

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FNOVA/2870	Banco Actinver, S.A.	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

FNOVA

Información del Fideicomiso

Logotipo de la institución fiduciaria

Logotipo de la institución fiduciaria

Denominación de la institución fiduciaria

Banco Actinver, S.A.

Logotipo del fideicomitente

Logotipo del fideicomitente

Denominación del fideicomitente

Fideicomiso 2870

Denominación del administrador del patrimonio del fideicomiso

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Número de fideicomiso

2870

Año de reporte

2025

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso

Denominación de la institución fiduciaria

Año de reporte

FNOVA/2870

Banco Actinver, S.A.

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

Métricas requeridas por una Norma NIIF utilizadas en el reporte

1. [Métrica 1](#)

1. Métrica 1

Métrica NIIF a utilizar en el reporte

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

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
FNOVA/2870	Banco Actinver, S.A.	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

1. [Riesgo de Calor extremo](#)
2. [Riesgo de Estrés hídrico](#)
3. [Riesgo de Movimiento del suelo](#)
4. [Riesgo de Inundaciones fluviales](#)
5. [Riesgo de Congelamiento y descongelamiento.](#)
6. [Riesgo de Costo de energéticos.](#)
7. [Presión de mercado](#)
8. [Inversión en tecnologías verdes](#)
9. [Apoyo en subsidios](#)

1. Riesgo de Calor extremo

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Riesgo físico. Incremento de la temperatura media diaria cerca de la superficie, que provoca daños e interrupciones en las operaciones. Esto puede acelerar el deterioro de materiales esenciales para la infraestructura, como el pavimento y las cubiertas, afectando las operaciones logísticas y aumentando los costos de mantenimiento. Además, incrementan la demanda energética para climatización en los parques, lo que puede generar fallas eléctricas que impacten a los inquilinos. También afecta condiciones laborales, especialmente en áreas expuestas, aumentando riesgos de salud.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

100%

2. Riesgo de Estrés hídrico

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Riesgo físico. Escasez de suficiente agua disponible, tanto superficial como subterránea, para satisfacer la demanda de consumo. FIBRA Nova ha identificado que varias propiedades se ubican en zonas con sequía y estrés hídrico, lo que podría limitar el acceso a agua y afectar el mantenimiento y servicio a los inquilinos.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

100%

3. Riesgo de Movimiento del suelo

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Riesgo físico. Falta de humedad en el suelo que provoca movimientos de subsidencia, expansión o contracción del suelo. Este riesgo está relacionado con la sequía, particularmente en terrenos arcillosos, lo que puede causar movimientos del suelo con efectos acumulativos. Para FIBRA Nova, esto puede generar deterioros estructurales en los activos, como grietas en cimientos, paredes o pisos, afectando la integridad de los parques.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

Largo plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

20%

4. Riesgo de Inundaciones fluviales

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Riesgo físico. Inundaciones por incrementos en intensidad y duración de lluvias que genera desbordamiento de ríos, arroyos o lagos. Las inundaciones representan un riesgo significativo para FIBRA Nova, con impactos directos en sus activos y en las operaciones de los inquilinos. Pueden causar daños a edificios, cimientos e infraestructura, así como interrumpir accesos y logística, afectando la continuidad operativa.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

Largo plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

20%

5. Riesgo de Congelamiento y descongelamiento.

Descripción del riesgo o la oportunidad [S1.30.a.1](#) [S2.10.a.1](#)

Riesgo físico. Disminución de la temperatura hasta el punto de congelar el agua (0°C) seguido de un incremento de la temperatura hasta el punto de congelación. El fenómeno de congelación y descongelación recurrente, conocido como Freeze-Thaw, representa un riesgo significativo para los parques industriales de FIBRA Nova, ya que genera microfracturas en materiales como concreto y ladrillo, comprometiendo su integridad a lo largo del tiempo.

Categoría del riesgo o la oportunidad [S2.9.a](#)

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades [S1.46.1](#) [S2.27.1](#)

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático [S2.10.b.1](#)

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad [S1.30.b.2](#)

Largo plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima [S2.29.b.1](#)

Año Actual

0%

6. Riesgo de Costo de energéticos.

Descripción del riesgo o la oportunidad [S1.30.a.1](#) [S2.10.a.1](#)

Riesgo de mercado. Incremento en costos de combustibles fósiles y costos de energía eléctrica producida por estas fuentes. FIBRA Nova cuenta con algunas plantas de cogeneración de energía en ciertos inmuebles arrendados, como la planta de Grupo Bafar en Chihuahua; sin embargo, la mayoría de sus parques industriales depende del suministro eléctrico contratado con la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esta dependencia energética hace a los inmuebles vulnerables tanto a interrupciones en el servicio como a incrementos en tarifas, especialmente ante

el alza sostenida en los costos de energía y la reducción proyectada de reservas de combustibles fósiles.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

100%

7. Presión de mercado

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Riesgo tecnológico y de mercado. Presión regulatoria y de mercado para inversión e implementación de nuevas tecnologías y procesos de bajas emisiones, pero sin apoyo financiero o subsidios que incrementa los costos operativos y de capital. El aumento de la presión regulatoria y de mercado hacia inmuebles sostenibles representa un desafío para FIBRA Nova, requiriendo inversiones en eficiencia energética e infraestructura baja en carbono.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo de transición

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

100%

8. Inversión en tecnologías verdes

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

Oportunidad tecnológica y de mercado. FIBRA Nova tiene la oportunidad de implementar acciones tempranas y estratégicas, como la transición hacia fuentes de energía renovable y la reducción de la dependencia de combustibles fósiles en sus inmuebles.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Oportunidad

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades **S1.46.1** **S2.27.1**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad [S1.30.b.2](#)

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima [S2.29.b.1](#)

Año Actual

100%

9. Apoyo en subsidios

Descripción del riesgo o la oportunidad [S1.30.a.1](#) [S2.10.a.1](#)

Oportunidad tecnológica. Bajo un escenario optimista de la NGFS, ya sea "Highway to Paris" o "Net Zero 2050", se podría obtener apoyo financiero para la inversión en tecnologías limpias y acceso a fondos públicos que permitan impulsar actividades de R&D, modernización de operaciones y reducción de potenciales riesgos regulatorios. Esto puede mejorar la competitividad y valor de los activos, además de atraer inquilinos con compromisos ESG. Asimismo, permite diversificar servicios y optimizar la operación de los parques, fortaleciendo la rentabilidad y posicionando a la empresa.

Categoría del riesgo o la oportunidad [S2.9.a](#)

Oportunidad

Métrica(s) relacionada(s) con riesgos y oportunidades [S1.46.1](#) [S2.27.1](#)

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad [S1.30.b.2](#)

- Largo plazo

- Mediano plazo

Porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables o alineados a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S2.29.b.1**

Año Actual

100%

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso

Denominación de la institución fiduciaria

Año de reporte

FNOVA/2870

Banco Actinver, S.A.

2025

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

Objetivos

1. [Reducción de emisiones de GEI, directas e indirectas](#)

1. Reducción de emisiones de GEI, directas e indirectas

¿Se trata de un objetivo relacionado con el clima?

Sí

Objetivo fijado por la Emisora, por ley o regulación, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero **S2.33.1**

Fijado por la entidad

Métrica utilizada para fijar el objetivo **S1.51.a.2** **S2.33.a.2**

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Objetivo de la meta **S2.33.b.1**

Reducir las emisiones de GEI de alcance 1, 2 y 3 en un 10% para el 2030, considerando al 2025 como línea base.

