  es área de conservación ecológica
- **41.7%**
  es área urbana

Matriz de Riesgos

Riesgo	Hechos	Clasificación del riesgo	Fundamentos	Grado de Peligro	Grado de probabilidad	Mitigantes (Plan de acción)
Invasiones	El Parque está altamente expuesto a invasiones por parte de grupos organizados, debido a la falta de presencia, defensa, monitoreo y seguridad dentro del predio.	Ambiental / Social / Gobernanza	Aunque se cuenta con la propiedad de la tierra, las invasiones han ocurrido desde hace 30 años y continúan expandiéndose por la falta de vigilancia dentro del predio. Existen grupos organizados locales que invaden terrenos de forma masiva y posteriormente amplían la mancha urbana. Actualmente, dentro del predio existen dos invasiones de gran escala que se han convertido en colonias: Cazulco y Sayula, así como una invasión "agrícola" en la parte central del predio, con una extensión de 6 hectáreas.	●	●	1. Aumentar las acciones legales contra invasiones. 2. Invertir en vigilancia y seguridad dentro del Parque. 3. Fomentar el uso del espacio como Parque y promover su apropiación, cuidado y conservación por parte de las personas usuarias. 4. Fortalecer relaciones con el grupo aliado. 5. Reforzar la relación con el Gobierno para impulsar su involucramiento en la defensa del predio. 6. Desarrollar una campaña en medios de comunicación sobre este riesgo y la pérdida que implicaría para la Ciudad de México.
Pérdida de biodiversidad	La fragmentación del hábitat, la presencia de especies invasoras, la erosión del suelo, la cercanía con zonas pobladas y las invasiones reducen la capacidad del Parque para conservar biodiversidad.	Ambiental	Estudios del equipo del Parque han identificado un gradiente de calidad ambiental que disminuye conforme aumenta la cercanía con la ciudad. Se trata de un proceso en curso que amenaza con la pérdida total de biodiversidad en el Parque, derivado de las invasiones y el deterioro ambiental.	●	●	1. Combatir la erosión. 2. Controlar especies exóticas. 3. Implementar acciones de saneamiento forestal. 4. Mantener pláticas con SACMEX para eliminar descargas directas al río. 5. Realizar restauración ambiental para mejorar el hábitat. 6. Robustecer la defensa legal del predio. 7. Aumentar la seguridad y vigilancia.
Contaminación del río	Existen descargas directas que contaminan el río, provenientes de colonias invasoras adyacentes, principalmente Cazulco y Sayula.	Ambiental	Las descargas directas reducen la calidad del agua por la presencia de bacterias fecales y el incremento de la DBO, es decir, la demanda bioquímica de oxígeno. NOM-001-SEMARNAT-2021. *La DBO indica la cantidad de oxígeno disuelto, medida en mg/L, que se requiere durante un periodo determinado para la degradación biológica de las sustancias orgánicas contenidas en el agua residual.	●	●	1. Mantener pláticas con SACMEX para eliminar descargas directas al río. 2. Monitorear la calidad del agua del río. 3. Construir baños. 4. Fortalecer la defensa legal del predio. 5. Aumentar la seguridad y vigilancia en el predio.

