

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100000] Identificación e información general acerca de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Información general

Informe de Sostenibilidad y Clima

Tipos de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (FIBRAS)

Clave de cotización

FUNO

Información del Fideicomiso

Logotipo de la institución fiduciaria

Logotipo de la institución fiduciaria

Denominación de la institución fiduciaria

Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver

Logotipo del fideicomitente

Logotipo del fideicomitente

Denominación del fideicomitente

FIBRA UNO ADMINISTRACION SA DE CV

Logotipo del administrador del patrimonio del fideicomiso

Logotipo del administrador del patrimonio del fideicomiso

Denominación del administrador del patrimonio del fideicomiso

FIBRA UNO ADMINISTRACION SA DE CV

Número de fideicomiso

1401

Año de reporte

2025

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100001] Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

No hay métricas definidas por la entidad

No hay métricas definidas por la entidad

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
---	---	----------------

FUNO/1401

Banco Actinver SA, Institución de Banca
Múltiple Grupo Financiero Actinver

2025

[100002] Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora

No se han reportado riesgos ni oportunidades relacionados con la sostenibilidad y/o el clima

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[100003] Definición de objetivos relacionados con la sostenibilidad y el clima

Objetivos

No se han reportado objetivos relacionados con la sostenibilidad y/o el clima

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[200000] Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[210000] Información a revelar relacionada con el clima

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

[211100] Información a revelar relacionada con el clima - Emisiones financiadas - Gestión de activos

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FUNO/1401	Banco Actinver SA, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver	2025

Anexos [resumen]

Información adicional

(Adjunto)

Cartas de verificación

(Vacio)

Notas de pie de página

Información adicional

Reporte IFRS S1 Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad y S2 Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con el Clima

ENTIDAD: BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE 1401



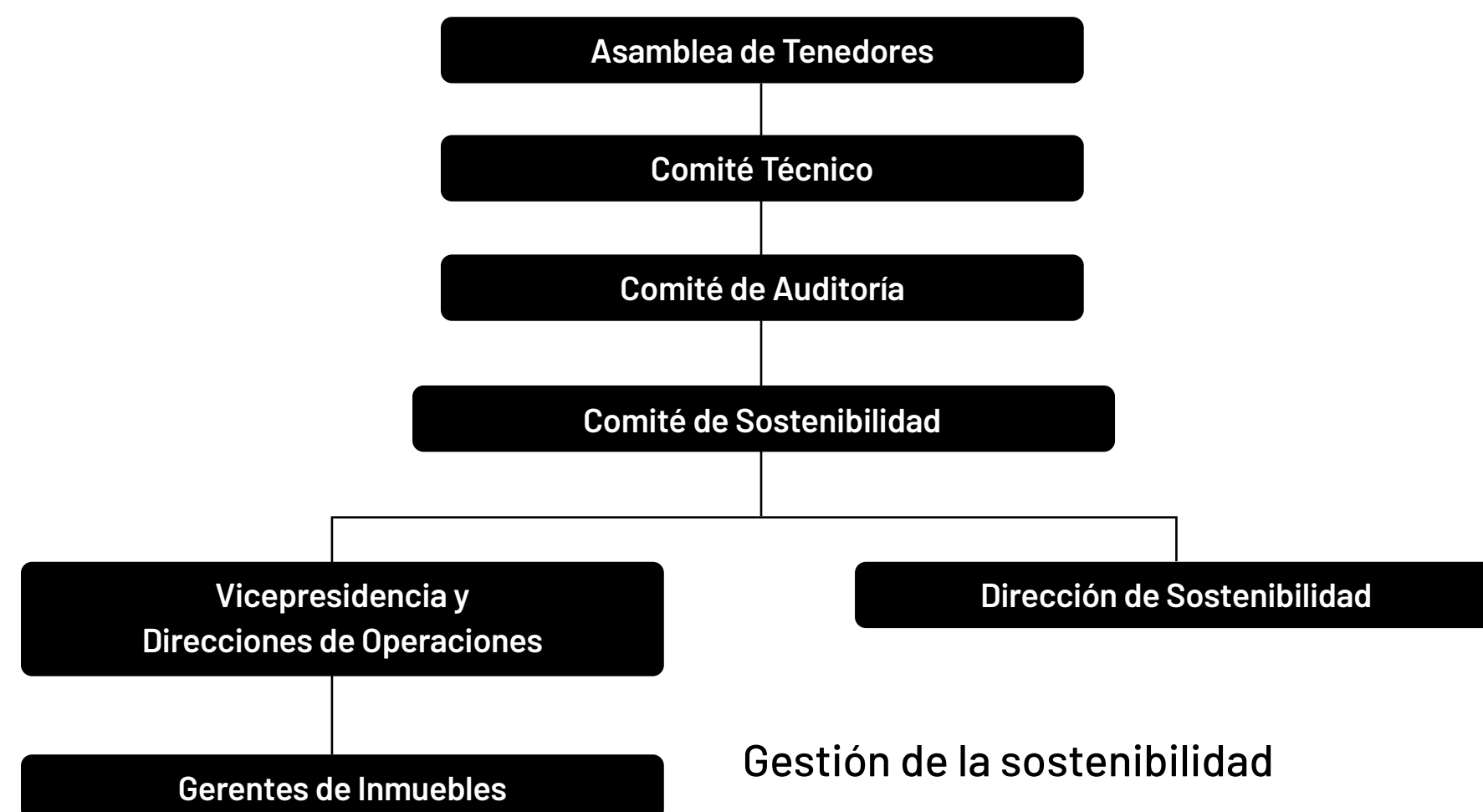
NIIF S1 27(a)(i)(a)(ii)(a)(iii)(v)(bi)(bii) y S2 6(a)y(b)

En FUNO®, la gestión de riesgos se aplica de forma transversal para asegurar la creación de valor sostenible.



El Comité de Auditoría asiste al Comité Técnico en la supervisión de los asuntos de gestión de riesgos y sostenibilidad de FUNO®, incluidos, entre otros: A nivel operativo, la persona de más alto rango con la responsabilidad de supervisar y auditar el desempeño de la gestión de riesgos es el vicepresidente de Operaciones.

Línea de gestión de riesgos de sostenibilidad



Gestión de la sostenibilidad

El Comité de Sostenibilidad es el máximo responsable de la implementación de nuestra estrategia ASG, sesiona cada seis meses y revisa el progreso de nuestras metas, así como nuestros riesgos ASG actuales y futuros. Este Comité reporta directamente a nuestro Director General y Director General Adjunto.

Nuestro Comité de Sostenibilidad es presidido por nuestro vicepresidente de Administración y TI y está conformado por:

- Vicepresidente de Relación con Inversionistas
- Vicepresidente de Legal
- Todos nuestros directores de propiedad (RUPs)
- Director de Finanzas
- Director de Recursos Humanos
- Directora de Sostenibilidad
- Gerencias de facilities y mantenimiento
- Gerente de adquisiciones
- Invitados relevantes a los temas de las sesiones

Nuestras iniciativas ASG son auditadas cada 6 meses, una vez por nuestros auditores internos quienes reportan sus hallazgos y riesgos al Comité de Auditoría, y una vez por auditores externos quienes revisan nuestro desempeño y resultados reportados en nuestro Reporte Anual Integrado.

En caso de que los hallazgos sean relevantes, el Comité de Auditoría los escala al Comité Técnico, el cual, a su vez, en caso de ser relevantes, los comunica a nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Nuestro Comité de Sostenibilidad recibe capacitación en materia de buenas prácticas de Sostenibilidad Corporativa, incluyendo diversidad, accesibilidad a propiedades, mejores prácticas ambientales, cambios en las regulaciones de seguridad y salud.

El comité de Prácticas Societarias busca mantener un balance entre las habilidades de los miembros, intentando tener al menos un experto para cada tema evaluado

	Moisés Elmann	André Elmann	Max Elmann	Abud Attié	Isidoro Attié	Elías Sacal	Jaime Kababie	Ruben Goldberg	Antonio Franck	Irma Gómez	José Antonio Meade
Habilidades y experiencia											
Experiencia en Real Estate	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Riesgos Financieros	X	X		X		X		X	X	X	X
Adquisiciones y Mercados de Capital		X		X		X	X		X		
Administración de riesgos			X					X		X	
Gobierno Corporativo	X	X								X	X
Problemáticas sociales		X	X		X	X				X	X
Medio Ambiente	X		X								X
Experiencia en empresas que cotizan en bolsa										X	X
Normativa y regulaciones									X	X	X
Políticas Públicas										X	X
Recursos Humanos (Diversidad e Inclusión)						X				X	

Durante 2025, el Comité de Auditoría llevó a cabo lo siguiente:

- Una auditoría independiente de gestión de riesgos, para lo cual contrató a una firma externa
- Supervisión de la gestión de riesgos
- Revisión de los riesgos de TI, incluida la ciberseguridad y la gestión de planes, la cual ha sido necesaria para continuar mejorando la gobernanza de datos, la tecnología y la gestión de riesgos cibernéticos
- Revisión del riesgo climático y la divulgación de información relacionada
- Verificación de la entrega de todos los activos que se desarrollan para el portafolio de inversiones de FUNO®
- Supervisión de los sistemas de gestión ambiental y la integridad de los datos y divulgaciones.

Además, mantenemos un monitoreo constante de las disposiciones regulatorias para anticiparnos y asegurar su cumplimiento oportuno. Dado el carácter de nuestro negocio, los factores ASG influyen directamente en nuestras decisiones de inversión y en la eficiencia operativa de las propiedades. El Comité de Sostenibilidad es el órgano responsable de liderar la Estrategia de Sostenibilidad, definir objetivos ASG anuales, dar seguimiento al desempeño y gestionar los riesgos ASG actuales y emergentes.

27 (a iv)

En la adquisición de nuevos inmuebles tenemos una política de inversión responsable, que además de incluir la debida revisión en temas fiscales, financieros, legales, arquitectónicos, entre otros, incluye temas ambientales. Algunos de los aspectos que revisamos son:

- Estudios de impacto vial.
- Certificados de uso de suelo.
- Autorización de impacto ambiental.
- Generación y registro de residuos peligrosos.
- Manifiesto de entrega – recepción de residuos peligrosos emitido por una empresa autorizada para su transporte y disposición final o por el sistema de recolección de residuos municipales.
- Servicios de suministro de agua.
- Medios para las descargas de agua.
- Licencia ambiental única en temas de emisiones a la atmósfera.
- La existencia o ausencia de bifenilos policlorados y asbestos.
- La existencia o ausencia de multas ambientales.
- La existencia o ausencia de contaminación del suelo.
- Otros

Asimismo, en el proceso de debida diligencia nos aseguramos de que los dueños y usuarios de la propiedad han sido consultados y compensados de manera adecuada. Tenemos al menos 3 diferentes inspecciones y visitas al sitio, realizadas por terceros que funcionan como controles para validar la información y la situación de las propiedades.

FUNO lleva a cabo procesos internos y legales con terceros, para que las compensaciones y pagos oportunos por el uso o compra de inmuebles se realice de manera justa, en tiempo y forma.

Nuestros procesos no discriminan si los dueños o usuarios de la propiedad son individuos, colectivos, grupos indígenas, mujeres, etc., y en todo momento se respetan los derechos de la contraparte.

30 (a) (b) y (c); 31 y 32 (a) y (b); S2 13 (a) y (b)

Los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la entidad.