Parte de la entidad a la que se aplica el objetivo [S2.33.c.1](#)

Toda la entidad

Periodo durante el cual se aplica el objetivo [S1.51.c.1](#) [S2.33.d.1](#)

2025-2030

Periodo (año) base a partir del cual se mide el progreso [S1.51.d.1](#) [S2.33.e.1](#)

2025

Información sobre si el objetivo y la metodología para fijar el objetivo han sido validados por un tercero [S2.34.a.1](#)

Sí

Métricas utilizadas para supervisar el progreso hacia la consecución del objetivo [S1.51.a.3](#) [S2.34.c.1](#)

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Gases de efecto invernadero que están cubiertos por el objetivo [S2.36.a.2](#)

- Dióxido de carbono (CO₂)
- Metano (CH₄)
- Óxido nitroso (N₂O)

Información sobre si las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, Alcance 2 o Alcance 3 están cubiertas por el objetivo [S2.36.b.1](#)

Alcance 3 (emisiones de GEI)

Información sobre si el objetivo es de emisiones brutas de gases de efecto invernadero o de emisiones netas de gases de efecto invernadero [S2.36.c.1](#)

Emisiones brutas de GEI

Información sobre si el objetivo se ha obtenido utilizando un enfoque de descarbonización sectorial [S2.36.d.1](#)

No

Información sobre el uso previsto por la Emisora de créditos de carbono para compensar las emisiones de

gases de efecto invernadero con el fin de alcanzar cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero en términos netos

¿Se tiene el uso previsto de los créditos de carbono? **S2.29.a.i.1**

No

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FNOVA/2870	Banco Actinver, S.A.	2025

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

Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Gobernanza

Órgano u órganos de gobernanza o personas responsables de la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.27.a.1** **S2.6.a.1**

La estructura corporativa de Fibra Nova se sustenta en la participación conjunta de su empresa matriz, Grupo Bafar, y del público inversionista, quienes en conjunto conforman la base de su modelo de negocio, con participaciones de 77% y 23%, respectivamente. Esta composición accionaria integra a inversionistas enfocados en la generación de valor a través de una estrategia diversificada y con enfoque sostenible.

El respaldo de Grupo Bafar, reconocido por su trayectoria y presencia en diversos sectores —particularmente en la industria alimentaria a nivel nacional e internacional—, fortalece la visión de largo plazo de Fibra Nova. Esta relación estratégica permite aprovechar sinergias operativas y financieras, al tiempo que impulsa la contribución al desarrollo económico y social en las regiones donde se tiene presencia.

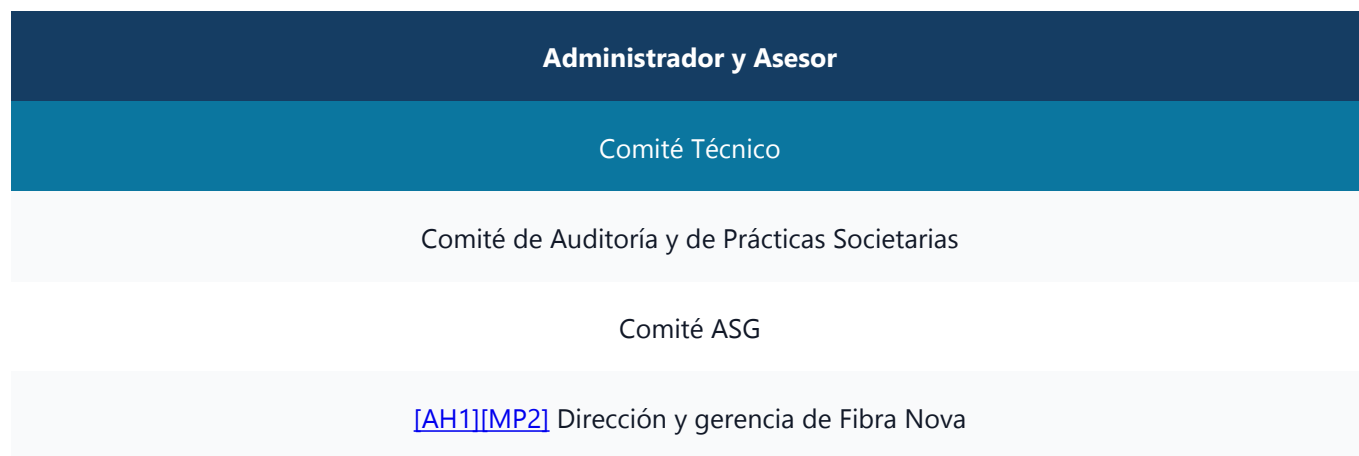
Para asegurar una adecuada ejecución de la estrategia, la Fibra cuenta con una estructura de administración formal a través de Fibra Norte, S.C., responsable de la gestión, planeación y operación bajo lineamientos claramente definidos. Este esquema se complementa con un enfoque de gobierno corporativo orientado a la transparencia, la ética y la toma de decisiones informada.

Bajo esta perspectiva, se han implementado políticas y mecanismos que fortalecen la conducción del negocio, alineando la operación con principios de integridad, responsabilidad y creación de valor para los grupos de interés. Entre ellos, destaca la política de Operación de Gobierno Corporativo, la cual establece directrices para el funcionamiento del órgano de gobierno y promueve una gestión adecuada de los activos, consolidando la confianza de inversionistas y demás partes interesadas.

Los procesos de gobernanza de Fibra Nova desempeñan un papel fundamental en las operaciones buscando la integración en temas de sostenibilidad. El sistema de gobernanza permite supervisar las estrategias y planes relacionados con sostenibilidad, así como supervisar como Fibra Nova informará sobre estos temas.

La estructura se integra por el Comité Técnico y comités especializados (Auditoría, Prácticas Societarias y ASG), con apoyo del Administrador y Asesor para la operación del portafolio. Esta configuración permite alinear decisiones con la estrategia de largo plazo y con los compromisos ambientales, sociales y de gobierno corporativo asumidos por la compañía.

A continuación, se describe la estructura de gobernanza relacionada con temas de sostenibilidad:



La facultad de la toma de decisiones está a cargo del Administrador y Asesor. Para efectos de temas de sostenibilidad, cuenta con el apoyo del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité ASG.

Procesos, controles y procedimientos de gobernanza que la Emisora utiliza para supervisar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

¿Cómo se reflejan las responsabilidades relativas a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en los términos de referencia a, mandatos, descripciones de funciones y otras políticas relacionadas aplicables a dichos órganos o personas? **S1.27.a.i.1** **S2.6.a.i.1**

5.2 Comité Técnico

El Comité Técnico colabora estrechamente con el Administrador y Asesor para analizar, supervisar y aprobar las políticas, lineamientos y prácticas que orientan el desarrollo económico, social y ambiental de Fibra Nova, procurando una gestión eficiente y alineada con la estrategia de la Fibra.

Entre sus principales facultades esta:

- Elaboración y seguimiento de la estrategia de negocio
- Promoción de prácticas éticas
- Aprobación de políticas y directrices
- Colaboración con la administración

- Definición de criterios ASG
- Evaluación y gestión de riesgos
- Fomento de la cultura de gestión de riesgos
- Supervisión de la transparencia en gobernanza

Estas funciones son posibles gracias a la participación de un equipo altamente capacitado, integrado por profesionales con amplia experiencia en el mercado mexicano.

5.3 Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría desempeña un rol clave en el fortalecimiento de la supervisión y control dentro de Fibra Nova, al brindar apoyo al Comité Técnico en la revisión de la información financiera, operativa y de sustentabilidad (ASG). Su labor se centra en analizar la calidad, integridad y confiabilidad de los registros contables, evaluar los procesos operativos de la Fibra, así como supervisar la correcta implementación de las estrategias y métricas en materia Ambiental, Social y de Gobernanza.

Esta integración se ve fortalecida por el hecho de que la mayoría de los integrantes del Comité de Auditoría también participan de manera activa en el Comité ASG, lo que garantiza una visión transversal, consistente y unificada en la toma de decisiones estratégicas.

Asimismo, este comité supervisa el cumplimiento de las políticas internas, las disposiciones legales aplicables, los compromisos de sostenibilidad y las estrategias de cumplimiento adoptadas, asegurando que todas estas prácticas se mantengan alineadas con los objetivos comerciales y de responsabilidad corporativa definidos por la Asamblea de Tenedores.