● Muy alto ● Alto ● Medio

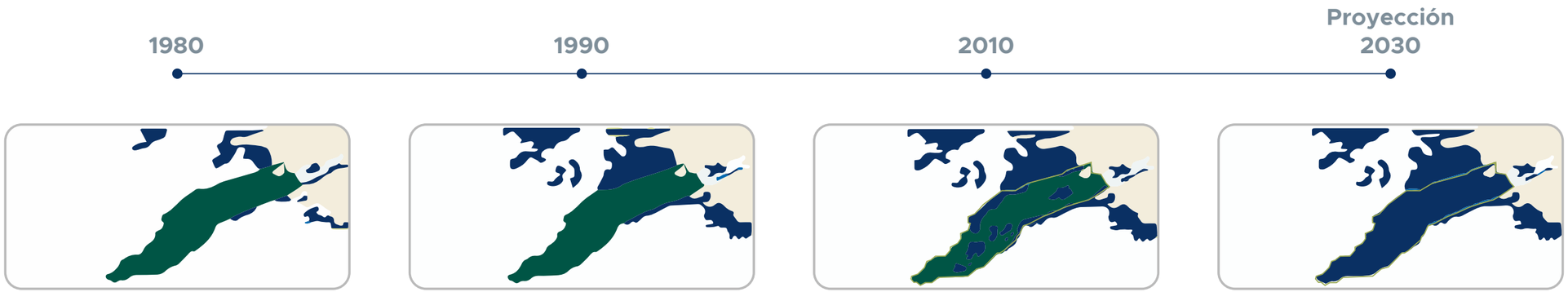
Riesgo	Hechos	Clasificación del riesgo	Fundamentos	Grado de Peligro	Grado de probabilidad	Mitigantes (Plan de acción)
Contaminación del Parque por basura	Alrededor de 20,000 visitantes al mes dejan toneladas de basura en el Parque. Los problemas con la Alcaldía han generado la falta de un servicio continuo y eficiente de recolección de basura. El grupo de comerciantes organiza faenas de limpieza y contrata camiones de basura de forma externa a la Alcaldía.	Ambiental	No existe una cultura suficiente de cuidado ambiental por parte de los usuarios, por lo que semana tras semana el Parque se contamina y ensucia.			1. Concientizar a los usuarios. 2. Implementar un sistema de manejo de desechos y composta en el Parque. 3. Establecer un sistema de vigilancia y guardabosques que supervise que las personas usuarias no contaminen el sitio. 4. Realizar jornadas periódicas de limpieza.
Deterioro de la salud del bosque	El bosque del predio es viejo y presenta condiciones de deterioro, por lo que requiere acciones de saneamiento.	Ambiental	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Se ha detectado en el Parque la presencia de un insecto descortezador y muérdago, este último en cantidades preocupantes.			1. Implementar un programa de saneamiento forestal ante la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR). 2. Integrar brigadas de saneamiento. 3. Destinar inversión a programas de saneamiento en el Parque.
Erosión del suelo	La pendiente, la concentración de lluvia en pocos meses y la pérdida de cubierta vegetal generan erosión del suelo, problema presente en prácticamente todo el predio. Esta situación reduce la infiltración de agua al subsuelo, deteriora la calidad del río y aumenta el riesgo de caída de árboles, poniendo en peligro la seguridad de las personas usuarias. La colocación de obra pública en el Parque, como colectores marginales y tubería de agua potable, también ha generado erosión. Al menos el 15% del suelo del Parque presenta problemas de este tipo.	Ambiental	Existencia de suelo desnudo a nivel de roca madre y amplias zonas con cárcavas que pueden alcanzar hasta dos metros de profundidad.			1. Implementar un programa de restauración y protección de suelos. 2. Trazar caminos y senderos. 3. Invertir en programas de saneamiento en el Parque.
Gestión con las autoridades	El proyecto requiere mantener buenas relaciones a nivel político con las autoridades de la Alcaldía y de la Ciudad de México. Independientemente de la situación política o electoral del momento, debe procurarse la continuidad de los acuerdos y compromisos pactados con las administraciones locales.	Social	Existen diversos grupos políticos dentro de la Alcaldía Magdalena Contreras que ven al Parque como una posible fuente de empleo o como tierra para desarrollar vivienda popular.			1. Buscar apoyo de las autoridades de la Ciudad de México y de la Alcaldía. 2. Fortalecer las campañas de comunicación y difusión sobre las características del proyecto. 3. Reforzar la defensa legal del predio.