Riesgos	Horizonte	Descripción	Efectos sobre el modelo de negocio	Efectos sobre la cadena de valor	Concentración
Cambio Climático	Mediano Plazo	Eventos climatológicos que impactan los activos inmobiliarios, así como la implementación de estrategias para mejorar la resiliencia de las propiedades.	<ol style="list-style-type: none"> 1. afectación a ingresos por renta 2. aumento en costos de mantenimiento 3. impacto en la valuación del portafolio 4. aumento en el costo de la prima de seguros 	<ol style="list-style-type: none"> 1. afectar el desarrollo de las actividades y operaciones de los inquilinos. 2. la capacidad de satisfacer las necesidades y expectativas de los inquilinos y clientes. 3. afectar la disponibilidad de recursos críticos como luz, agua, etc. 	Baja California, Chihuahua, Coahuila de Zaragoza, Michoacán, Nuevo León, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas,
Gestión Energética	Corto Plazo	Uso eficiente y responsable de la energía dentro de los procesos y desarrollos, para reducir el consumo y las emisiones GEI, así como el fomento del uso de fuentes de energía renovable	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecer o presionar el NOI, al ser un costo operativo. 2. mayor exposición a la volatilidad en el costo de suministro de energía. 3. riesgo reputacional 	<ol style="list-style-type: none"> 1. mayor exigencia por contar con proveedores especializados. 2. aumento en el costo de la remodelación y actualización de los inmuebles. 3. posible afectación en la relación con inquilinos 	Baja California, Coahuila de Zaragoza, Chihuahua, Nuevo León, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Yucatán
Gestión Hídrica	Mediano Plazo	Uso y conservación eficiente del recurso hídrico a lo largo de la operación y en las propiedades, para asegurar su disponibilidad y calidad.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecer o presionar el NOI, al ser un costo operativo. 2. mayor exposición a la volatilidad en el costo del agua. 3. aumento en el costo de operación y mantenimiento de las propiedades 	<ol style="list-style-type: none"> 1. aumento en el costo de la remodelación y actualización de los inmuebles. 2. posible afectación en la relación con inquilinos 	Colima, Durango, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas, Quintana Roo
Gestión de Residuos	Corto Plazo	Desarrollo y ejecución de estrategias para la gestión eficiente de residuos, enfocadas en la reducción de la generación de desechos, la maximización del reciclaje y la disposición responsable de residuos generados en las operaciones y propiedades.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecer o presionar el NOI, al ser un costo operativo. 2. aumento en el costo de operación y mantenimiento de las propiedades. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. aumento en el costo de la remodelación y actualización de los inmuebles. 2. posible afectación en la relación con inquilinos 	Ciudad de Mexico, Estado de México, Nuevo Leon, Jalisco
Oportunidades			Efectos sobre el modelo de negocio	Efectos sobre la cadena de valor	Concentración
Paneles Solares	Mediano Plazo	Oportunidad de negocio al reducir costos operativos, mejorar la eficiencia de nuestros inmuebles y reducir el costo de nuestros gastos, lo que impacta directamente en el Ingreso Neto Operativo. Además, puede facilitar el acceso a financiamiento sostenible.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecer el NOI, al reducir costos operativos. 2. diversificación de las fuentes de energía eléctrica 3. acceso a financiamiento sostenible 4. alineación entre la estrategia de sostenibilidad y la financiera 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Satisfacción y mejor relacionamiento con inquilinos 2. Atractivo para inquilinos e inversionistas 	Baja California, Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León, Chihuahua, Querétaro y Yucatán.

Plazos también aplica a S2:

- **Corto:** riesgos que pueden materializarse en el periodo inmediato, normalmente entre 0 a 12 meses, y que pueden afectar la liquidez, operación diaria y los resultados financieros trimestrales y/o generar sanciones.
- **Mediado:** riesgos que pueden materializarse entre 12 a 60 meses, y pueden afectar la capacidad del del Fibra de mantener estabilidad financiera, competitividad o crecimiento.
- **Largo:** riesgos que pueden materializarse en un horizonte por encima de los 60 meses, y que inciden en la viabilidad de la compañía o la resiliencia del portafolio.

Para determinar la concentración del riesgo asociado a la Cambio Climático, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y que registraron una calificación de riesgo superior a 8,000 puntos, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo los escenarios climáticos relacionados con todos los riesgos de cambio climático mencionados en el análisis de vulnerabilidad de cambio climático.

Para determinar la concentración del riesgo asociado a la gestión energética, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y que registraron una calificación de riesgo superior a 2,950 puntos, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo los escenarios climáticos relacionados con olas de calor, estrés térmico y aumento en el número de días más calurosos del año, así como con días nevados, olas de frío y eventos de nevada.

Para determinar la concentración del riesgo asociado a la gestión hídrica, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y que registraron una calificación de riesgo superior a 3,950 puntos, conforme a la metodología de evaluación empleada, bajo escenarios climáticos relacionados con inundaciones, tormentas, aumento en el nivel del mar, precipitaciones extremas, escasez de agua de mayor severidad y/o duración prolongada, así como condiciones de estrés hídrico.

Para determinar la concentración de la oportunidad asociada a la instalación de paneles solares, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y que presentan condiciones que podrían favorecer la viabilidad de este tipo de proyectos, incluyendo su ubicación en zonas con alta irradiación solar diaria promedio anual, con base en la información publicada por el Instituto de Geofísica de la Universidad Nacional Autónoma de México, así como aquellas entidades federativas en las que el costo de la electricidad o el nivel de consumo energético de la FIBRA es elevado. Estas variables fueron consideradas como indicadores de exposición a una mayor oportunidad de generación distribuida y de potencial contribución a la gestión de costos energéticos y a la estrategia climática de la FIBRA.

33 (a) (b) (c)

FUNO ha respondido a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad mediante:

1. La FIBRA cuenta con una estrategia de sostenibilidad en la que cada tema material está vinculado a indicadores específicos y a un monitoreo puntual que permite dar seguimiento a su desempeño y evolución.
2. FUNO cuenta con coberturas de seguro orientadas a mitigar el impacto de los principales riesgos que pueden afectar sus activos y su operación.
3. De manera complementaria, la empresa lleva a cabo un monitoreo anual integral de riesgos y oportunidades, en el que no sólo se consideran factores socioambientales, sino el universo completo de riesgos relevantes para la FIBRA, lo que fortalece una gestión más robusta, preventiva y alineada con la creación de valor de largo plazo.

En el proceso de toma de decisiones para la adquisición o desarrollo de una propiedad, FUNO considera de manera sistemática una serie de variables estratégicas que permiten evaluar la viabilidad, competitividad y sostenibilidad de cada activo en el largo plazo. Entre estos factores se encuentran las condiciones de mercado, la disponibilidad de mano de obra, el acceso al agua, la disponibilidad de energía, acceso a carreteras, aeropuertos, zonas urbanas, etc.

Este enfoque permite atraer mejores inquilinos, garantizar la viabilidad del negocio, a la vez que incorporamos consideraciones ambientales, sociales y económicas desde etapas tempranas del análisis, fortaleciendo una toma de decisiones más integral y alineada con la estrategia del negocio.

35 (a)(b)(c)(d); 36, 37, 38, 39 y 40, S2 15 (a) y (b), 16 (a)(b)(c)(d)

Riesgo/Oportunidad en Materia de Sostenibilidad Fibra UNO		NIIF S1 35(a)	NIIF S1 35(b)	NIIF S1 35(c) (i, ii)	NIIF S1 35(d)
		Efecto sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	¿Existe riesgo significativo de ajuste material en el próximo periodo anual?	Expectativas de cambio de situación financiera a corto, mediano y/o largo plazo	Expectativas de cambio al rendimiento financiero y flujos de efectivo a corto, mediano y/o largo plazo
CAMBIO CLIMÁTICO	Riesgo	Riesgo: \$145,932,976. El incremento bianual 2023-2025 por concepto de primas que no corresponden a inflación es de 2.22%.	No	No consideramos un riesgo significativo ya que el riesgo antes calculado, representa menos del 1% del valor de las propiedades expuestas a riesgos climáticos. Sin embargo, no se puede descartar que en el escenario de un incremento significativo en la frecuencia de este tipo de siniestros pueda derivar en incrementos significativos en el costo de las primas de los seguros.	No consideramos un riesgo significativo ya que, en particular, todos los inmuebles se encuentran asegurados, lo que nos asegura la recuperación de las pérdidas materiales y las rentas que se estarían dejando de percibir. Con respecto al aumento en el monto de las primas, éste si existe, sin embargo, la mayor parte de este se debe por el momento a inflación. El incremento en el monto de las primas por aumento en la frecuencia de siniestros por cambios climáticos se espera que ocurra en el mediano o largo plazo, por lo que hoy en día no se prevé un riesgo significativo.
GESTIÓN ENERGÉTICA	Riesgo	\$405,302,232	No	La misma afectación monetaria en el NOI afectaría al Patrimonio en el Estado de Situación Financiera; sin embargo, no representa un riesgo material para la solidez financiera de la Fibra.	De encarecer estos servicios (escenario de encarecimiento al doble y al triple), nuestro NOI disminuiría en 1.86% y en 3.71% respectivamente, lo cual no representa un riesgo material para la solidez financiera de la Fibra. En los escenarios trabajados, estos riesgos solo serían materiales si aumentaran 3 veces su costo y todos al mismo tiempo.
GESTIÓN HÍDRICA	Riesgo	\$209,593,628	No	La misma afectación monetaria en el NOI afectaría al Patrimonio en el Estado de Situación Financiera; sin embargo, no representa un riesgo material para lo solidez financiera de la Fibra.	De encarecer estos servicios (escenario de encarecimiento al doble y al triple), nuestro NOI disminuiría en 0.96% y en 1.92% respectivamente, lo cual no representa un riesgo material para lo solidez financiera de la Fibra. En los escenarios trabajados, estos riesgos solo serían materiales si aumentaran 3 veces su costo y todos al mismo tiempo.
GESTIÓN DE RESIDUOS	Riesgo	\$18,136,521	No	La misma afectación monetaria en el NOI afectaría al Patrimonio en el Estado de Situación Financiera; sin embargo, no representa un riesgo material para lo solidez financiera de la Fibra.	De encarecer estos servicios (escenario de encarecimiento al doble y al triple), nuestro NOI disminuiría en 0.08% y en 0.17% respectivamente, lo cual no representa un riesgo material para lo solidez financiera de la Fibra. En los escenarios trabajados, estos riesgos solo serían materiales si aumentaran 3 veces su costo y todos al mismo tiempo.
PANELES SOLARES	Oportunidad	Ahorros por concepto de gasto en Electricidad 2.4 mdp - 4.2mdp anual por inmueble	No	Aumento del ahorro 17 mdp a 29 mdp	No afecta el estado de flujo de efectivo, en tanto que no es material.