Entre sus funciones principales se encuentran:

- Aprobación anual de asuntos clave e informes de sustentabilidad ASG
- Aprobación de emisiones adicionales
- Aprobación de inversiones relacionadas y evaluación de sus riesgos ASG
- Cambios en lineamientos de inversión
- Gestión de funciones clave
- Ejercicio de derechos corporativos
- Aprobación de operaciones significativas
- Aprobación de esquemas de compensación
- Modificaciones en lineamientos de apalancamiento
- Presupuesto Anual
- Control de poderes otorgados

Supervisión de políticas, riesgos y cumplimiento en materia ASG

5.4 Comité de Practicas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias cumple una función relevante en el fortalecimiento de la gobernanza de Fibra Nova, al apoyar al Comité Técnico en la supervisión del desempeño del equipo directivo del Administrador y Asesor. A través de este análisis, se generan recomendaciones orientadas a incrementar la eficiencia y efectividad en la gestión.

Dentro de sus atribuciones, se incluye la revisión integral de las compensaciones asignadas al director general y a los directivos, con el objetivo de asegurar que sean consistentes con las mejores prácticas corporativas. Asimismo, el comité evalúa las operaciones que impactan a los grupos de interés, verificando que se conduzcan bajo criterios de ética, transparencia y apego a los lineamientos establecidos.

Entre sus principales funciones se encuentran:

- Opinión sobre operaciones relacionadas
- Recomendación de información necesaria
- Aprobación de compensación anual
- Evaluación de transacciones relacionadas
- Sugerencia de información relevante
- Revisión de compensación estratégica

5.5 Comité ASG

El Comité ASG Operativo de Fibra Nova fue formalmente aprobado el 7 de marzo de 2024 y se integra por 6 Consejeros Independientes. Su propósito es revisar, aprobar y dar seguimiento a las estrategias vinculadas con los riesgos y oportunidades económicas, sociales y ambientales, impulsando la incorporación de criterios sostenibles en la toma de decisiones del negocio.

Como parte de su compromiso con una gobernanza responsable, este comité celebra sesiones al menos 4 veces al año y mantiene una participación activa en la representación de los grupos de interés prioritarios de la organización.

Responsabilidades del Comité ASG Operativo:

- Gestionar de forma transversal la interacción entre sostenibilidad, economía, ambiente y sociedad.
- Supervisar operativamente la implementación de actividades sostenibles.
- Monitorear la integración de la sostenibilidad en los procesos de gestión y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos y desempeño en la materia.

Principales beneficios de su funcionamiento:

- Alineación estratégica de la sostenibilidad con los objetivos del negocio.
- Fortalecimiento de la rendición de cuentas frente a los grupos de interés.
- Identificación de riesgos, oportunidades y mejores prácticas sectoriales y
- Mayor capacidad para responder a las necesidades de clientes y consumidores.

¿Cómo determina el órgano o los órganos o las personas si se dispone o se desarrollarán las habilidades y competencias adecuadas para supervisar las estrategias diseñadas para responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.27.a.ii.1** **S2.6.a.ii.1**

A través del acompañamiento de Administradora Fibra Norte, S.C., nuestra administradora y asesora, fortalecemos la gestión integral de nuestros activos, priorizando la operación, desarrollo y conservación de los inmuebles. Este enfoque nos permite implementar estrategias orientadas a incrementar su valor, optimizar su desempeño y contribuir a la solidez financiera de la Fibra.

¿Cómo y con qué frecuencia se informa a los órganos o personas sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.27.a.iii.1** **S2.6.a.iii.1**

Anualmente

¿Cómo tiene en cuenta el órgano o los órganos los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima al supervisar la estrategia de la Emisora, sus decisiones sobre transacciones importantes y sus procesos de gestión de riesgos y políticas relacionadas, incluyendo si el órgano o los órganos han considerado las compensaciones asociadas a esos riesgos y oportunidades? **S1.27.a.iv.1** **S2.6.a.iv.1**

Fibra Nova integra la gestión de riesgos climáticos en su enfoque de gestión de riesgos establecido previamente en este informe. El objetivo de esta integración es contar con la capacidad para identificar, gestionar y monitorear dichos riesgos y mitigar el impacto directo de los mismos en sus operaciones.

El Administrador y asesor y el Comité Técnico supervisan la estrategia y los riesgos corporativos y climáticos, con el apoyo de comités especializados (Auditoría, Prácticas Societarias y ASG) y del Administrador y Asesor que ejecuta la operación del portafolio. Esta estructura permite alinear decisiones, transparencia y rendición de cuentas con los intereses de los inversionistas y los compromisos ASG del Fideicomiso.

En materia climática, la supervisión recae en el Comité Técnico, mientras que el Comité ASG es responsable de implementar y dar seguimiento a la estrategia climática conforme al marco TCFD (gobernanza, estrategia, métricas y objetivos). La alta dirección coordina la identificación temprana de riesgos, la planificación preventiva, la capacitación y el seguimiento y evaluación continua de las medidas, integrando los hallazgos a la planeación y a la gestión de riesgos del negocio.

La forma en que el órgano o los órganos o la persona o personas supervisan el establecimiento de objetivos relacionados con los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima, y controlan los avances hacia la consecución de los objetivos (desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos", del presente informe) **S1.27.a.v.1** **S2.6.a.v.1**

El Comité ASG Operativo de Fibra Nova fue formalmente aprobado el 7 de marzo de 2024 y se integra por 6 Consejeros Independientes. Su propósito es revisar, aprobar y dar seguimiento a las estrategias vinculadas con los riesgos y oportunidades económicas, sociales y ambientales, impulsando la incorporación de criterios sostenibles en la toma de decisiones del negocio.

Como parte de su compromiso con una gobernanza responsable, este comité celebra sesiones al menos 4 veces al año y mantiene una participación activa en la representación de los grupos de interés prioritarios de la organización.

Responsabilidades del Comité ASG Operativo:

- Gestionar de forma transversal la interacción entre sostenibilidad, economía, ambiente y sociedad.
- Supervisar operativamente la implementación de actividades sostenibles.
- Monitorear la integración de la sostenibilidad en los procesos de gestión y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos y desempeño en la materia.

¿Las métricas de desempeño relacionadas con la sostenibilidad y el clima se incluyen en las políticas de remuneración? [S1.27.a.v.3](#) [S2.6.a.v.3](#) [S2.29.g.i.2](#)

No

La forma en que se incluyen métricas de desempeño en las políticas de remuneración [S1.27.a.v.2](#) [S2.29.g.i.1](#) [S2.6.a.v.2](#)

Actualmente, Fibra Nova no cuenta con un plan de remuneraciones para sus miembros ejecutivos, asociadas a métricas de desempeño en temas de sostenibilidad. Ver métricas y objetivos de desempeño relacionado con sostenibilidad en la Nota 8, *Métricas y objetivos*.

La gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

En el papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima ¿La función se delega en un cargo específico de la dirección o en un comité a nivel de dirección? [S1.27.b.i.2](#) [S2.6.b.i.2](#)

Sí

La forma en que se ejerce la supervisión del papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, controles y procedimientos utilizados para monitorear, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades [S1.27.b.i.1](#) [S2.6.b.i.1](#)

La Dirección y gerencia de Fibra Nova ejerce un liderazgo activo en la ejecución de la estrategia de sostenibilidad del fideicomiso, integrando criterios ambientales en la operación y desarrollo de su portafolio. Entre las funciones clave de los directivos se encuentra la supervisión, seguimiento e implementación de la certificación internacional EDGE, asegurando que las naves industriales y propiedades del portafolio cumplan con los más altos estándares de ecoeficiencia en el uso de energía, agua y materiales. Asimismo, el equipo directivo encabeza la planeación estratégica e instalación de sistemas de paneles solares, impulsando la adopción de energías renovables para reducir la huella de carbono y generar valor a largo plazo para los arrendatarios y tenedores.