Medio · Alto · Muy alto

Riesgo	Hechos	Clasificación del riesgo	Fundamentos	Grado de Peligro	Grado de probabilidad	Mitigantes (Plan de acción)
Inseguridad dentro del Parque	Grupos locales han informado sobre diversos actos delictivos dentro del Parque.	Social	Actualmente no existe un cuerpo de seguridad formal dentro del Parque. La seguridad es brindada principalmente por el grupo de comerciantes, aunque su alcance se limita a una cuarta parte del predio, donde se ubica el área comercial. Como resultado, gran parte del terreno queda desprotegido, además de colindar con colonias con altos índices de inseguridad.	🔴	🟡	1. Invertir en seguridad local, ya sea mediante seguridad privada o un grupo de guardabosques integrado por comerciantes. 2. Invertir en bardas perimetrales dentro del predio. 3. Colocar cámaras y sistemas de vigilancia. 4. Establecer un sistema de seguridad coordinado con la Policía local y el Ministerio Público.
Mala percepción del proyecto a nivel local	El Parque enfrenta una mala percepción a nivel local y comunitario, debido a la desinformación sobre el proyecto y las intenciones de Grupo FRISA. Persiste la idea de que el terreno no es privado, sino comunitario, así como la percepción de que la empresa busca construir en el sitio y engañar a las personas locales.	Social	La percepción negativa y la desinformación han dificultado el avance del proyecto. Sin embargo, en los últimos años ha aumentado el control dentro del predio gracias a la relación y manejo político-social del grupo aliado.	🟠	🟡	1. Implementar una campaña de comunicación del proyecto a nivel local y en medios de comunicación. 2. Procurar y fortalecer la relación con el grupo de comerciantes. 3. Fortalecer acciones legales para disuadir posibles confrontaciones. 4. Reforzar la seguridad y vigilancia en el predio.
Reputación de Grupo FRISA derivada de la gestión del proyecto	El Parque Natural La Cañada tiene el potencial de convertirse en un referente en la Ciudad de México, al tratarse de una iniciativa privada que involucra al gobierno y a la comunidad en acciones de conservación y educación ambiental, además de ser pública y gratuita. Esto podría generar un beneficio reputacional significativo para Grupo FRISA y para las empresas que eventualmente participen en el proyecto. No obstante, un fracaso o descuido también podría atribuirse al Grupo, al ser propietario del predio.	Gobernanza	Cualquier escándalo dentro del Parque relacionado con inseguridad, desinformación, daño ambiental o conflicto social podría atribuirse a Grupo FRISA y generar un impacto reputacional negativo. Este riesgo cobra mayor relevancia ante la preocupación actual y el creciente protagonismo de los temas hídricos a nivel nacional.	🟠	🟡	1. Aumentar la seguridad en el predio. 2. Incrementar el apoyo económico al proyecto. 3. Fortalecer campañas de comunicación. 4. Reforzar la relación con el Gobierno. 5. Fortalecer las acciones legales contra invasiones y la defensa del predio.

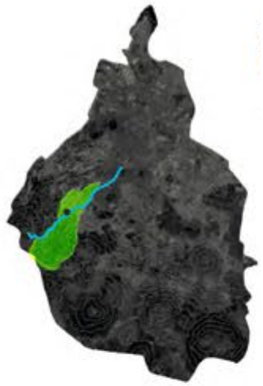
Aunque el terreno es propiedad privada, la expansión acelerada de asentamientos urbanos informales e ilegales constituye un riesgo significativo para su integridad territorial y ambiental.

Si esta tendencia continúa, en menos de diez años podría perderse su función ecológica, con efectos indirectos sobre la conservación del resto del bosque de Los Dinamos. En este contexto, la labor del Parque Natural La Cañada resulta fundamental para contener el avance de la mancha urbana, cuya proyección hacia 2030 se muestra en la imagen.





La Cañada en la CDMX y la Alcaldia Magdalena Contreras



UBICACIÓN DEL PARQUE LA CAÑADA

≋ Río Magdalena
Curvas de nivel a cada 250 m.



USO DE SUELO*

- Zona urbanizada
- Áreas de cultivo
- Vegetación densa

≋ Río Magdalena
Curvas de nivel a cada 250 m.
*INEGI 2013-2018



USO DE SUELO*

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo

≋ Río Magdalena
Curvas de nivel a cada 250 m
Las zonas montañosas de la CDMX, donde aún existen bosques, tienen el potencial de mitigar los riesgos de inundación de las zonas más bajas.

*SIGCDMX (Agencia de Innovación Pública, 2020)



REGIONES TERRESTRES PRIORITARIAS*

- Ajusco Chichinautzin

≋ Río Magdalena

*"Unidades estables desde el punto de vista ambiental en la parte continental del territorio nacional, que destaquen por la presencia de una riqueza ecosistémica y específica comparativamente mayor que en el resto del país, así como una integridad ecológica funcional significativa y donde además, se tenga oportunidad real de conservación". (CONABIO, 2017)



ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE AVES*

- Sur del Valle de México
- Cénega de tláhuac

≋ Río Magdalena

*"Surgen de un programa de Birdlife Internacional, el cual busca identificar este tipo de áreas en todo el mundo. Mediante criterios como la amenaza que sufren las especies de aves, lo restringido de sus distribuciones y la cantidad de aves que se pueden congregar en un solo sitio". (CONABIO, 2017)



SUELO DE CONSERVACIÓN*

≋ Río Magdalena

*La CDMX se divide administrativamente en suelo urbano (41%) y suelo de conservación (59%). La categoría de suelo de conservación se creó con la finalidad de garantizar el abasto de agua, controlar el crecimiento urbano y mejorar las condiciones ambientales de la ciudad. (Almeida-Leñero et. al., 2018)

La Cañada en la Cuenca del Río Magdalena



UBICACIÓN DEL PARQUE LA CAÑADA

(110 ha)

Curvas de nivel a cada 50 m

El río Magdalena es considerado el cuerpo de agua más importante de la ciudad, tiene un cauce de 21.6 km, de los que el 52% transcurren en suelo de conservación y 48% en área urbana, donde tiene tramos entubados. En La Cañada corre más del 10% de su cauce (2.7 km).



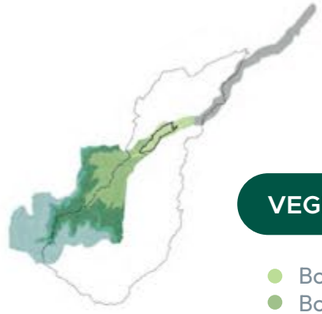
ESCURRIMIENTOS*

- Permanentes
- Temporales
- En zona urbana

- Río Magdalena

Curvas de nivel a cada 50 m
*INEGI 2013-2018

Provee una parte importante de los recursos hídricos de la ciudad (20 millones de m^3 anuales). En la cuenca media y alta el agua del río es de buena calidad, pero esta disminuye a medida que aumentan los asentamientos humanos.



VEGETACIÓN*

- Bosque mixto y de Quercus
- Bosque de Abies religiosa, mixto y de Quercus
- Bosque de Abies religiosa
- Bosque de Pinus hartwegii y Abies religiosa
- Bosque de Pinus hartwegii

- Área urbana

Curvas de nivel a cada 250 m
* Almeida-Leñero et. al., 2018



ZONAS DE ALTO VALOR ECOSISTÉMICO: INFILTRACIÓN*

Nivel de amenaza

- Muy crítica
- Baja
- No amenazada con asentamientos humanos

*CentroGeo, 2010



ZONAS DE ALTO VALOR ECOSISTÉMICO DE CARBONO*

Nivel de amenaza

- Muy crítica
- Baja
- Amenazada con asentamientos humanos
- No amenazada con asentamientos humanos

*CentroGeo, 2010



DEGRADACIÓN DEL SUELO*

Degradación física por pérdida de la función productiva causada por urbanización.

- Extrema
- Fuerte

*SEMARNAT, 2004

Nuestro Impacto en 2025

2.5
hectáreas
Restauradas con actividades de conservación de suelos

+30,000
Visitantes al mes

80
Familias participantes en cadenas de valor del Parque

476
Horas de voluntariado

1
Evento de primavera realizado junto con la Secretaría de Cultura de la Ciudad de México.

4
Huertos polinizadores

3
Actividades de voluntariado

227
Trabajos directos generados

850
Trabajos indirectos generados

240
Jornales*

5
Actividades de teambuilding

4
Eventos realizados en la naturaleza

*Trabajos temporales de un día por parte de personas de la comunidad

Indicadores ambientales

51
toneladas de CO_2
capturadas al año

Se estima que los árboles ubicados dentro del sitio capturan alrededor de toneladas de CO2 anualmente.

100
hectáreas con bosque
dentro del parque

Se estima que los árboles del sitio fijan aproximadamente 3,750 toneladas de carbono al año, lo que equivaldría a 37,500 toneladas en un periodo de 10 años.

Esta capacidad de captura representa una contribución ambiental relevante, comparable con la neutralización de las emisiones generadas por 1,653 autos al año, o 16,530 autos en diez.