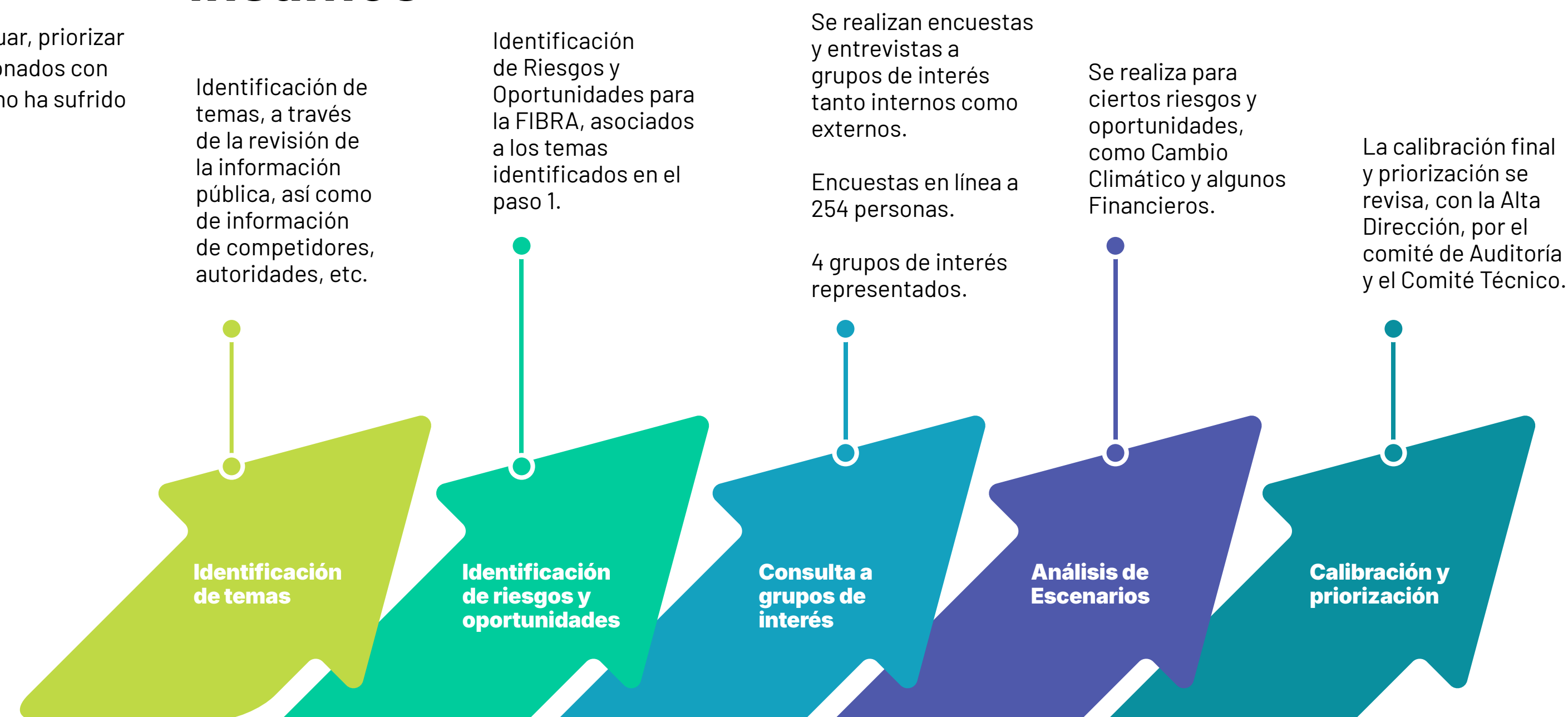
SI 41 y S2 9 (e)

Riesgo/Oportunidad en Materia de Sostenibilidad		Estrategia	Evaluación	
			Barrera	Solución
Cambio Climático	Riesgo	Fase 1. Monitoreo de Emisiones de GEI	Barrera 1. Imprecisión de la captura de información Barrera 2. Personal con experiencia limitada para el reporte de información	Solución 1. Obtuvimos una herramienta en línea que va a la información capturada con los recibos correspondientes. Solución 2. Capacitamos y generamos un manual de apoyo para los responsables de reportar la información.
		Fase 2. Reducción	Barrera 1. Costo beneficio de invertir en nuevas tecnologías Barrea 2. Estructura del mercado y del sector Barrera 3. Falta de información Barrera 4. Hábitos y cultura de los inquilinos Barrera 5. Elementos del mercado energético Barrera 6. Vínculo débil de los colaboradores con la necesidad de reducir los consumos y las emisiones de GEI	Solución 1. Invertimos en las mejores tecnologías que permitan obtener los mayores ahorros dando prioridad a inmuebles de mayor consumo para aumentar el retorno de inversión. Solución 2. Realizar inversiones conjuntas con inquilinos y proveedores de electricidad Solución 3. Capacitación a colaboradores e inquilinos Solución 4. Campañas de comunicación y sensibilización Solución 5. Buscar proveedores con contratos que se adecuen a nuestras necesidades y consumos Solución 6. Involucramos a los colaboradores en actividades de mitigación.
		Fase 3. Prevención riesgos relacionados a cambio climática	Estado de la infraestructura actual	<ul style="list-style-type: none"> • Inversión y remodelaciones de infraestructura resiliente. • Desarrollamos un análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático.
Gestión Energética	Riesgo	Optimizar consumo energía 20% energía renovable en propiedades	Solución 1: <ul style="list-style-type: none"> • Reemplazar luminarias por tecnología LED. • Crear alianzas con proveedores para introducir tecnologías de eficiencia energética en nuestras propiedades (ej. bancos de capacitores). • Instalar software para cuantificar el consumo de energía eléctrica en nuestros inmuebles • Automatizar sistemas de iluminación y escaleras eléctricas • Monitorear constantemente el consumo e intensidad de energía eléctrica. Solución 2: <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar proyectos de generación y/o adquisición de energías renovables. • Buscar proveedores de energías renovables con contratos de bajo riesgo. • Instalar equipo y tecnologías compatibles con biocombustibles. • Instalar paneles solares. 	
Gestión Hídrica	Riesgo	Tratar y reutilizar 30% de nuestras aguas residuales	<ul style="list-style-type: none"> • Inspección y mantenimiento preventivo de instalaciones para la detección y corrección de fugas. • Implementar tecnologías de alta eficiencia para reducir y optimizar el consumo. • Instalación de mobiliario hidrosanitario eficiente, incluyendo WC, mingitorios y grifos ahorradores. • Optimización y rehabilitación de PTARs, garantizando el cumplimiento normativo para la descarga de aguas residuales. • Implementación de sistemas de captación de agua pluvial para el aprovechamiento de precipitaciones esporádicas. • Monitoreo continuo del consumo de agua y energía. 	
Gestión de Residuos	Riesgo	Cero basura	<ul style="list-style-type: none"> • Continuar con la campaña de sensibilización a inquilinos. • Imple r papel y cartón en parques industriales. • Sustituir madera de pino como material para recubrimiento de bancas por material reciclado. 2030 • Continuar con la impartición de capacitación sobre estaciones de separación de residuos en corporativo. 	
Paneles Solares	Oportunidad	20% energía renovable en propiedades	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar proyectos de generación y/o adquisición de energías renovables. • Buscar proveedores de energías renovables con contratos de bajo riesgo. • Instalar paneles solares. 	

S1 44 (a)(b)(c) y S2 25 (a)(b)

El proceso que utilizamos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, es el siguiente; este proceso no ha sufrido cambios relevantes en el último año.

Insumos



Crítico	Estos temas son de máxima importancia para la organización y su entorno. Su impacto es profundo y directo, con el potencial de afectar considerablemente a los grupos de interés, la viabilidad del negocio, su reputación y tener un impacto financiero significativo. Son aspectos que requieren una atención inmediata y acciones concretas para su gestión y mitigación.
Significativo	Aunque no tan urgentes como los temas críticos, estos temas tienen un impacto considerable en la empresa y sus grupos de interés. Su manejo y abordaje pueden generar beneficios o riesgos importantes a largo plazo. Requieren una atención constante y planes de acción para gestionarlos de manera efectiva.
Importante	Son temas relevantes para la organización y su entorno, pero su impacto no es tan inmediato ni crítico como los dos primeros niveles. Aunque pueden no representar una amenaza inminente, su gestión proactiva es necesaria para evitar que se conviertan en problemas mayores en el futuro.
Informativo	Estos temas son relevantes, pero no tienen un impacto directo en la estrategia, operaciones o reputación de la organización. Son relevantes para ciertos grupos de interés o pueden estar relacionados con tendencias emergentes, pero no son críticos ni significativos en el contexto actual.
Mínimo	Son temas de menor relevancia para la organización y los grupos de interés. Aunque podrían ser considerados, su impacto es mínimo en comparación con otros aspectos de la operación y su entorno. No requieren una atención inmediata o acciones específicas, pero es importante mantenerlos en consideración para entender el panorama general.

UMBRALES

Riesgo – Impacto para FUNO							
No	Descripción	Financiero	Interrupción	Reputación	Ambiental	Cumplimiento Regulatorio	Seguridad *
4	Muy Alto	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos > 8.1% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones > 15 días	Televisión internacional / Titulares en periódicos / Investigación gubernamental	Remediación / reconstrucción > \$100MDP Multas > \$1MDP	Incumplimiento significativo de regulaciones con multas significativas e implicaciones legales	Incidentes de seguridad.(N,R,Ro) Fatalidades por causas imputables a FUNO.
3	Alto	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos > 5.1% y < 8% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones > 7 días y < 15 días	Televisión Nacional / Artículos en Periódicos y/o investigación del regulador	Remediación / reconstrucción > \$50MDP y < \$100MDP Multas > \$100K y < \$1MDP	Incumplimiento de ciertas regulaciones con multas y posibles implicaciones legales	Incidentes de seguridad.(A,M) Indemnización por accidente>\$0.5 MDP, LTI>60 días Fatalidades por causas externas.
2	Moderado	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos > 2.1% y < 5% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones > 3 días y < 7 días	Televisión Local / periódicos locales y/o penalización menor del regulador	No requiere reportarse a la autoridad, quejas de comunidad Remediación / reconstrucción o costo > \$20 MDP y < \$50MDP	Incumplimiento de reglamentos con multas menores	Incidentes de seguridad. (AZ,G) Indemnización por accidente >< \$0.5MDP, LTI<60 días
1	Menor	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos < 2% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones < 3 días	Periódico local no en titulares / Redes sociales	No requiere reportarse a la autoridad, plan de mantenimiento o de RSC < \$20MDP	Incumplimiento de reglamentos sin impactos en multas y sin implicaciones legales	Incidentes de seguridad. (V) Servicio medico interno /ambulancia local
Riesgo – Probabilidad de ocurrencia para FUNO							
No	Descripción	Definición	Frecuencia				
4	Casi seguro	El evento ocurrirá en la mayoría de las circunstancias	Se produce más de una vez al año				
3	Probable	Es probable que el suceso ocurra en la mayoría de las circunstancias	Se produce una vez al año				
2	Posible	El suceso puede ocurrir en alguna de las circunstancias	Se produce cada 5 años				
1	Remoto	El suceso puede producirse en cierto tiempo	Se produce cada 10 años				

S1 46 -50 y S2 (14 c)