¿La gerencia utiliza controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.27.b.ii.2](#) [S2.6.b.ii.2](#)

No

Estrategia

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

Explicar cómo define la Emisora el "corto plazo", el "medio plazo" y el "largo plazo" y cómo se vinculan estas definiciones a los horizontes de planificación utilizados por la entidad para la toma de decisiones estratégicas **S1.30.c.2**
S2.10.d.2

Horizonte temporal	Definición	Vinculación con los horizontes de planificación de la organización para la toma de decisiones estratégicas
Corto plazo	Periodo transcurrido de 1 a 3 años	Se definió el periodo de 1 a 3 años como corto plazo ya que es el ciclo de operación razonable de Fibra Nova.
Medio plazo	Periodo mayor a 3 años a 10 años	Los ciclos de vida de los proyectos del sector pueden variar significativamente, sin embargo, se considera prudente definir como mediano plazo al periodo mayor a 3 años y menor a 10 años, considerando las expectativas de los inversionistas, así como de las regulaciones para hacer frente a los logros de objetivos de sostenibilidad establecidos.
Largo plazo	Periodo mayor a 10 años en adelante	Se definió largo plazo al periodo transcurrido de 10 años en adelante, considerando la planificación de sostenibilidad, su estrategia empresarial y las realidades del sector.

Estos horizontes temporales se emplean para analizar la evolución de riesgos físicos (agudos y crónicos) y riesgos de transición (regulatorios, de mercado, tecnológicos, legales y reputacionales), así como para identificar oportunidades (eficiencia, productos/servicios, resiliencia operativa, acceso a financiamiento sostenible)

Modelo de negocio y cadena de valor

Descripción de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima sobre el modelo de negocio y la cadena de valor de la Emisora **S1.32.a.1** **S2.13.a.1**

En cumplimiento con los requerimientos de la norma IFRS S2, realizamos un análisis de riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático que abarca a las entidades incluidas en nuestros estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025. Efectuamos un análisis cualitativo detallado sobre nuestras propias operaciones y, como parte de este primer ejercicio de análisis de riesgos climáticos, se consideraron los sectores a

los que pertenecen los principales proveedores e inquilinos de Fibra Nova para realizar una evaluación de la exposición a distintos riesgos climáticos que podría tener nuestra cadena de valor aguas arriba y aguas abajo. Esto nos permite anticipar posibles afectaciones y reforzar las medidas necesarias para asegurar la continuidad operativa y la resiliencia de Fibra Nova.

En los horizontes temporales previamente descritos, se identificaron los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, con sus correspondientes impactos en las perspectivas financieras, actuales y previstas. Los presentados en este informe son los que razonablemente podrían afectar las perspectivas de Fibra Nova.

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. ·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. ·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. ·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. ·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes. ·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo. ·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados. ·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.
- Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando interrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.
- Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.
- Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.
- Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.
- Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. ·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de	No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.
- Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.
- Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.
- Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.
- Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen

crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.

·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.

·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.32.b.1** **S2.13.b.1**

En cumplimiento con los requerimientos de la norma IFRS S2, realizamos un análisis de riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático que abarca a las entidades incluidas en nuestros estados financieros

consolidados al 31 de diciembre de 2025. Efectuamos un análisis cualitativo detallado sobre nuestras propias operaciones y, como parte de este primer ejercicio de análisis de riesgos climáticos, se consideraron los sectores a los que pertenecen los principales proveedores e inquilinos de Fibra Nova para realizar una evaluación de la exposición a distintos riesgos climáticos que podría tener nuestra cadena de valor aguas arriba y aguas abajo. Esto nos permite anticipar posibles afectaciones y reforzar las medidas necesarias para asegurar la continuidad operativa y la resiliencia de Fibra Nova.

En los horizontes temporales previamente descritos, se identificaron los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, con sus correspondientes impactos en las perspectivas financieras, actuales y previstas. Los presentados en este informe son los que razonablemente podrían afectar las perspectivas de Fibra Nova.

Estrategia y toma de decisiones

¿Cómo se ha respondido y prevé responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en su estrategia y toma de decisiones? **S1.33.a.1** **S2.14.a.1**

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación y fortalecimiento de criterios de resiliencia hídrica en el diseño, acondicionamiento y gestión de los activos, incluyendo la adopción de certificaciones EDGE en parte de su portafolio industrial, logrando ahorros de agua entre el 23% y el 47%.
- A pesar de que el control operativo diario depende de los arrendatarios, el Fideicomiso busca reducir el impacto del estrés hídrico desde el diseño de la infraestructura de los inmuebles. Específicamente, mediante la incorporación de sistemas de ahorro en sanitarios y la optimización de las áreas comunes de los inmuebles.

b) Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Como directriz de gobernanza operativa, se realizan estudios de impacto ambiental exhaustivos previo a la construcción y desarrollo de cada una de las propiedades. Estos análisis permiten evaluar las condiciones iniciales del terreno, planificar el movimiento de tierras de manera ordenada y diseñar las medidas preventivas necesarias para mitigar la erosión del suelo o la alteración del entorno natural local.
- Incorporación de criterios del estándar internacional EDGE durante las etapas de diseño y preparación del suelo. La estrategia evalúa la energía incorporada en los materiales de construcción desde la cimentación y estructura, seleccionando materiales de menor impacto ambiental que optimicen la resiliencia a largo plazo del activo inmobiliario.

c) Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Priorización de ubicaciones y selección de plazas que cuenten con una infraestructura de conectividad adecuada, evaluando rigurosamente la topografía de los terrenos de forma previa a la adquisición de reservas territoriales. Esto minimiza la exposición de los activos a zonas de alto riesgo de inundación o desbordamiento fluvial.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de criterios de ingeniería avanzada en propiedades Build-to-Suit (BTS) durante las etapas previas a la edificación, con el objetivo de prevenir el agrietamiento, la fatiga de materiales y el deterioro estructural asociado a cambios térmicos extremos. Esta estrategia contempla el uso de aislamiento térmico mediante techos y paneles aislados, reduciendo el impacto de las fluctuaciones severas de temperatura en la envolvente del edificio.
- Implementación de auditorías técnicas periódicas y mantenimiento preventivo para identificar oportunamente filtraciones de humedad que pudieran comprometer cimentaciones o estructuras ante eventos de heladas severas. Estas acciones se complementan con la alineación de inquilinos y contratistas a procesos operativos orientados a preservar el desempeño sostenible de las naves frente a variables climáticas extremas.
- Evaluación prospectiva de la durabilidad y energía incorporada en materiales de construcción a través del plan de certificación EDGE, priorizando la selección de concretos, recubrimientos y materiales de alta calidad constructiva capaces de resistir esfuerzos mecánicos derivados de la absorción y expansión del agua durante ciclos de congelamiento. Esta medida contribuye a optimizar el ciclo de vida de los activos y fortalecer la resiliencia del portafolio.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de medidas de eficiencia térmica en desarrollos Build-to-Suit (BTS) para mitigar el impacto de altas temperaturas en los inmuebles. Estas medidas incluyen la instalación de techos aislados que reducen la transferencia de calor hacia el interior de las naves, contribuyendo a disminuir las necesidades de climatización y los costos energéticos asociados para los inquilinos.
- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, tomando como referencia una línea base de desempeño energético que busca alcanzar al menos un 20% de ahorro en consumo de energía frente a un edificio convencional. Esta medida contribuye a reducir la vulnerabilidad de los activos ante el incremento en la demanda energética derivada de olas de calor extremo.

f) Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de especificaciones avanzadas en la envolvente de desarrollos BTS, incluyendo aislamiento en techos y fachadas, para reducir la transferencia de calor y mejorar el desempeño energético de las naves industriales.
- Instalación de sistemas HVAC de alta eficiencia para disminuir el consumo eléctrico operativo y reducir la

exposición de los inquilinos a incrementos en tarifas de energía.

- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, con una línea base que busca un ahorro mínimo probable del 20% en consumo energético frente a edificios convencionales.
- Reducción de la exposición del portafolio a la volatilidad de precios energéticos, mediante medidas de eficiencia integradas desde el diseño y construcción de los activos.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Implementación de tecnologías limpias como sistemas fotovoltaicos e iniciativas avanzadas para disminuir las emisiones directas de GEI.
- Supervisión proactiva de riesgos de transición comercial relacionados con presiones competitivas y preferencias del mercado hacia activos de menores emisiones.
- Jerarquización de riesgos y oportunidades climáticas por parte del Comité ASG, mediante su incorporación en la matriz de riesgos y en los procesos de planificación estratégica bajo el marco TCFD, fortaleciendo la toma de decisiones orientada a preservar el valor de largo plazo de los activos.

h) Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Fibra Nova desarrolla nuevos inmuebles bajo estándares de construcción sostenible, incluyendo certificaciones EDGE, y monitorea activamente oportunidades de acceso a subsidios, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento sostenible para impulsar proyectos de eficiencia energética, generación renovable distribuida y resiliencia climática. Estas iniciativas contribuyen a reducir costos de inversión, acelerar la implementación de medidas de mitigación y adaptación, y fortalecer la competitividad y sostenibilidad de su portafolio.

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Evaluación e implementación de soluciones de autogeneración y sustentabilidad industrial, incluyendo sistemas solares fotovoltaicos y HVAC de alta eficiencia, para reducir la dependencia energética, capturar ahorros operativos y disminuir los costos asociados a la transición energética.

Los cambios actuales y previstos en el modelo de negocio de la Emisora, incluida su asignación de recursos, para abordar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S2.14.a.i.1**

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de

No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.

·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c) Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.

·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando interrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.

·Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.

·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.

·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.

·Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de

No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.
- Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.
- Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.

·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.

·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.

·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.
Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales. ·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento. ·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles. ·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Los esfuerzos directos actuales y previstos de reducción o adaptación **S2.14.a.ii.1**

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación y fortalecimiento de criterios de resiliencia hídrica en el diseño, acondicionamiento y gestión de los activos, incluyendo la adopción de certificaciones EDGE en parte de su portafolio industrial, logrando ahorros de agua entre el 23% y el 47%.
- A pesar de que el control operativo diario depende de los arrendatarios, el Fideicomiso busca reducir el impacto del estrés hídrico desde el diseño de la infraestructura de los inmuebles. Específicamente, mediante la incorporación de sistemas de ahorro en sanitarios y la optimización de las áreas comunes de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Como directriz de gobernanza operativa, se realizan estudios de impacto ambiental exhaustivos previo a la construcción y desarrollo de cada una de las propiedades. Estos análisis permiten evaluar las condiciones iniciales del terreno, planificar el movimiento de tierras de manera ordenada y diseñar las medidas preventivas necesarias para mitigar la erosión del suelo o la alteración del entorno natural local.
- Incorporación de criterios del estándar internacional EDGE durante las etapas de diseño y preparación del suelo. La estrategia evalúa la energía incorporada en los materiales de construcción desde la cimentación y estructura, seleccionando materiales de menor impacto ambiental que optimicen la resiliencia a largo plazo del activo inmobiliario.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Priorización de ubicaciones y selección de plazas que cuenten con una infraestructura de conectividad adecuada, evaluando rigurosamente la topografía de los terrenos de forma previa a la adquisición de reservas territoriales. Esto minimiza la exposición de los activos a zonas de alto riesgo de inundación o desbordamiento fluvial.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de criterios de ingeniería avanzada en propiedades Build-to-Suit (BTS) durante las etapas previas a la edificación, con el objetivo de prevenir el agrietamiento, la fatiga de materiales y el deterioro estructural asociado a cambios térmicos extremos. Esta estrategia contempla el uso de aislamiento térmico mediante techos y paneles aislados, reduciendo el impacto de las fluctuaciones severas de temperatura en la envolvente del edificio.
- Implementación de auditorías técnicas periódicas y mantenimiento preventivo para identificar oportunamente filtraciones de humedad que pudieran comprometer cimentaciones o estructuras ante eventos de heladas severas. Estas acciones se complementan con la alineación de inquilinos y contratistas a procesos operativos orientados a preservar el desempeño sostenible de las naves frente a variables climáticas extremas.
- Evaluación prospectiva de la durabilidad y energía incorporada en materiales de construcción a través del plan de certificación EDGE, priorizando la selección de concretos, recubrimientos y materiales de alta calidad constructiva capaces de resistir esfuerzos mecánicos derivados de la absorción y expansión del agua durante ciclos de congelamiento. Esta medida contribuye a optimizar el ciclo de vida de los activos y fortalecer la resiliencia del portafolio.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de medidas de eficiencia térmica en desarrollos Build-to-Suit (BTS) para mitigar el impacto de altas temperaturas en los inmuebles. Estas medidas incluyen la instalación de techos aislados que reducen la transferencia de calor hacia el interior de las naves, contribuyendo a disminuir las necesidades de climatización y los costos energéticos asociados para los inquilinos.
- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, tomando como referencia una línea base de desempeño energético que busca alcanzar al menos un 20% de ahorro en consumo de energía frente a un edificio convencional. Esta medida contribuye a reducir la vulnerabilidad de los activos ante el incremento en la demanda energética derivada de olas de calor extremo.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de especificaciones avanzadas en la envolvente de desarrollos BTS, incluyendo aislamiento en techos y fachadas, para reducir la transferencia de calor y mejorar el desempeño energético de las naves industriales.
- Instalación de sistemas HVAC de alta eficiencia para disminuir el consumo eléctrico operativo y reducir la exposición de los inquilinos a incrementos en tarifas de energía.
- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, con una línea base que busca un ahorro mínimo probable del 20% en consumo energético frente a edificios convencionales.
- Reducción de la exposición del portafolio a la volatilidad de precios energéticos, mediante medidas de eficiencia integradas desde el diseño y construcción de los activos.

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Implementación de tecnologías limpias como sistemas fotovoltaicos e iniciativas avanzadas para disminuir las emisiones directas de GEI.
- Supervisión proactiva de riesgos de transición comercial relacionados con presiones competitivas y preferencias del mercado hacia activos de menores emisiones.
- Jerarquización de riesgos y oportunidades climáticas por parte del Comité ASG, mediante su incorporación en la matriz de riesgos y en los procesos de planificación estratégica bajo el marco TCFD, fortaleciendo la toma de decisiones orientada a preservar el valor de largo plazo de los activos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Fibra Nova desarrolla nuevos inmuebles bajo estándares de construcción sostenible, incluyendo certificaciones EDGE, y monitorea activamente oportunidades de acceso a subsidios, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento sostenible para impulsar proyectos de eficiencia energética, generación renovable distribuida y

resiliencia climática. Estas iniciativas contribuyen a reducir costos de inversión, acelerar la implementación de medidas de mitigación y adaptación, y fortalecer la competitividad y sostenibilidad de su portafolio.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Evaluación e implementación de soluciones de autogeneración y sustentabilidad industrial, incluyendo sistemas solares fotovoltaicos y HVAC de alta eficiencia, para reducir la dependencia energética, capturar ahorros operativos y disminuir los costos asociados a la transición energética.