Como parte de un estudio elaborado por el Parque Natural La Cañada, se identificaron los siguientes hallazgos:

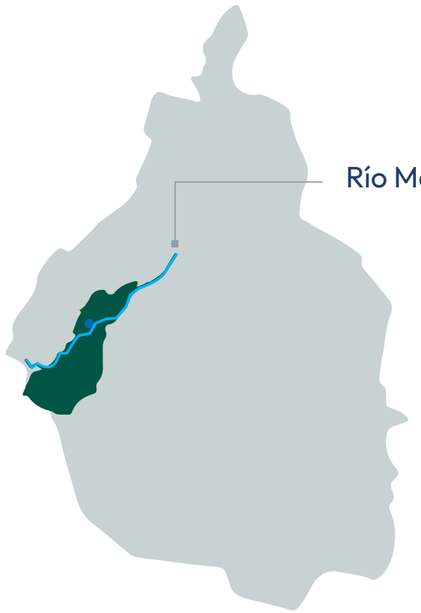
90
especies distintas de flora

19
especies endémicas

2
especies bajo la categoría de protección

67
especies de aves

37
mamiferos se encuentran dentro del rango de distribución



Cada año, el polígono del Parque infiltra 315,474 m³ de agua.

Esto equivale aproximadamente a 286,000 tinacos de 1,100 litros.

El Parque es reconocido como una zona de alto valor ecológico para infiltración, conservación de aves y captura de CO_2



Aporte a los ODS

Los indicadores vinculados con la biodiversidad y la conservación del suelo contribuyen de manera relevante al avance de distintos Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente en aquellos relacionados con la protección de los ecosistemas, la acción climática y el uso responsable de los recursos naturales.

A continuación, se presentan los ODS a los que Grupo FRISA contribuye mediante las acciones de conservación, regeneración ambiental y vinculación comunitaria desarrolladas en La Cañada:





Acerca de este Informe



Acerca de este Informe

El Informe Anual de Sustentabilidad 2025 de Grupo FRISA, publicado el 23 de julio de 2026, presenta una visión integral de los programas, iniciativas, esfuerzos y avances alcanzados en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG) durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

Este informe fue elaborado con referencia a los Estándares GRI (Global Reporting Initiative), versión 2021, y en apego a los principios fundamentales de reporte que guían su estructura y contenido, los cuales se detallan a continuación:

Principios de reporte (GRI 2021)

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

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

Claridad. Información accesible y entendible.

Comparabilidad. Selección, consolidación y reporte de la información de manera consistente, de tal forma que permita analizar los cambios en los impactos a lo largo del tiempo y compararlos con los de otras organizaciones.

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

Contexto de Sostenibilidad. Información sobre los impactos de la organización en el contexto completo de la sostenibilidad (los tres pilares ASG).

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

Verificabilidad. Recopilación, documentación, consolidación y análisis de la información de tal manera que pueda ser evaluada para determinar su calidad y trazabilidad.

Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) e Indicadores Básicos (IBSO)

A partir del ejercicio 2025, Grupo FRISA incorpora las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), reportando los 30 Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO) establecidos en la Norma de Información de Sostenibilidad B-1 (NIS B-1). El detalle de estos indicadores se presenta en la Tabla de Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO) incluida en este informe.

Marcos internacionales de referencia

Asimismo, el informe considera los indicadores del estándar sectorial de SASB (Sustainability Accounting Standards Board) seleccionados para la industria de bienes inmuebles. Con ello, el contenido del reporte se alinea a los estándares y marcos internacionales de referencia en la materia.

Contacto

En caso de que requiera mayor información o tenga alguna duda, le invitamos a comunicarse con nosotros a través de los siguientes canales:

Tel. (55) 8114-2145 **Correo.** contactofrisaASG@grupofrisa.com

Tabla de Indicadores Básicos de Sostenibilidad (IBSO)

Área	Tema	Páginas
A. AMBIENTAL	Emisiones de gases de efecto invernadero	58
	Consumo de energía	51 y 52
	Actividades sostenibles	38-46
	Uso sostenible del agua	54-56
	Biodiversidad	65
	Gestión de residuos	57
B. SOCIAL - CAPITAL HUMANO	Igualdad de oportunidades y trabajo digno	68-70
	Inversión en capital humano	71
	Salud y seguridad en el trabajo	35
C. GOBERNANZA	Gobierno Corporativo	75
	Gestión empresarial sostenible	33
	Conducta empresarial responsable	73