Nombre del Riesgo o la Oportunidad	Métricas requeridas por una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable; o en su caso) Norma SASB	Objetivos que se ha fijado para supervisar el progreso																																														
Riesgos	Nombre y Descripción de la Métrica	Fuente de la Métrica	Descripción del Objetivo	Periodo durante cual se aplica el Objetivo	Periodo de Base desde el cual se mide el progreso	Avance del Objetivo																																										
Cambio Climático	<ul style="list-style-type: none"> Descripción del análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático, y las estrategias para mitigar dichos riesgos. (La cual está más desarrollada en la S2) Métrica absoluta y cuantitativa 	Estándares SASB para el sector de Bienes Raíces	Reducir emisiones GEI absolutas de alcances 1 y 2 en 54.6%	2032	2019	Hemos reducido el 15.61% de las emisiones GEI alcances 1 y 2. El análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático se describe en la página 14 de este reporte.																																										
Gestión Energética	<ul style="list-style-type: none"> Cobertura de los datos del consumo de energía como porcentaje del GLA total de energía consumida (GJ), porcentaje que proviene de la red, porcentaje de generación de energía renovable Métrica absoluta y cuantitativa 	Estándares SASB para el sector de Bienes Raíces	Consumir 20% de energía renovable en nuestras propiedades	2030	2019	Actualmente el 0.43% de nuestra energía proviene de fuentes renovables en sitio																																										
Gestión Hídrica	<ul style="list-style-type: none"> Cobertura de extracción de agua como porcentaje de total del GLA, GLA ubicado en regiones con estrés hídrico Total de consumo de agua, porcentaje que proviene de zonas de alto o muy alto estrés hídrico Métrica absoluta y cuantitativa 	Estándares SASB para el sector de Bienes Raíces	Tratar y reutilizar 30% de nuestras aguas residuales	2030	2019	Cobertura de extracción de agua como porcentaje de total del GLA: 96.28% , GLA ubicado en regiones con estrés hídrico 96.10% <ul style="list-style-type: none"> Total de consumo (extracción) de agua: 5,113,279.19 m3, porcentaje que proviene de zonas de alto o muy alto estrés hídrico: 44.93% 																																										
Gestión de Residuos	<p>Peso total de los residuos generados en toneladas métricas y desglose de este total en función de la composición de los residuos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Métrica absoluta y cuantitativa 	Estandar GRI para Residuos 2020	100% de los residuos son separados en sitio (Cero Basura)	2030	2019	Actualmente de separan y envían a reúso o reciclaje el 7.23% de los residuos.																																										
						<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Residuos</th> </tr> <tr> <th>Tipo</th> <th>Toneladas</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inorgánicos no reciclables</td> <td>14,818.43</td> <td>65.194%</td> </tr> <tr> <td>Orgánicos</td> <td>5,191.75</td> <td>22.841%</td> </tr> <tr> <td>Sanitarios</td> <td>256.00</td> <td>1.126%</td> </tr> <tr> <td>Papel y Cartón</td> <td>1,668.88</td> <td>7.342%</td> </tr> <tr> <td>Envase tipo Tetrapak</td> <td>0.90</td> <td>0.004%</td> </tr> <tr> <td>Pet-Plástico</td> <td>440.44</td> <td>1.938%</td> </tr> <tr> <td>Vidrio</td> <td>260.73</td> <td>1.147%</td> </tr> <tr> <td>Latas-Aluminio</td> <td>44.59</td> <td>0.196%</td> </tr> <tr> <td>Peligrosos</td> <td>24.68</td> <td>0.109%</td> </tr> <tr> <td>Eléctricos y electrónicos</td> <td>7.75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros materiales reciclables</td> <td>15.70</td> <td>0.069%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>22,729.86</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Residuos			Tipo	Toneladas	%	Inorgánicos no reciclables	14,818.43	65.194%	Orgánicos	5,191.75	22.841%	Sanitarios	256.00	1.126%	Papel y Cartón	1,668.88	7.342%	Envase tipo Tetrapak	0.90	0.004%	Pet-Plástico	440.44	1.938%	Vidrio	260.73	1.147%	Latas-Aluminio	44.59	0.196%	Peligrosos	24.68	0.109%	Eléctricos y electrónicos	7.75		Otros materiales reciclables	15.70	0.069%	Total	22,729.86	100%
Residuos																																																
Tipo	Toneladas	%																																														
Inorgánicos no reciclables	14,818.43	65.194%																																														
Orgánicos	5,191.75	22.841%																																														
Sanitarios	256.00	1.126%																																														
Papel y Cartón	1,668.88	7.342%																																														
Envase tipo Tetrapak	0.90	0.004%																																														
Pet-Plástico	440.44	1.938%																																														
Vidrio	260.73	1.147%																																														
Latas-Aluminio	44.59	0.196%																																														
Peligrosos	24.68	0.109%																																														
Eléctricos y electrónicos	7.75																																															
Otros materiales reciclables	15.70	0.069%																																														
Total	22,729.86	100%																																														
Oportunidad																																																
Paneles Solares	<ul style="list-style-type: none"> total de energía consumida (GJ), porcentaje que proviene de la red, porcentaje de generación de energía renovable Métrica absoluta y cuantitativa 	Estándares SASB para el sector de Bienes Raíces	Consumir 20% de energía renovable en nuestras propiedades	2030	2019	Consumo de electricidad Porcentaje de electricidad de la red Porcentaje de electricidad renovable	647,321.76 GJ 99.57% 0.43%																																									

S2 6 (a) (iii)

Tabla. Canales de comunicación para la gobernanza climática

Órgano	Contenido principal de la información	Canal de comunicación	Frecuencia
Comité Técnico	Panorama general de riesgos y oportunidades climáticas; implicaciones estratégicas; impactos financieros actuales y potenciales; avances en metas y compromisos climáticos	Informes ejecutivos preparados por la administración y presentaciones formales durante las sesiones del Comité Técnico	Al menos 1 vez al año y de manera extraordinaria cuando se identifican eventos relevantes
Comité de Sostenibilidad	Análisis detallado de riesgos climáticos específicos (físicos y de transición); seguimiento a planes de gestión; desempeño de indicadores clave climáticos y operativos	Reportes técnicos, sesiones de trabajo específicas y presentaciones formales durante las sesiones del Comité de Sostenibilidad	Al menos 3 veces al año
Dirección de sostenibilidad	Información operativa, métricas climáticas, cumplimiento regulatorio y avances en iniciativas climáticas	Reportes internos y plataformas de gestión	Continua

S2 6 (a) (iv)

El Comité Técnico, a través del Comité de Sostenibilidad, supervisa el establecimiento de objetivos relacionados con los riesgos y oportunidades asociados a sustentabilidad y al clima, así como el seguimiento de los avances con el objetivo de asegurar que los compromisos y metas climáticas sean coherentes con la estrategia del negocio y contribuyan a la creación de valor a largo plazo.

El establecimiento de los objetivos climáticos son propuestos por la Dirección de Sostenibilidad, con base en el análisis de riesgos físicos y de transición, oportunidades de mitigación y adaptación, requerimientos regulatorios y expectativas de los grupos de interés. El Comité Técnico revisa y valida dichos objetivos, considerando su alineación con la estrategia corporativa, su viabilidad operativa y sus posibles impactos financieros.

Asimismo, el Comité Técnico define y aprueba las métricas de desempeño relacionadas con el clima que se incluyen en las políticas de remuneración. Estas métricas se incorporan como parte de los criterios para evaluar el desempeño de personas clave, reforzando la alineación entre los objetivos climáticos y los incentivos económicos.

NIF S2, párrafo 6(b)(i)(ii) – Gobernanza

Los controles relacionados con el clima forman parte del marco general de control interno y de la gestión integral de riesgos de la entidad. Esto permite que los riesgos relacionados con el clima sean evaluados bajo los mismos principios de materialidad, probabilidad e impacto, incluyendo impactos financieros estimados.

La integración de los controles y procedimientos climáticos con otras funciones internas es un elemento clave. Las áreas de sostenibilidad, gestión de riesgos, finanzas, operaciones, inversiones y cumplimiento colaboran de manera conjunta para incorporar consideraciones climáticas en todos los procesos relevantes. Por ejemplo, la información generada en la operación de los inmuebles alimenta los análisis de riesgos; los resultados de dichos análisis se consideran en la planeación financiera y de inversiones.

Este enfoque integrado permite monitorear de manera continua la evolución de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, asegurar la aplicación efectiva de las políticas y controles, y proporcionar información estructurada y relevante para la supervisión por parte del Comité Técnico.

Tabla. Controles y procedimientos climáticos e integración interna

Control	Propósito	Áreas internas involucradas
Gestión integral de riesgos climáticos	Identificación, evaluación y priorización de riesgos físicos y de transición	Gestión de riesgos, sostenibilidad, operaciones
Seguimiento de métricas y objetivos	Monitoreo del desempeño frente a objetivos climáticos definidos	Sostenibilidad, alta dirección
Integración en planeación financiera	Consideración de impactos climáticos en análisis financieros y de inversiones	Finanzas, inversiones, riesgos
Actualización de políticas corporativas	Incorporación de criterios climáticos en políticas y lineamientos internos	Transformación de procesos, sostenibilidad, áreas operativas

Estrategia

NIIF S2, párrafo 9(a) Estrategia.

La estrategia de Fibra Uno considera los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que, de forma razonable, podrían afectar sus perspectivas financieras, operativas y estratégicas en el corto, mediano y largo plazo. La identificación de estos riesgos y oportunidades se basa en las características del inmueble, la ubicación geográfica, el entorno regulatorio, las tendencias del mercado y la evolución esperada del cambio climático.

En materia de riesgos, se tienen identificados tanto riesgos climáticos físicos como riesgos de transición. Los riesgos físicos son aquellos asociados a eventos climáticos extremos y a cambios graduales en las condiciones climáticas, los cuales podrían afectar la operación de los inmuebles, incrementar costos de mantenimiento, impactar la continuidad operativa y deteriorar el valor de los activos o los flujos de efectivo futuros. Estos riesgos pueden manifestarse de manera aguda o crónica y pueden tener efectos diferenciados dependiendo del tipo de activo y su localización.

La FIBRA está expuesta a riesgos de transición derivados de cambios en las políticas públicas, regulación ambiental, estándares de mercado, avances tecnológicos y en las expectativas de clientes, inversionistas y otras partes interesadas en materia de descarbonización y sostenibilidad. Estos cambios podrían incrementar los costos de operación, mantenimiento o adecuación de ciertos inmuebles, así como requerir inversiones adicionales en eficiencia energética, certificaciones, electrificación, gestión de emisiones o adaptación de infraestructura.

Asimismo, podrían modificar la demanda por determinados activos industriales, particularmente aquellos con menor desempeño ambiental, y afectar la competitividad del portafolio, las tasas de ocupación, el valor de los activos o el acceso a financiamiento en condiciones favorables.

También se identifican oportunidades relacionadas con el clima que podrían fortalecer su posición competitiva y sus perspectivas de largo plazo. Estas oportunidades incluyen la mejora en la eficiencia energética y operativa de los activos, la inclusión de energía renovables en los inmuebles, la reducción de costos mediante el uso más eficiente de recursos y un mejor posicionamiento frente a inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés que valoran el desempeño climático y ambiental. Asimismo, ciertas inversiones en infraestructura y tecnologías pueden generar beneficios financieros y operativos que compensen o superen los costos iniciales asociados.