Los esfuerzos indirectos actuales y previstos de reducción o adaptación **S2.14.a.iii.1**

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación y fortalecimiento de criterios de resiliencia hídrica en el diseño, acondicionamiento y gestión de los activos, incluyendo la adopción de certificaciones EDGE en parte de su portafolio industrial, logrando ahorros de agua entre el 23% y el 47%.
- A pesar de que el control operativo diario depende de los arrendatarios, el Fideicomiso busca reducir el impacto del estrés hídrico desde el diseño de la infraestructura de los inmuebles. Específicamente, mediante la incorporación de sistemas de ahorro en sanitarios y la optimización de las áreas comunes de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Como directriz de gobernanza operativa, se realizan estudios de impacto ambiental exhaustivos previo a la construcción y desarrollo de cada una de las propiedades. Estos análisis permiten evaluar las condiciones iniciales del terreno, planificar el movimiento de tierras de manera ordenada y diseñar las medidas preventivas necesarias para mitigar la erosión del suelo o la alteración del entorno natural local.
- Incorporación de criterios del estándar internacional EDGE durante las etapas de diseño y preparación del suelo. La estrategia evalúa la energía incorporada en los materiales de construcción desde la cimentación y estructura, seleccionando materiales de menor impacto ambiental que optimicen la resiliencia a largo plazo del activo inmobiliario.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Priorización de ubicaciones y selección de plazas que cuenten con una infraestructura de conectividad adecuada,

evaluando rigurosamente la topografía de los terrenos de forma previa a la adquisición de reservas territoriales. Esto minimiza la exposición de los activos a zonas de alto riesgo de inundación o desbordamiento fluvial.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de criterios de ingeniería avanzada en propiedades Build-to-Suit (BTS) durante las etapas previas a la edificación, con el objetivo de prevenir el agrietamiento, la fatiga de materiales y el deterioro estructural asociado a cambios térmicos extremos. Esta estrategia contempla el uso de aislamiento térmico mediante techos y paneles aislados, reduciendo el impacto de las fluctuaciones severas de temperatura en la envolvente del edificio.
- Implementación de auditorías técnicas periódicas y mantenimiento preventivo para identificar oportunamente filtraciones de humedad que pudieran comprometer cimentaciones o estructuras ante eventos de heladas severas. Estas acciones se complementan con la alineación de inquilinos y contratistas a procesos operativos orientados a preservar el desempeño sostenible de las naves frente a variables climáticas extremas.
- Evaluación prospectiva de la durabilidad y energía incorporada en materiales de construcción a través del plan de certificación EDGE, priorizando la selección de concretos, recubrimientos y materiales de alta calidad constructiva capaces de resistir esfuerzos mecánicos derivados de la absorción y expansión del agua durante ciclos de congelamiento. Esta medida contribuye a optimizar el ciclo de vida de los activos y fortalecer la resiliencia del portafolio.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de medidas de eficiencia térmica en desarrollos Build-to-Suit (BTS) para mitigar el impacto de altas temperaturas en los inmuebles. Estas medidas incluyen la instalación de techos aislados que reducen la transferencia de calor hacia el interior de las naves, contribuyendo a disminuir las necesidades de climatización y los costos energéticos asociados para los inquilinos.
- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, tomando como referencia una línea base de desempeño energético que busca alcanzar al menos un 20% de ahorro en consumo de energía frente a un edificio convencional. Esta medida contribuye a reducir la vulnerabilidad de los activos ante el incremento en la demanda energética derivada de olas de calor extremo.

f) Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de especificaciones avanzadas en la envolvente de desarrollos BTS, incluyendo aislamiento en techos y fachadas, para reducir la transferencia de calor y mejorar el desempeño energético de las naves industriales.
- Instalación de sistemas HVAC de alta eficiencia para disminuir el consumo eléctrico operativo y reducir la exposición de los inquilinos a incrementos en tarifas de energía.

- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, con una línea base que busca un ahorro mínimo probable del 20% en consumo energético frente a edificios convencionales.
- Reducción de la exposición del portafolio a la volatilidad de precios energéticos, mediante medidas de eficiencia integradas desde el diseño y construcción de los activos.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Implementación de tecnologías limpias como sistemas fotovoltaicos e iniciativas avanzadas para disminuir las emisiones directas de GEI.
- Supervisión proactiva de riesgos de transición comercial relacionados con presiones competitivas y preferencias del mercado hacia activos de menores emisiones.
- Jerarquización de riesgos y oportunidades climáticas por parte del Comité ASG, mediante su incorporación en la matriz de riesgos y en los procesos de planificación estratégica bajo el marco TCFD, fortaleciendo la toma de decisiones orientada a preservar el valor de largo plazo de los activos.

h) Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Fibra Nova desarrolla nuevos inmuebles bajo estándares de construcción sostenible, incluyendo certificaciones EDGE, y monitorea activamente oportunidades de acceso a subsidios, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento sostenible para impulsar proyectos de eficiencia energética, generación renovable distribuida y resiliencia climática. Estas iniciativas contribuyen a reducir costos de inversión, acelerar la implementación de medidas de mitigación y adaptación, y fortalecer la competitividad y sostenibilidad de su portafolio.

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Evaluación e implementación de soluciones de autogeneración y sustentabilidad industrial, incluyendo sistemas solares fotovoltaicos y HVAC de alta eficiencia, para reducir la dependencia energética, capturar ahorros operativos y disminuir los costos asociados a la transición energética.

¿Cómo prevé la Emisora alcanzar cualquier objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero, descrito de conformidad con los desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos relacionados con el clima", del presente informe? [S2.14.a.v.1](#)

(i) Objetivos identificados por la entidad relacionados con los riesgos y oportunidades climáticos

Reducción de emisiones de GEI, directas e indirectas

Objetivo Cuantitativo y Absoluto

Descripción de la iniciativa	Reducir las emisiones de GEI de alcance 1, 2 y 3 en un 10% para el 2030, considerando al 2025 como línea base.
Riesgos y oportunidades climáticas asociadas	Costo de energéticos, Presión de mercado, Apoyo en subsidios e Inversión en tecnologías verdes
Métrica relacionada	Métrica intersectorial (i) a) Emisiones de Gases de efecto invernadero de las operaciones
Objetivo relacionado	Mitigación
Alcance	Todas las operaciones de Fibra Nova
Línea base	2025
Año objetivo	2030
Hitos o métricas intermedias	N/A
Resultado real del periodo de reporte	N/A
Rendimiento con respecto al objetivo intermedio / hito para el periodo anterior	N/A
Análisis del rendimiento e iniciativas implementadas	Fibra Nova impulsa el desarrollo de nuevos inmuebles con certificaciones de construcción sostenible e integra tecnologías de eficiencia energética, tales como sistemas fotovoltaicos y equipos HVAC de alta eficiencia. Estas iniciativas contribuyen a disminuir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero

as para su cumplimiento asociadas a la operación de los activos, fortaleciendo el desempeño ambiental del portafolio.

Situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

Efectos financieros actuales

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa? [S1.35.a.1](#) [S2.16.a.2](#)

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	· Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. · Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. · Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	· Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. · Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. · Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del

Fideicomiso o los clientes.

·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.

·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.

·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando disrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.

·Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.

·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de

los inmuebles deteriorados.

·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.

·Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.

·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.

·Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.

·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.

·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.

• Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.
- Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.
- Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos

- Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura

de efectivo	financiera de Fibra Nova. ·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta. ·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.
Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales. ·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento. ·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y	·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.

toma de decisiones

·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.

·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.

·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.

·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.

·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.

·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b) Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo. ·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados. ·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.
- Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando interrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.
- Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.
- Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.
- Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.
- Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.
- Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.
- Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de

No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.
- Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.
- Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.
- Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.
- Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen

crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.

·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.

·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad han afectado a sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa? [S1.35.a.1](#) [S2.16.a.2](#)

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b) Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de

No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.

·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c) Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.

·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando interrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.

·Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.

·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.

·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.

·Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmeditaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de

No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.
- Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.
- Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.

·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.

·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.

·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Efectos financieros previstos

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados

S1.35.b.1 **S2.16.b.1**

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. ·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. ·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. ·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. ·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes. ·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.
- Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.
- Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando interrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.
- Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.
- Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.
- Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.
- Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados. ·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales. ·Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato. ·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. ·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez. ·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. ·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos
--	--

gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.

·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Efectos financieros previstos

Efectos financieros previstos de los riesgos y oportunidades

¿Cómo se espera que cambie su situación financiera a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.35.c.1** **S2.16.c.1**

Corto plazo

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto

material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.

·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.

·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.

·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.

·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.

·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación

·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido

financiera,
rendimiento
financiero y flujos
de efectivo

al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.

·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de
negocio, cadena de
valor, estrategia y
toma de decisiones

·Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.

·Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.

·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación
financiera,
rendimiento
financiero y flujos de
efectivo

·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.