Puerto Aventuras

Índice de Contenidos GRI

Contenido	Descripción	Sección	Página
	GRI 2: Contenidos Generales 2021		
2-1	Detalles organizacionales	Perfil Corporativo	5
2-3	Período objeto del informe. frecuencia y punto de referencia	Acerca de este Informe	100
2-5	Verificación externa	Acerca de este Informe	104
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Portafolio	10-21
2-7	Empleados	Temas Sociales	68
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Temas de Gobernanza	75
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Temas de Gobernanza	75-78
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	Temas de Gobernanza	76
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Temas de Gobernanza	77
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Temas de Gobernanza	79
2-15	Conflicto de interés	Temas de Gobernanza	83
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Temas de Gobernanza	76
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Carta del Socio Director	3
2-26	Mecanismos para solicitar asesoría y plantear inquietudes	Temas Sociales	73
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	Enfoque ASG	30
	GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	Enfoque ASG	28
3-2	Lista de temas materiales	Enfoque ASG	29
	GRI 302: Energía 2016		
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Temas Ambientales	51 y 52
	GRI 303: Agua y Efluentes 2018		
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	Temas Ambientales	54
	GRI 304: Biodiversidad 2016		
304-1	Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Temas Ambientales	65
	GRI 306: Residuos 2020		
306-3	Residuos generados	Temas Ambientales	57
	GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018		
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Temas Sociales	35
403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	Temas Sociales	72
	GRI 404: Formación y Educación 2016		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Temas Sociales	71
	GRI 405: Diversidad e Igualdad de Oportunidades 2016		
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Temas Sociales y Temas de Gobernanza	69, 70, 75, 77 y 79

Índice de Contenidos SASB

SASB ESTÁNDAR: BIENES INMUEBLES 2018

Tópico	Código	Descripción del tópico	Página(s)
Gestión del agua	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	61 y 64
Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	61 y 63



Puerto Aventuras

Carta de Verificación

Informe Anual Sustentable 2025
Carta de Verificación Externa e Independiente

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

El objetivo de Vert es emitir una verificación independiente acerca de los contenidos de este Informe, tomando como referencia los estándares del Global Reporting Initiative 2021 y del Sustainability Accounting Standards Board aplicables a la industria de Bienes Inmuebles 2018.

Metodología de Verificación:

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

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

Por último, se validó la correcta aplicación de los temas con base en las Guías de Elaboración de los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Bienes Inmuebles 2018, verificando su veracidad, trazabilidad y materialidad, con base en el material proporcionado por Grupo FRISA y su equipo, estableciendo las bases para el cumplimiento de los principios de precisión, equilibrio, claridad, exhaustividad, comparabilidad, puntualidad, contexto de sostenibilidad y verificabilidad, en estas memorias y para las memorias subsecuentes.

Conclusiones:

Como resultado del proceso de verificación, se concluyó que el Informe Anual Sustentable 2025 de Grupo FRISA fue elaborado con referencia a los Estándares GRI 2021 y SASB aplicables a la industria de Bienes Inmuebles 2018. No se encontró evidencia que nos haga pensar que el cumplimiento y apego a la metodología GRI y SASB no se haya realizado de manera adecuada, ni de que existan errores en la información presentada o que se haya omitido algún tema material intencionalmente.

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

Benjamín Salgado Pérez
FSA Credential Level II Candidate

Sobre la verificación

Los asociados de Vert poseen la preparación fundamental para examinar y validar el correcto cumplimiento de los lineamientos necesarios para la realización y publicación de Informes de Sostenibilidad, lo cual les permite expresar una opinión profesional acerca del apego de todo el contenido no financiero del informe a los estándares GRI 2021 y SASB, basándose en todo momento en los principios de independencia, objetividad y confidencialidad. Vert no asume compromiso alguno sobre los procesos de recopilación de la información implementada en este informe. Esta verificación es emitida el día 23 de julio del año 2026 y será vigente toda vez que no se ejecuten modificaciones o publicaciones posteriores a esta fecha.

Informe Anual Sustentable



Datos de Contacto

Oficinas:
Boulevard Magnocentro No. 26, Piso 5.
Col Huixquilucan Degollado. Centro.
Huixquilucan Estado de México C.p. 52760

E-mail:
contactofrisaASG@grupofrisa.com

Teléfono:
(55) 8114-2145