Tabla. Rangos de inversión/riesgo

Tipo de inversión riesgo	Rango de inversión/riesgo (MXN)
Bajo	0-50 millones
Medio	50-200 millones
Alto	200-500 millones
Muy Alto	500 millones en adelante

Tabla. Principales riesgos y oportunidades climáticas que pueden afectar las perspectivas de Fibra Uno

Categoría	Tipo	Descripción general	Impacto potencial en las perspectivas de la entidad
Riesgos físicos	Agudos	Riesgos principales como estrés hídrico, sequías y ondas de calor	Interrupciones operativas, daños a activos, incrementos en costos de mantenimiento y seguros. Los impactos financieros estimados se encuentran en el rango Muy Alto
Riesgos físicos	Crónicos	Ondas de calor, sequía y estrés hídrico	Incremento de costos operativos, ajustes en diseño y operación de inmuebles. Los impactos financieros estimados se encuentran en el rango Muy Alto
Riesgos de transición	Regulatorios	Cambios en regulación ambiental, energética o de emisiones	Costos de cumplimiento. Los impactos financieros estimados se encuentran en el rango Bajo.
Riesgos de transición	Mercado y reputación	Cambios en preferencias de clientes, inversionistas y arrendatarios	Posible reducción de demanda de activos menos resilientes, afectación en ingresos y acceso a capital
Oportunidades relacionadas con el clima	Eficiencia y costos	Mejora en eficiencia energética y uso de recursos renovables	Para eficiencia energética se encuentran en el rango medio. Instalación de energías renovables en sitio y/o compra de energía renovable se encuentra en el rango alto.
Oportunidades relacionadas con el clima	Mercado y financiamiento	Mejor posicionamiento frente a inversionistas y usuarios	Con base en la evaluación realizada, se estima un ahorro esperado por concepto de intereses de \$9,166,767.68, el cual, de materializarse, contribuiría positivamente al rendimiento financiero y a la posición de liquidez de la entidad.

Para determinar la exposición a riesgos agudos de cambio climático se consideraron solo aquellos que registraron un porcentaje de exposición para todo el portafolio superior a 37 puntos porcentuales, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP 3-7.0 en un horizonte a corto plazo (2015-2045) climáticos relacionados con todos los riesgos de cambio climático mencionados en el análisis de vulnerabilidad de cambio climático, salvo que se especifique algún escenario diferente.

Para determinar la exposición a riesgos crónicos de cambio climático se consideraron solo aquellos que registraron un porcentaje de exposición para todo el portafolio superior a 75 puntos porcentuales, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP 3-7.0 en un horizonte a largo plazo (2070-2100) climáticos relacionados con todos los riesgos de cambio climático mencionados en el análisis de vulnerabilidad de cambio climático, salvo que se especifique algún escenario diferente.

NIIF S2, 9(b) Estrategia.

Los riesgos y oportunidades relacionados con el clima tienen efectos actuales y previstos sobre el modelo de negocio y la cadena de valor, considerando tanto la operación directa de los activos inmobiliarios como las actividades aguas arriba y aguas abajo que influyen en su desempeño financiero y operativo. Estos efectos se analizan en horizontes de corto, mediano y largo plazo.

En relación con la cadena de valor, los efectos del cambio climático se manifiestan tanto en las actividades aguas arriba como en las aguas abajo. En las actividades aguas arriba, los riesgos climáticos pueden afectar a proveedores de servicios, energía, agua, materiales y consumibles, generando sobre costos, tiempos de ejecución más largos o disponibilidad de insumos. En las actividades aguas abajo, los riesgos y oportunidades climáticas influyen en la relación con inquilinos, usuarios y clientes finales, quienes muestran una creciente preferencia por inmuebles eficientes, resilientes y alineados con criterios de sostenibilidad.

Se identifican las oportunidades relevantes asociadas al clima que pueden modificar positivamente el modelo de negocio y la cadena de valor. Entre estas oportunidades se encuentran la mejora del desempeño energético y ambiental de los inmuebles, la reducción de costos operativos, el incremento en consumo de energías renovables y un mayor atractivo para inversionistas y arrendatarios.

Tabla. Efectos de los riesgos y oportunidades climáticas sobre el modelo de negocio y la cadena de valor

Elemento	Riesgos u oportunidades climáticas	Efectos actuales	Efectos previstos
Modelo de negocio – operación de activos	Riesgos físicos	Incremento en costos de operación y mantenimiento; ajustes operativos ante eventos climáticos	Inversiones en resiliencia; posibles impactos en valor de activos y flujos de efectivo estimados en el rango Muy Alto
Modelo de negocio – inversión y financiamiento	Riesgos de transición	Costos de cumplimiento regulatorio y adecuación de inmuebles	Cambios en requisitos legales; impacto en acceso a financiamiento y retornos esperados
Cadena de valor –aguas arriba	Riesgos físicos y de transición	Variabilidad en costos y disponibilidad de insumos y servicios	Mayor dependencia de proveedores resilientes y alineados con criterios climáticos
Cadena de valor –aguas abajo	Riesgos de mercado y reputación	Cambios en expectativas de arrendatarios y usuarios	Mayor demanda por activos eficientes y sostenibles; posible impacto en ingresos

NIIF S2, párrafo 9(c) Estrategia.

En este contexto, Fibra Uno desarrolló una ruta de descarbonización considerando los cambios graduales del portafolio y de sus operaciones en busca de un modelo más resiliente y alineado con las tendencias de descarbonización. La ruta de descarbonización contempla acciones progresivas para reducir la exposición a riesgos de físicos y de transición, mejorar el desempeño ambiental de los activos y fortalecer la capacidad de adaptación. Este plan se implementa de manera gradual,

considerando la viabilidad operativa, las condiciones del mercado y los impactos financieros asociados.

De esta manera, los riesgos y oportunidades relacionados con el clima no se tratan como factores aislados, sino como componentes integrales de la estrategia y de la toma de decisiones.

NIIF S2, párrafo 9(d) Estrategia.

En el periodo sobre el que se informa, los efectos financieros relacionados con el clima se reflejan principalmente en costos operativos, inversiones de capital y en ajustes a supuestos financieros utilizados para la operación y mantenimiento de los activos.

Fibra Uno considera que los riesgos climáticos físicos podrían afectar la situación financiera y los flujos de efectivo a través de mayores requerimientos de inversión para reforzar la resiliencia de los activos, posibles interrupciones operativas o variaciones en el valor de los inmuebles.

Los riesgos de transición pueden tener efectos en el rendimiento financiero futuro derivados de cambios regulatorios, incrementos en costos de cumplimiento, necesidad de inversiones de capital adicionales o ajustes en la demanda del mercado inmobiliario.

Al mismo tiempo, las oportunidades relacionadas con el clima pueden tener efectos financieros positivos en el tiempo. Los beneficios financieros esperados se evalúan como parte de los análisis de inversión.

Con estas estimaciones se busca asegurar que los planes financieros consideren posibles impactos climáticos sobre ingresos, costos, inversiones y flujos de efectivo, y que mantengan la flexibilidad necesaria para responder a escenarios adversos o aprovechar oportunidades emergentes.

Tabla. Efectos financieros de los riesgos y oportunidades climáticas y su consideración en la planificación financiera

Horizonte temporal	Riesgos y oportunidades climáticas	Efectos sobre situación financiera	Efectos sobre rendimiento financiero y flujos de efectivo	Consideración en la planificación financiera
Periodo reportado	Riesgos físicos y oportunidades de eficiencia	Ajustes en costos operativos y gastos de mantenimiento	Impacto en resultados y flujos de efectivo estimados en el rango Bajo	Reflejados en resultados y supuestos financieros actuales
Corto plazo	Riesgos físicos agudos y de transición	Ajustes en costos operativos y gastos de mantenimiento	Impacto en resultados y flujos de efectivo estimados en el rango Bajo	Ajuste de presupuestos y análisis de liquidez
Mediano plazo	Riesgos regulatorios y de mercado; oportunidades de eficiencia	Inversiones en activos y mejoras	Variaciones en costos de insumos como electricidad y combustibles estimados en el rango Bajo	Planeación de inversiones y evaluación de retornos
Largo plazo	Riesgos crónicos y adaptación; protección de valor	Posibles impactos en valor de activos y balance	Impacto en el valor de los activos en el rango Bajo	Análisis de resiliencia financiera y escenarios

Con base en el análisis efectuado, la FIBRA considera que, en ninguno de los horizontes de tiempo evaluados, se prevé un efecto financiero de magnitud media o alta sobre sus rendimientos financieros, flujos de efectivo o posición financiera. Esta conclusión se sustenta en que, conforme a los escenarios analizados, no se identificó evidencia de una afectación simultánea a un porcentaje significativo de los inmuebles del portafolio. En este contexto, la FIBRA mantiene la capacidad de implementar, de manera gradual y dentro de los horizontes temporales evaluados, medidas de atención, adaptación y fortalecimiento de la resiliencia de sus activos, favoreciendo la continuidad operativa del portafolio

La integración de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima es un elemento clave para evaluar la resiliencia de la organización y permite identificar de manera anticipada posibles presiones financieras y priorizar inversiones estratégicas.

NIIF S2, párrafo 10(a)(b)(c) (d) Riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

La siguiente tabla resume los principales riesgos y oportunidades relacionados con el clima identificados, su clasificación y los horizontes temporales en los que se espera que puedan materializarse sus efectos:

Tabla. Riesgos y oportunidades relacionados con el clima, su naturaleza y horizonte temporal

Riesgo u oportunidad	Tipo	Descripción	Horizonte temporal esperado
Eventos climáticos extremos	Riesgo físico	Impactos por lluvias intensas, inundaciones, olas de calor u otros fenómenos meteorológicos agudos	Corto y medio plazo
Cambios graduales en el clima	Riesgo físico	Aumento de temperatura, estrés hídrico y cambios en condiciones climáticas	Mediano y largo plazo
Cambios regulatorios ambientales	Riesgo de transición	Nuevas regulaciones y estándares ambientales y energéticos	Mediano y largo plazo
Cambios en preferencias de mercado	Riesgo de transición	Mayor demanda de activos eficientes y sostenibles	Mediano plazo
Mejora en eficiencia energética y uso de recursos renovables	Oportunidad	Reducción de costos y mejora del desempeño operativo	Corto y medio plazo
Resiliencia y valor de activos	Oportunidad	Protección y fortalecimiento del valor del portafolio inmobiliario	Largo plazo
Acceso a financiamiento sostenible	Oportunidad	Mejores condiciones de financiamiento y posicionamiento frente a inversionistas	Mediano y largo plazo



NIIF S2, párrafo 13(a)(b) Modelo de negocio y cadena de valor.

En cuanto a los efectos actuales, los riesgos climáticos físicos ya influyen en la operación y mantenimiento de algunos activos, principalmente a través de mayores requerimientos de gestión operativa, consumo de recursos y medidas preventivas para asegurar la continuidad del negocio. Los riesgos de transición comienzan a reflejarse en la necesidad de incorporar criterios ambientales en la operación, así como en el seguimiento a cambios regulatorios y expectativas del mercado y los inversionistas.

A futuro, los efectos previstos de los riesgos climáticos físicos incluyen posibles incrementos en la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos, así como cambios graduales en las condiciones climáticas que podrían requerir inversiones adicionales para adaptación, afectar la disponibilidad y eficiencia de los activos e influir en su valor y en los flujos de efectivo. Los riesgos de transición podrían intensificarse como resultado de regulaciones más estrictas, cambios tecnológicos acelerados y una mayor demanda del mercado por activos con mejor desempeño ambiental, lo que podría implicar costos adicionales o ajustes estratégicos relevantes.