·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la

atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Mediano plazo

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la

cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f) Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.

·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.

• Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.
- Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.
- Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.
- Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.
- Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena

- Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

de valor,
estrategia y toma
de decisiones

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Largo plazo

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto

material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.

·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.

·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.

·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.

·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.

·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación

·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural

financiera,
rendimiento
financiero y flujos
de efectivo

acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.

·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de
negocio, cadena
de valor,
estrategia y toma
de decisiones

·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c) Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación
financiera,
rendimiento
financiero y flujos
de efectivo

·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.

·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de

·Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad

negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

y conectividad de los parques industriales, provocando interrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.

- Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.
- Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.
- Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.
- Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. ·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
--	--

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.
---	---

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.
---	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez. ·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. ·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos
--	--

gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.

·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

¿Cómo se espera que cambie su rendimiento financiero a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. ·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. ·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. ·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. ·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes. ·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de
--	---

inquilinos afectados.

·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.

·Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.

·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.

·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.

·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. ·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. ·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. ·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. ·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes. ·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto
--	--------------------------

material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las intermediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. ·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez. ·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. ·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos
--	--

gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.

·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Largo plazo

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. ·Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. ·Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. ·Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. ·Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes. ·Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo. ·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados. ·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las
--	---

previsiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.

·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando disrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.

·Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación. ·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados. ·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos. ·Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación	·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido
--------------	--

financiera,
rendimiento
financiero y flujos
de efectivo

al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.

·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de
negocio, cadena de
valor, estrategia y
toma de decisiones

·Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.

·Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.

·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación
financiera,
rendimiento
financiero y
flujos de
efectivo

·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.

·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.

- Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.

·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.

·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova. ·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta. ·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

¿Cómo se espera que cambien sus flujos de efectivo a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y

a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los

inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.

·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.

·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.

·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Mediano plazo

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor

ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.

·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.
---	--

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.
Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez. ·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. ·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)		
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo		No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones		No se identificó impacto material.
Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)		
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova. ·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta. ·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.	
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.	

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)		
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo		No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones		No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Largo plazo

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los

flujos existentes y futuros.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b) Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.
- Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)		
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo		No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones		No se identificó impacto material.
Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)		
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas. ·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables. ·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.	
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	·Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando disrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal. ·Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.	

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)		
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo		No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de		No se identificó impacto

decisiones

material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.
- Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.
- Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.
- Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.

·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.
- Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.
- Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.
- Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

En el modelo de negocio,

- Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales.
- Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del

cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.
--	---

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	· Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez. · Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. · Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	· Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

h) Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.
- Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.
- Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia

operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.

·Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos de un riesgo u oportunidad identificado [S1.40.a.1](#) [S2.21.a.1](#)

La evaluación de riesgos y oportunidades climáticos de Fibra Nova está sujeta a incertidumbres inherentes a las proyecciones climáticas y a la evolución de factores físicos y de transición. Actualmente, la información y los datos disponibles no permiten cuantificar de manera confiable los posibles impactos financieros asociados a estos riesgos y oportunidades. En consecuencia, las divulgaciones incluidas en este informe se presentan con un enfoque cualitativo, describiendo la naturaleza y relevancia de los asuntos climáticos identificados, en línea con los requerimientos de NIIF S1 y NIIF S2.

Resiliencia

Resiliencia climática

Evaluación de su resiliencia climática en la fecha de presentación incluidos los efectos identificados en el análisis del escenario relacionado con la sostenibilidad y el clima [S2.22.a.1](#)

A.Análisis de escenarios relacionados con el clima

Se realizó un análisis de escenarios relacionados con el clima para comprender y evaluar los impactos potenciales de los riesgos climáticos en las operaciones de Fibra Nova, utilizando una variedad de escenarios esperados. Los escenarios de riesgos climáticos físicos se basan en datos establecidos por las Trayectorias de Concentración Representativa (RCP) del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Por su parte, para los riesgos de transición se consideraron los escenarios planteados por la Network for Greening the Financial System (NGFS), basados en las Trayectorias Socioeconómicas compartidas (SSP), desarrolladas por el IPCC en su sexto informe de evaluación (AR6) con base al Proyecto de Intercomparación de Modelos de Circulación General (CMIP6).

En una primera fase, la resiliencia de la estrategia actual de la organización se evaluó bajo criterios cualitativos, con intención de avanzar hacia aproximaciones semi-cuantitativas en ejercicios posteriores.

El análisis se llevó a cabo como parte de la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2025, para las actividades descritas en la Nota 2, *Modelo de Negocio y Cadena de Valor*. Este análisis se revisará al menos una vez al año, para determinar si las proyecciones planteadas por los escenarios de IPCC y NGFS presentan cambios significativos, o en su caso, si existen cambios organizacionales o estructurales relevantes, que impliquen mayor incertidumbre sobre los resultados anteriores, y por consiguiente, se

requiera una actualización del ejercicio. Las medidas de mitigación y adaptación de Fibra Nova se ajustarán si es necesario como respuesta a escenarios climáticos severos, en el largo plazo de acuerdo con la Nota 6.2, tal y como se indica en la sección «Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio» de esta nota, Fibra Nova tiene la capacidad de intensificar su respuesta si es necesario.

Los supuestos claves que se utilizaron para el análisis de escenarios fueron:

-Políticas relacionadas con el clima en las regiones en las que opera Fibra Nova

Los supuestos consideran regulaciones locales, estatales y nacionales relacionadas con emisiones, uso y gestión del agua, energía e instrumentos económicos como impuestos al carbono. Estos escenarios abarcan desde una transición ordenada y coordinada hacia una economía baja en carbono (RCP2.6), con políticas climáticas estrictas y mayores exigencias regulatorias, hasta escenarios de mitigación moderada (RCP4.5 y RCP6.0), en los que la implementación de políticas climáticas es gradual, desigual o insuficiente, aumentando el riesgo de ajustes regulatorios futuros. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una acción climática limitada y potenciales presiones regulatorias más severas en el largo plazo.

-Tendencias macroeconómicas

Los supuestos de tendencias macroeconómicas consideran distintos niveles de crecimiento económico, patrones de consumo y transformación hacia modelos más sostenibles. Estos van desde un escenario de crecimiento orientado a la sostenibilidad y mayor demanda de productos y soluciones bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de crecimiento moderado y transición gradual (RCP4.5 y RCP6.0), donde persisten patrones de consumo más intensivos en recursos y una adopción más lenta de prácticas sostenibles. Asimismo, se contempla un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con un rápido crecimiento económico, una mayor expansión de los mercados y estilos de vida con alta intensidad energética y material.

-Variables a nivel nacional o regional

Consideran distintas trayectorias demográficas, niveles de urbanización, capacidades institucionales y condiciones sociales en México y las regiones donde la entidad opera. Estos abarcan desde un escenario de crecimiento poblacional moderado, fortalecimiento institucional y mayor capacidad de adaptación climática y resiliencia social (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0), caracterizados por avances graduales y heterogéneos en infraestructura, servicios públicos, desarrollo social y capacidades de gestión climática entre entidades federativas y regiones del país. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una mayor presión sobre recursos e infraestructura crítica, así como de sistemas de adaptación, con una exposición más significativa a eventos climáticos extremos.

-Uso y combinación de energías

Consideran las características del mercado energético mexicano, incluyendo la participación predominante de combustibles fósiles en la generación eléctrica, el crecimiento gradual de las energías renovables y las políticas relacionadas con la seguridad y la transición energética. Estos abarcan desde un escenario de transición acelerada hacia una matriz energética con mejoras significativas en eficiencia energética y fuentes bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de transición más gradual con una combinación de fuentes convencionales y renovables (RCP4.5 y RCP6.0). Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una mayor dependencia de combustibles fósiles y una adopción más lenta de tecnologías limpias.