Las oportunidades relacionadas con el clima tienen efectos actuales y previstos positivos sobre el modelo de negocio y la cadena de valor. Entre estos efectos se encuentran mejoras en la eficiencia energética y operativa de los inmuebles, reducción de costos operativos, fortalecimiento de la resiliencia de los activos y mayor atractivo del portafolio para arrendatarios e inversionistas. En el mediano y largo plazo, estas oportunidades pueden contribuir a proteger e incluso incrementar el valor de los activos y a mejorar la estabilidad de los ingresos.

Nombre Riesgo	Descripción	Horizonte Temporal	Efectos sobre el Modelo de Negocio	Efectos sobre la Cadena de Valor	Concentración FUNO
Estrés Hídrico	Presión sobre la disponibilidad de recursos hídricos que puede derivarse de cambios en los patrones de precipitación, sequías recurrentes o reducciones sostenidas en la disponibilidad de agua.	2015-2045	Este riesgo puede afectar la operación, mantenimiento y desarrollo de activos, así como generar mayores costos de abastecimiento, requerimientos adicionales de inversión en medidas de eficiencia y resiliencia hídrica, e incluso interrupciones operativas en aquellas ubicaciones con mayor dependencia del recurso.	Este riesgo puede generar mayores costos e incluso interrupciones operativas para nuestros inquilinos.	Estado de México, Ciudad de México, Jalisco
Sequías	Eventos extremos que pueden afectar la disponibilidad de agua.	2015-2045	Pueden afectar la disponibilidad de agua necesaria para la operación, mantenimiento y desarrollo de activos, así como incrementar costos operativos, requerimientos de inversión en medidas de adaptación y riesgos de interrupción operativa.	Pueden incrementar costos operativos, requerimientos de inversión en medidas de adaptación y riesgos de interrupción operativa para nuestros inquilinos	Nuevo León, Chihuahua, Ciudad de México, Querétaro.
Inundaciones	Aumento de frecuencia e intensidad del desbordamiento de agua, provocado por lluvias extremas y el aumento del nivel del mar, intensificados por el calentamiento global. Estos eventos superan la capacidad de absorción del suelo y de drenaje urbano, causando mayores desastres	2015-2045	Pueden afectar la integridad física, operatividad y accesibilidad de los activos, así como interrumpir temporalmente las operaciones, dañar infraestructura crítica y generar incrementos en costos de mantenimiento, reparación, aseguramiento y adaptación		Estado de México, Guerrero
Incendios Forestales	fuegos no controlados en ecosistemas naturales que, potenciados por el cambio climático (altas temperaturas, sequías), se vuelven más intensos y frecuentes.	2015-2045	Pueden afectar la integridad, operatividad y accesibilidad de sus activos, así como generar interrupciones temporales en la operación, daños a infraestructura, afectaciones a la seguridad de ocupantes y personal, e incrementos en costos de mantenimiento, aseguramiento, reparación y adaptación.		Nuevo León, Estado de México
Ondas de Calor	períodos prolongados de temperaturas inusualmente altas y humedad, provocadas por sistemas de alta presión que atrapan el aire caliente. El cambio climático las intensifica, haciéndolas más frecuentes, duraderas y extremas	2015-2045	Pueden incrementar la probabilidad de afectaciones operativas en los activos, elevar los requerimientos de enfriamiento y consumo energético, acelerar el desgaste de ciertos componentes e interrumpir temporalmente la continuidad operativa.		Chihuahua, Tamaulipas, Querétaro y Baja California

Para determinar la concentración del riesgo de estrés hídrico, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde se tienen identificados más de 42 activos expuestos al riesgo conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

Para determinar la concentración del riesgo de sequía, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde se tienen identificados más de 20 activos expuestos al riesgo conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

Para determinar la concentración del riesgo de inundaciones, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde se tienen identificados más de 5 activos expuestos al riesgo conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

Para determinar la concentración del riesgo de ondas de calor, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde se tienen identificados más de 15 activos expuestos al riesgo conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

Para determinar la concentración del riesgo de incendios forestales, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde se tienen identificados más de 20 activos expuestos al riesgo conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

NIIF S2, párrafo 14(a)(i)(ii)(iii)(iv)(v) Estrategia y toma de decisiones.

Se prevé seguir respondiendo a estos riesgos y oportunidades mediante ajustes progresivos, la asignación de recursos y los procesos operativos, con el objetivo de fortalecer la resiliencia del portafolio, cumplir con los objetivos climáticos establecidos y atender los requerimientos establecidos por leyes y regulaciones aplicables.

En el corto plazo, estos cambios se reflejan en la priorización de acciones operativas y de mantenimiento orientadas a gestionar riesgos físicos y aprovechar oportunidades de eficiencia. En el mediano plazo, se prevé una asignación creciente de capital hacia proyectos de modernización, remodelación y desarrollo de activos que incorporen criterios de desempeño climático. En el largo plazo, se anticipa una evolución gradual del portafolio hacia activos más resilientes y alineados con estándares como LEED Zero o EDGE Zero.

También se prevé mantener esfuerzos en reducción de los impactos y adaptación frente al cambio climático. Estos esfuerzos incluyen cambios en procesos operativos y en equipos para mejorar la eficiencia energética y el uso de recursos, el consumo de energía renovable, la implementación de medidas para reducir la

vulnerabilidad de los inmuebles ante eventos climáticos extremos y ajustes en las especificaciones técnicas de los activos para fortalecer su resiliencia.

De manera complementaria, Fibra Uno trabaja de forma progresiva con inquilinos, proveedores y otros socios estratégicos para promover prácticas más eficientes y resilientes, compartir información relevante y alinear estrategias.

Fibra Uno cuenta con una ruta de descarbonización que orienta la implementación de medidas y cambio de operaciones hacia un modelo más resiliente y alineado con las tendencias de descarbonización y el Acuerdo de París. Esta ruta de descarbonización se basa en supuestos claves relacionados con los posibles cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado

En cuanto al logro de los objetivos relacionados con el clima se prevé alcanzarlos mediante la implementación gradual de las acciones establecidas en la ruta y el seguimiento sistemático de métricas de desempeño climático. El avance hacia estos objetivos es supervisado por el Comité Técnico y la dirección de sostenibilidad.

Tabla. Estrategia y toma de decisiones frente a riesgos y oportunidades climáticas

Aspecto	Descripción de la respuesta actual y prevista
Cambios en el modelo de negocio y asignación de recursos	Ajustes progresivos en operación, inversión y composición del portafolio; priorización de activos resilientes; evaluación de adquisiciones y desinversiones
Esfuerzos directos de reducción y adaptación	Mejora de procesos y equipos, eficiencia energética, energías renovables y medidas de resiliencia de los activos
Esfuerzos indirectos de reducción y adaptación	Trabajo con arrendatarios y proveedores para promover prácticas alineadas con objetivos climáticos
Plan de transición climática	Implementación gradual de la estrategia
Logro de objetivos climáticos y de emisiones	Definición de metas, seguimiento de métricas, integración en planeación estratégica y supervisión por el Comité Técnico



NIF S2, párrafo 14(b) (c) Estrategia y toma de decisiones.

En relación con la dotación de recursos, Fibra Uno asigna recursos financieros y humanos a la implementación de la estrategia climática de manera progresiva y alineada con sus prioridades estratégicas y la planeación financiera. Estos recursos incluyen inversiones de capital destinadas a proyectos de eficiencia energética, implementación de energías renovables en sitio como paneles solares, adaptación de activos, así como gastos operativos asociados a mejoras en procesos, sistemas de gestión de inmuebles, monitoreo de indicadores en tiempo real y fortalecimiento de capacidades internas.

El avance de los planes relacionados con el clima se evalúa de manera continua mediante una combinación de información cualitativa y cuantitativa, lo que permite dar seguimiento y ajustar la implementación en función del desempeño observado. Una parte central de este seguimiento se concentra en los objetivos de reducción de emisiones alineados con la iniciativa de Objetivos Basados en Ciencia (SBTi por sus siglas en inglés).

La ejecución de los planes climáticos puede enfrentarse a desviaciones respecto a lo previsto originalmente, ya sea por cambios en condiciones de mercado, disponibilidad tecnológica, comportamiento de la demanda o modificaciones regulatorias.

Tabla. Seguimiento del progreso de los planes climáticos

Planes y metas estratégicos	Avance cualitativo	Avance cuantitativo
Reducción del 56.4% de las emisiones alcance 1 y 2 (SBTi)	Definición y decisiones de inversión	Avance en la reducción de un 15.61% vs línea base 2019
Reducción del 33% de las emisiones alcance 3 (SBTi)	Fortalecimiento de procesos de recolección de información y calidad de datos.	Avance en un 95% de la cobertura de datos de inquilinos
Consumo de un 20% de energía renovable	Implementación de proyectos de energía solar en los inmuebles	Consumo actual de un 0.43% de energía renovable generada em sitio
Ruta de descarbonización	Establecimiento de la ruta y directrices para lograr la descarbonización	En proceso de implementación

NIF S2, párrafo 22(a) (i)(ii)(iii)(1)(2)(3) Resiliencia climática.

La evaluación de la resiliencia climática de la estrategia y del modelo de negocio de Fibra Uno se basa en el análisis de vulnerabilidad a riesgos relacionados con el cambio climático, el cual considera escenarios climáticos definidos y utiliza información científica y geoespacial para evaluar la exposición y sensibilidad del portafolio ante riesgos físicos y de transición. Este análisis constituye la base para comprender la capacidad de la entidad para responder a los cambios, desarrollos e incertidumbres asociados al clima a corto, mediano y largo plazo.

El análisis de resiliencia climática se desarrolló a partir de la evaluación de riesgos físicos asociados principalmente a variaciones en temperatura, precipitación, ondas de calor, ciclones tropicales, inundaciones y sequías, considerando dos horizontes temporales (2015–2039 y 2045–2069) y distintos escenarios climáticos representativos, incluyendo trayectorias con esfuerzos moderados y

limitados de mitigación. A partir de esta evaluación, se identificaron implicaciones relevantes para la estrategia y modelo de negocio, particularmente en relación con la continuidad operativa de ciertos activos, la necesidad de inversiones adicionales en adaptación y resiliencia, y la priorización de acciones para reducir la exposición a riesgos físicos significativos.

Las implicaciones de este análisis incluyen la necesidad de reforzar la resiliencia de los inmuebles ubicados en zonas con mayor vulnerabilidad climática, ajustar criterios de inversión y desarrollo, y fortalecer medidas preventivas y de adaptación en activos expuestos a aumentos en temperatura, mayor frecuencia de ondas de calor, riesgos de inundación o afectaciones por eventos hidrometeorológicos extremos.

La evaluación de la resiliencia climática considera áreas significativas de incertidumbre, entre las

que destacan la evolución futura de la intensidad y frecuencia de fenómenos climáticos extremos, la variabilidad regional de los impactos físicos, la respuesta de los sistemas urbanos e infraestructura pública, y la velocidad con la que podrían materializarse los riesgos asociados al cambio climático. Estas incertidumbres se incorporan en el análisis mediante el uso de distintos escenarios y rangos de impacto, reconociendo que los resultados no representan predicciones puntuales sino posibles trayectorias de riesgo.

En términos de capacidad de adaptación, se evaluó la disponibilidad y flexibilidad de sus recursos financieros para responder a los efectos identificados en los escenarios climáticos. El análisis de vulnerabilidad permitió estimar impactos operacionales y financieros asociados a distintos riesgos físicos, como incrementos en costos de energía por ondas de calor, daños a infraestructura por ciclones o inundaciones, y afectaciones derivadas de la reducción en la disponibilidad hídrica. A partir de ello, se evalúa la capacidad para destinar recursos financieros existentes y futuros para gestionar estos riesgos y aprovechar oportunidades de resiliencia, con impactos financieros estimados por dentro del rango Bajo.

Finalmente, el análisis de vulnerabilidad identifica estrategias específicas de adaptación asociadas a los principales riesgos físicos, las cuales sirven como base para la definición de proyectos e inversiones orientadas a fortalecer la resiliencia del portafolio. Estas inversiones se consideran tanto desde la perspectiva de reducción de riesgos como desde su contribución a la continuidad operativa, la protección del valor de los activos y la sostenibilidad del modelo de negocio, con impactos financieros asociados estimados en rango Bajo.

NIIF S2, párrafo 22(b)(i)(1)(2)(3)(4)(5)(6) (7) Resiliencia climática.

El análisis de escenarios relacionados con el clima utilizado por Fibra Uno se llevó a cabo como parte del análisis de vulnerabilidad a riesgos de cambio climático. Dicho análisis fue diseñado considerando las características del portafolio, la distribución geográfica y la naturaleza de los riesgos físicos y de transición relevantes para las operaciones, con el objetivo de identificar impactos potenciales a corto, mediano y largo plazo.

En cuanto a los datos de entrada utilizados, se emplearon escenarios climáticos desarrollados a partir de modelos científicos reconocidos a nivel internacional. En particular, el análisis se basó en escenarios derivados del modelo climático CNRM-CM5, generado en el marco del *Coupled Model Intercomparison Project (CMIP5)* y utilizado por el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Estos escenarios fueron procesados mediante sistemas de información geográfica y complementados con información generada por el Centro de Ciencias de la Atmósfera de la UNAM, lo que permitió su regionalización y aplicación específica al territorio nacional y a la ubicación de los activos de la entidad.

El análisis incluyó un rango diverso de escenarios relacionados con el clima mediante el uso de dos Rutas de Concentración Representativas (RCP, por sus siglas en inglés). Se utilizó el escenario RCP 8.5, que representa una trayectoria de altas emisiones de gases de efecto invernadero y un aumento significativo de la temperatura global, comúnmente asociado a un escenario de continuidad tendencial. Por otro lado, se empleó el escenario RCP 4.5,

que asume esfuerzos de mitigación moderados y un incremento de temperatura más limitado. La utilización conjunta de estos escenarios permitió a Fibra Uno evaluar la resiliencia de su estrategia bajo condiciones climáticas contrastantes y considerar un rango amplio de posibles desarrollos futuros.

El análisis se centró en variables climáticas como temperatura media, máxima y mínima, cambios en los patrones de precipitación y su relación con riesgos físicos específicos, incluyendo ondas de calor, ciclones tropicales, inundaciones y sequías. A partir de la correlación entre estas variables y la ubicación de los inmuebles, se evaluó la vulnerabilidad actual y futura del portafolio frente a dichos riesgos físicos, así como sus posibles impactos operacionales y financieros. Si bien el enfoque principal fue físico, el análisis también sirve como insumo para comprender implicaciones indirectas vinculadas a riesgos de transición, en la medida en que las condiciones físicas influyen en decisiones de inversión, operación y asignación de recursos.

Entre los escenarios empleados, Fibra Uno incluyó uno alineado con el último acuerdo internacional sobre el cambio climático. El escenario RCP 4.5 es consistente con trayectorias que buscan limitar el incremento de la temperatura global a niveles cercanos a los objetivos establecidos en el Acuerdo de París, considerando esfuerzos relevantes de mitigación de emisiones. La inclusión de este escenario permitió evaluar la resiliencia de la entidad bajo un contexto de transición climática con mayores exigencias regulatorias y de mercado.

Fibra Uno determinó que los escenarios seleccionados son relevantes para evaluar su resiliencia frente a los cambios, desarrollos e incertidumbres relacionados con el clima debido a su aceptación científica, su uso extendido en evaluaciones climáticas internacionales y su capacidad para reflejar tanto escenarios de alta como de menor mitigación.

Respecto a los horizontes temporales, el análisis de escenarios consideró dos periodos principales: un horizonte de corto a mediano plazo comprendido entre 2015 y 2039, y un horizonte de mediano a largo plazo entre 2045 y 2069. Estos periodos permitieron evaluar tanto impactos relativamente próximos, relevantes para decisiones operativas y de inversión actuales, como efectos de largo plazo que podrían incidir en la vida útil de los activos, la resiliencia del modelo de negocio y la creación de valor sostenible.

En cuanto al alcance de las operaciones incluidas en el análisis, Fibra Uno evaluó un universo amplio de sus activos inmobiliarios, considerando un total de 616 propiedades distribuidas a lo largo de los 32 estados de México. El análisis abarcó distintos tipos de activos y zonas geográficas, lo que permitió identificar concentraciones de riesgo climático físico y diferenciar niveles de vulnerabilidad entre regiones, portafolios y categorías de inmuebles. Este enfoque integral asegura que la evaluación de resiliencia climática refleje de manera representativa la exposición real del portafolio de la entidad.

NIIF S2, párrafo 22(b)(ii)(1)(2)(3)(4)(5) Resiliencia climática.

El análisis incorporó supuestos relacionados con las políticas climáticas mexicanas y las prácticas internacionales en materia climática. Estos supuestos consideran la existencia y cambio gradual de marcos regulatorios ambientales, incluyendo políticas orientadas a la reducción de emisiones, la eficiencia energética y la gestión de riesgos climáticos físicos. Sin considerar cambios regulatorios abruptos o extremos, el análisis parte de trayectorias coherentes con los escenarios climáticos utilizados, particularmente en el caso del escenario RCP 4.5, que es consistente con esfuerzos relevantes de mitigación alineados con compromisos internacionales en materia de cambio climático.

En cuanto a las tendencias macroeconómicas, el análisis de escenarios asumió condiciones económicas consistentes con un crecimiento moderado y con patrones de desarrollo similares a los observados históricamente, sin considerar interrupciones macroeconómicas severas no relacionadas directamente con el cambio climático.

Se incorporaron supuestos a nivel nacional y regional, utilizando información climática regionalizada y datos del contexto físico y geográfico de México. Estos supuestos incluyen patrones climáticos locales proyectados, como incrementos en temperatura y cambios en la precipitación, así como condiciones regionales de infraestructura, disponibilidad de agua, uso del suelo y características urbanas que influyen en la exposición y vulnerabilidad de los activos inmobiliarios. La consideración de estas variables permitió identificar diferencias significativas en los niveles de riesgo climático entre regiones y tipos de activos del portafolio.

Respecto al uso y la combinación de energías, el análisis asumió una matriz energética que cambianta de manera gradual, reflejando una transición progresiva hacia fuentes con menores emisiones, particularmente en los escenarios con mayores esfuerzos de mitigación.

En relación con los desarrollos tecnológicos, el análisis consideró una evolución de las tecnologías disponibles para la adaptación y mitigación del cambio climático. Esto incluye mejoras graduales en generación de energía, equipos, sistemas de eficiencia energética y soluciones de infraestructura, sin asumir innovaciones disruptivas o no escalable.

En cuanto al periodo en el que se llevó a cabo el análisis de escenarios climáticos, este fue desarrollado durante 2020 y documentado en el análisis de vulnerabilidad a riesgos relacionados con el cambio climático. El análisis utilizó información y datos disponibles a la fecha de elaboración, considerando como base los escenarios y proyecciones climáticas vigentes en ese momento.

Métricas y objetivos

NIIF S2, párrafo 29(a)(i)(1)(2)(3) Métricas relacionadas con el clima.

La información presentada corresponde al periodo sobre el que se informa y se expresa en toneladas métricas de dióxido de carbono equivalente (tCO2e).

Tabla. Emisiones brutas absolutas de GEI por alcance

Alcance	Emisiones (tCO2e)
Alcance 1	1,129.49
Alcance 2	79,493.6
Alcance 3	94,957.4
Total	175,580.5

NIIF S2, párrafo 29(iii)(1)(2)(3) Métricas relacionadas con el clima.

Metodología de medición de emisiones de GEI

Fibra Uno mide sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero (2004), el cual proporciona un marco ampliamente aceptado para la cuantificación y reporte de emisiones a nivel corporativo. Este estándar permite la consistencia, comparabilidad y transparencia en la medición de emisiones y es el marco de referencia utilizado por Fibra Uno.

El enfoque utilizado para medir las emisiones de GEI de Fibra Uno considera la disponibilidad y calidad de la información operativa. Para cada alcance, se utilizan datos de actividad relevantes y factores de emisión reconocidos a nivel nacional e internacional y se aplican supuestos consistentes con prácticas de reporte aceptadas.

Tabla. Enfoque de medición de emisiones de GEI

Elemento	Descripción
Enfoque de medición	Medición basada en actividad y factores de emisión, conforme al Protocolo GEI
Datos de entrada principales	Consumo de combustibles, consumo de energía eléctrica, información de terceros y datos de la cadena de valor
Factores de emisión	Factores de emisión reconocidos a nivel nacional e internacional como SEMARNAT, EPA, DEFRA, entre otros.
Supuestos clave	Supuestos de representatividad de datos, estimaciones cuando no se dispone de información primaria completa
Horizonte temporal	2025

Se utiliza este enfoque de medición debido a su alineación con estándares internacionales, su aplicabilidad al sector y la capacidad para reflejar de manera razonable el perfil de emisiones de Fibra Uno. Asimismo, este enfoque facilita la comparabilidad y el seguimiento del progreso hacia los objetivos climáticos y se mantienen alineados con los requisitos de *la iniciativa de Objetivos Basados en Ciencia (SBTi por sus siglas en inglés)*.

Durante el periodo sobre el que se informa, Fibra Uno no realizó cambios en su enfoque de medición de emisiones de gases de efecto invernadero, en los datos de entrada o en los supuestos aplicados.

NIIF S2, párrafo 29(iv)(1)(2) Métricas relacionadas con el clima.

Las emisiones reportadas corresponden a las operaciones que forman parte de la consolidación utilizada para la elaboración de los estados financieros de Fibra Uno y se miden de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero.

NIIF S2, párrafo 29(v) Métricas relacionadas con el clima.

La medición de las emisiones de Alcance 2 se realiza bajo el enfoque basado en mercado de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero y utiliza datos de consumo de energía eléctrica del portafolio, junto con factores de emisión representativos de las redes eléctricas nacionales, derivado que solo se cuenta con operaciones en México.

NIIF S2, párrafo 29(vi)(1) Métricas relacionadas con el clima.

La identificación de las categorías de Alcance 3 incluidas se realiza considerando la naturaleza del modelo de negocio de Fibra Uno, la disponibilidad y calidad de la información, la relevancia de cada categoría en términos de impacto potencial y la materialidad para la entidad. No todas las categorías de Alcance 3 resultan igualmente relevantes o cuantificables para la operación, por ello, la selección se enfoca en aquellas que reflejan de manera más adecuada las principales fuentes indirectas de emisiones asociadas a las actividades y a la cadena de valor.

Tabla. Categorías de emisiones de GEI de Alcance 3 incluidas en la medición

Categoría de Alcance 3 (Protocolo de gases de Efecto Invernadero)	Descripción general
Categoría 1	Bienes y servicios adquiridos
Categoría 3	Actividades relacionadas con combustibles y energía no incluidas en Alcance 1 o 2
Categoría 5	Residuos generados en las operaciones
Categoría 6	Viajes de negocios
Categoría 7	Traslado de empleados
Categoría 13	Activos arrendados aguas abajo

La inclusión o exclusión de determinadas categorías se basa en un análisis de relevancia y materialidad, así como en la capacidad de la entidad para obtener información confiable y consistente.

NIIF S2, párrafo 29(b) (c) y (d) Métricas relacionadas con el clima.

Riesgos de transición, físicos y oportunidades relacionados con el clima

Concepto	Cantidad	Porcentaje del total
Activos vulnerables a riesgos de transición	612	100%
Activos vulnerables a riesgos físicos	612	100%
Activos con oportunidades climáticas	612	100%
Total de activos evaluados	612	100%

NIIF S2, párrafo 29(e) Métricas relacionadas con el clima.

Despliegue de capital relacionado con el clima

Fibra Uno monitorea el despliegue de capital asociado a la gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima, incluyendo gasto de capital, financiamiento e inversiones destinadas a mitigación, adaptación, resiliencia y aprovechamiento de oportunidades estratégicas. Este despliegue de capital se integra en la planeación financiera y refleja tanto inversiones ejecutadas como compromisos y planes identificados.

Tabla. Despliegue de capital relacionado con riesgos y oportunidades climáticas

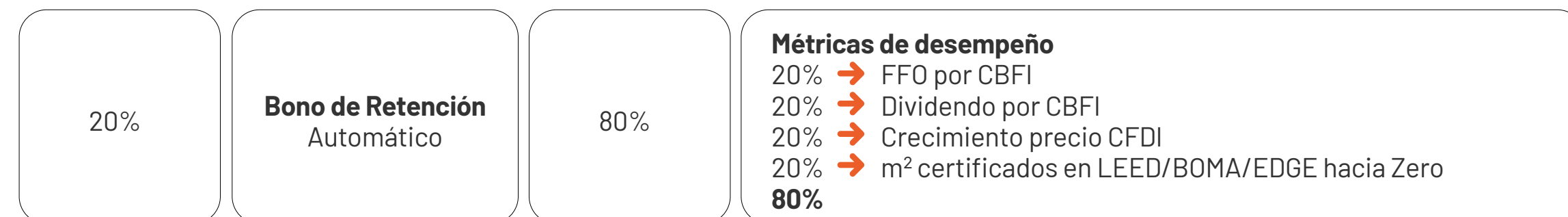
Tipo de recurso	Monto aplicado en el periodo
Gasto de capital (CAPEX)	272,795,449.35
Total desplegado	272,795,449.35

NIIF S2, párrafo 29(g)(i) Métricas relacionadas con el clima.

Se consideran de manera explícita las cuestiones relacionadas con el clima dentro de los esquemas de remuneración de los ejecutivos de Fibra Uno. Estas consideraciones forman parte relevante de la remuneración variable mediante el incentivo de largo plazo y están vinculadas a la adecuación de las propiedades a través de esquemas de certificación LEED, BOMA o EDGE.

La compensación variable y el alcance de los objetivos son supervisados por el Comité Nominaciones y Compensaciones. La incorporación de criterios relacionados con el clima en la remuneración variable busca incentivar decisiones y acciones consistentes con el desempeño de largo plazo, promoviendo una gestión proactiva de los riesgos climáticos y el aprovechamiento de oportunidades asociadas a eficiencia, resiliencia y creación de valor sostenible.

Composición del Plan



NIIF S2, párrafo 33, 34, 35, 36 Objetivos relacionados con el clima.

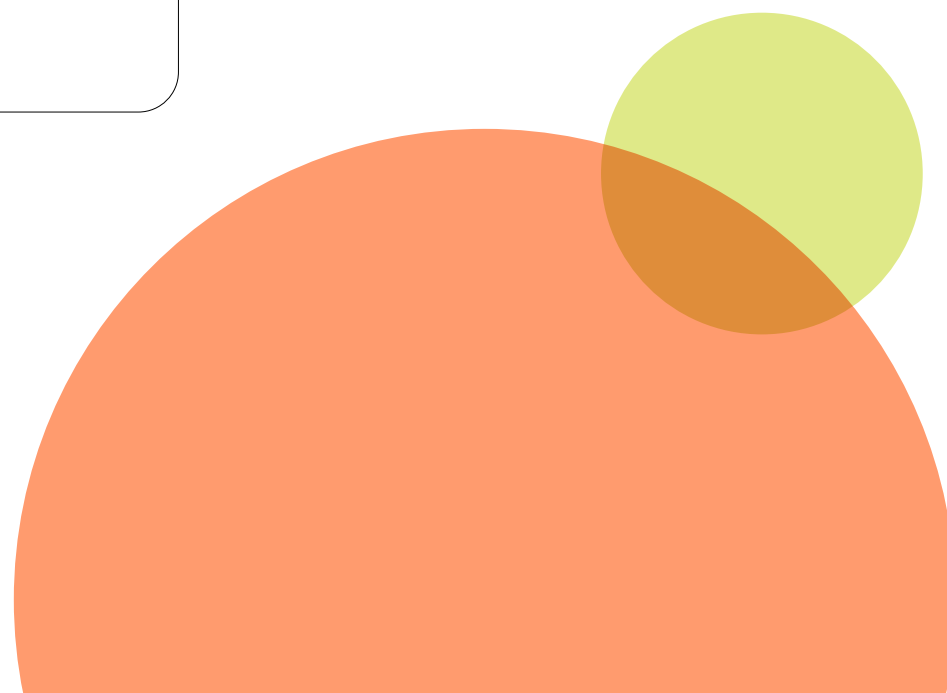
Fibra Uno ha establecido objetivos cuantitativos y cualitativos relacionados con el clima con el propósito de supervisar el progreso hacia la consecución de sus objetivos estratégicos y de sostenibilidad a largo plazo. Estos objetivos se enfocan primordialmente en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y están alineados con la iniciativa de Objetivos Basados en Ciencias (SBTi), en congruencia con la trayectoria científica necesaria para limitar el calentamiento global y con los compromisos asumidos a nivel internacional en materia de cambio climático.

Objetivos relacionados con el clima
Reducción del 56.4% de las emisiones alcance 1 y 2
Reducción del 33% de las emisiones alcance 3

El objetivo principal de estos objetivos consiste en la reducción de sus emisiones de gases de efecto invernadero conforme a una trayectoria basada en la ciencia. La métrica utilizada para fijar este objetivo corresponde a las emisiones de gases de efecto invernadero expresadas en toneladas métricas de CO₂ equivalente (tCO₂e), medidas de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero con una línea base 2019. Adicionalmente, se utilizan métricas de intensidad, como tCO₂e/m², para complementar el seguimiento del desempeño y permitir comparaciones consistentes en el tiempo.

Estos objetivos están alineados con SBTi, lo que implica que la meta ha sido definida considerando metodologías científicas reconocidas y escenarios compatibles con el Acuerdo de París. Este marco ha influido en la selección de los horizontes temporales y las trayectorias de reducción.

Los objetivos se aplican a Fibra Uno de manera integral, abarcando el total de las operaciones y activos. En función de la disponibilidad de información y la materialidad de las fuentes de emisiones, el objetivo cubre las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2, así como aquellas categorías relevantes de Alcance 3 definidas por la entidad como prioritarias.



El periodo durante el cual se aplica el objetivo de reducción de emisiones está definido conforme a los horizontes de SBTi y a la planeación estratégica de la entidad, abarcando un horizonte que se extiende hasta el año 2032. El progreso hacia el cumplimiento del objetivo se mide tomando como referencia un periodo base establecido en el año 2019, el cual sirve como punto de partida para evaluar las reducciones alcanzadas.

Para asegurar un seguimiento adecuado, Fibra Uno ha definido hitos y objetivos intermedios que permiten monitorear de forma periódica el avance hacia la meta final. Estos hitos intermedios facilitan la toma de decisiones, la priorización de inversiones y la implementación de acciones correctivas cuando resulta necesario, y se establecen para periodos específicos dentro del horizonte total del objetivo.

El objetivo de reducción de emisiones de Fibra Uno se define como un objetivo cuantitativo que combina tanto metas absolutas como, de manera complementaria, metas de intensidad. Esta combinación permite reflejar de manera más precisa la evolución del desempeño climático de la entidad, considerando el crecimiento y transformación del portafolio inmobiliario.

En relación con la validación por terceros, el objetivo de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero de Fibra Uno, así como la metodología empleada para su definición, ha sido sometido a aprobación y validación bajo el marco de Objetivos Basados en Ciencias (SBTi). Esta validación confirma que el nivel de ambición del objetivo y la metodología utilizada son consistentes con trayectorias científicas alineadas con el Acuerdo de París y nos convirtió en el primer FIBRA y una de las 10 primeras organizaciones en obtener esta validación en México. A la fecha no se han realizado cambios o revisiones en los objetivos climáticos establecidos.

Los objetivos de reducción de emisiones de Fibra Uno cubren los principales gases de efecto invernadero definidos por el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero, incluyendo dióxido de carbono (CO₂), metano (CH₄) y óxido nitroso (N₂O), entre otros gases relevantes expresados en tCO₂e. Esta cobertura permite reflejar de manera integral el impacto climático asociado a las emisiones de la entidad.

Los objetivos aplican a las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2, y considera, determinadas categorías relevantes de Alcance 3.

Estos objetivos han sido definidos utilizando un enfoque de descarbonización sectorial, en línea con las metodologías de SBTi aplicables al sector inmobiliario. Este enfoque considera trayectorias de reducción diferenciadas y coherentes con la contribución esperada del sector a la mitigación del cambio climático, teniendo en cuenta las características de los activos, su vida útil y las oportunidades técnicas disponibles para la reducción de emisiones.

S168

No se tienen identificadas transacciones, hechos o circunstancias materiales entre la fecha de cierre del periodo que se informa y la fecha de autorización para la emisión del presente documento, que deban ser revelados en este informe.

S172

Hasta donde es de nuestro conocimiento, la información financiera revelada en este informe, relacionada con la sostenibilidad cumple con los requerimientos de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad.

S174

Este reporte ha sido preparado utilizando toda la información razonable y disponible al momento de la publicación de este documento, incorporando datos de eventos pasados y condiciones actuales.

S175

Durante el proceso de preparación del presente informe pueden existir elementos de subjetividad inherentes al ejercicio de identificación, evaluación y priorización de la información reportada, incluyendo posibles sesgos cognitivos y juicios de valor no intencionales. En este sentido, la identificación de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad se llevó a cabo con base en las prioridades manifestadas por los grupos de interés a través de los procesos de consulta realizados por la Emisora, reconociendo que las respuestas proporcionadas por dichos grupos pueden igualmente estar influidas por percepciones, criterios subjetivos y juicios propios.

Asimismo, para la elaboración del presente informe se utilizaron exclusivamente fuentes que la Emisora considera de alta confiabilidad y reconocimiento técnico, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los estándares SASB, los estándares GRI y los escenarios climáticos desarrollados por el IPCC, entre otros.

Para determinar si un evento, cambio, riesgo, oportunidad o asunto debía ser considerado material para efectos de este informe, se atendió a los umbrales de materialidad descritos en la página 11 del presente documento.