-Desarrollo de tecnología

Consideran distintos ritmos de innovación, adopción tecnológica y transformación de los sistemas productivos y energéticos. Estos abarcan desde un escenario de rápida expansión de tecnologías bajas o cero emisiones, mejoras significativas en eficiencia energética y desarrollo de soluciones sostenibles (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0) en los que el progreso tecnológico es gradual o insuficiente para lograr una descarbonización

profunda, manteniendo una dependencia parcial de tecnologías convencionales. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una fuerte innovación e inversión en infraestructura y capacidades tecnológicas, pero acompañado de una elevada dependencia de combustibles fósiles.

-Otros supuestos

Los escenarios consideran variaciones en factores clave, incluyendo los patrones de uso del suelo, la producción agrícola y alimentaria, los niveles de emisiones de gases de efecto invernadero, la calidad del aire, la capacidad de adaptación de la sociedad y la economía, los costos asociados a la mitigación climática y la intensidad del calentamiento global reflejada en el forzamiento radiativo. Asimismo, se evalúan distintos niveles de exposición a riesgos físicos derivados del cambio climático y a riesgos de transición asociados a cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado en el contexto de una economía baja en carbono.

El IPCC realiza sus proyecciones bajo cuatro Vías de Concentración Representativas (RCP), que plantean cómo el incremento de temperatura, o puntualmente el forzamiento radiativo (medido en Watt por metro cuadrado, o W/m²), puede desencadenar distintas alteraciones sobre los patrones climáticos. De esta manera, los RCP modelan las emisiones de carbono, los patrones de uso de la tierra y las emisiones de otros contaminantes que puedan desencadenar estos efectos sobre el clima.

Áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de la resiliencia climática **S2.22.a.1**

B.Áreas significativas de incertidumbre

Hay una serie de incertidumbres y juicios que deben hacerse al modelar diferentes escenarios y sus impactos relacionados con el clima. Las áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de su resiliencia climática son las siguientes:

- Los escenarios son representaciones de futuros posibles desarrollados mediante la extrapolación de tendencias actuales y la variación de parámetros clave. Sin embargo, diferentes modelos climáticos pueden proporcionar proyecciones distintas incluso bajo el mismo escenario de emisiones.
- A pesar de que organismos como el Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC) asignan afirmaciones de probabilidad (calibradas) a rangos de temperatura global bajo cada escenario climático (como los RCPs), existen incertidumbres asociadas a cómo el cambio climático, incluyendo los efectos derivados de incrementos o decrementos de emisiones de GEI, afectarán la frecuencia e intensidad de los efectos climáticos incluidos en este reporte.

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo **S2.22.a.1**

Corto plazo

C.Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio

La estrategia y el modelo de negocio de Fibra Nova, junto con sus planes y acciones para mitigar riesgos, están actualmente centrados en el escenario 1, de altas emisiones, ya que consideramos que este escenario nos conllevaría a realizar un plan de acción más robusto. Estas medidas de mitigación abarcan las remodelaciones y/o adaptaciones de la infraestructura y la redistribución de recursos para respaldar estas iniciativas. El objetivo de Fibra Nova es continuar siendo resiliente frente al cambio climático, por lo que evalúa su capacidad para modificar y adaptar su estrategia y modelo de negocio con las iniciativas descritas en la nota 6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados.

Mediano plazo

C.Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio

La estrategia y el modelo de negocio de Fibra Nova, junto con sus planes y acciones para mitigar riesgos, están actualmente centrados en el escenario 1, de altas emisiones, ya que consideramos que este escenario nos conllevaría a realizar un plan de acción más robusto. Estas medidas de mitigación abarcan las remodelaciones y/o adaptaciones de la infraestructura y la redistribución de recursos para respaldar estas iniciativas. El objetivo de Fibra Nova es continuar siendo resiliente frente al cambio climático, por lo que evalúa su capacidad para modificar y adaptar su estrategia y modelo de negocio con las iniciativas descritas en la nota 6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados.

Largo plazo

C.Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio

La estrategia y el modelo de negocio de Fibra Nova, junto con sus planes y acciones para mitigar riesgos, están actualmente centrados en el escenario 1, de altas emisiones, ya que consideramos que este escenario nos conllevaría a realizar un plan de acción más robusto. Estas medidas de mitigación abarcan las remodelaciones y/o adaptaciones de la infraestructura y la redistribución de recursos para respaldar estas iniciativas. El objetivo de Fibra Nova es continuar siendo resiliente frente al cambio climático, por lo que evalúa su capacidad para modificar y adaptar su estrategia y modelo de negocio con las iniciativas descritas en la nota 6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados.

Análisis de escenarios

Información sobre cómo y cuándo se llevó a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.1**

A.Análisis de escenarios relacionados con el clima

Se realizó un análisis de escenarios relacionados con el clima para comprender y evaluar los impactos potenciales de los riesgos climáticos en las operaciones de Fibra Nova, utilizando una variedad de escenarios esperados. Los escenarios de riesgos climáticos físicos se basan en datos establecidos por las Trayectorias de Concentración Representativa (RCP) del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Por su parte, para los riesgos de transición se consideraron los escenarios planteados por la Network for Greening the Financial System (NGFS), basados en las Trayectorias Socioeconómicas compartidas (SSP), desarrolladas por el IPCC en su sexto informe de evaluación (AR6) con base al Proyecto de Intercomparación de Modelos de Circulación General (CMIP6).

En una primera fase, la resiliencia de la estrategia actual de la organización se evaluó bajo criterios cualitativos, con intención de avanzar hacia aproximaciones semi-cuantitativas en ejercicios posteriores.

El análisis se llevó a cabo como parte de la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2025, para las actividades descritas en la Nota 2, *Modelo de Negocio y Cadena de Valor*. Este análisis se revisará al menos una vez al año, para determinar si las proyecciones planteadas por los escenarios de IPCC y NGFS presentan cambios significativos, o en su caso, si existen cambios organizacionales o estructurales relevantes, que impliquen mayor incertidumbre sobre los resultados anteriores, y por consiguiente, se requiera una actualización del ejercicio. Las medidas de mitigación y adaptación de Fibra Nova se ajustarán si es necesario como respuesta a escenarios climáticos severos, en el largo plazo de acuerdo con la Nota 6.2, tal y como se indica en la sección «Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio» de esta nota, Fibra Nova tiene la capacidad de intensificar su respuesta si es necesario.

Los supuestos claves que se utilizaron para el análisis de escenarios fueron:

-Políticas relacionadas con el clima en las regiones en las que opera Fibra Nova

Los supuestos consideran regulaciones locales, estatales y nacionales relacionadas con emisiones, uso y gestión del agua, energía e instrumentos económicos como impuestos al carbono. Estos escenarios abarcan desde una transición ordenada y coordinada hacia una economía baja en carbono (RCP2.6), con políticas climáticas estrictas y mayores exigencias regulatorias, hasta escenarios de mitigación moderada (RCP4.5 y RCP6.0), en los que la implementación de políticas climáticas es gradual, desigual o insuficiente, aumentando el riesgo de ajustes regulatorios futuros. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una acción climática limitada y potenciales presiones regulatorias más severas en el largo plazo.

-Tendencias macroeconómicas

-Los supuestos de tendencias macroeconómicas consideran distintos niveles de crecimiento económico, patrones de consumo y transformación hacia modelos más sostenibles. Estos van desde un escenario de crecimiento orientado a la sostenibilidad y mayor demanda de productos y soluciones bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de crecimiento moderado y transición gradual (RCP4.5 y RCP6.0), donde persisten patrones de consumo más intensivos en recursos y una adopción más lenta de prácticas sostenibles. Asimismo, se contempla un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con un rápido crecimiento económico, una mayor expansión de los mercados y estilos de vida con alta intensidad energética y material.

-Variables a nivel nacional o regional

Consideran distintas trayectorias demográficas, niveles de urbanización, capacidades institucionales y condiciones sociales en México y las regiones donde la entidad opera. Estos abarcan desde un escenario de crecimiento poblacional moderado, fortalecimiento institucional y mayor capacidad de adaptación climática y resiliencia social (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0), caracterizados por avances graduales y heterogéneos en infraestructura, servicios públicos, desarrollo social y capacidades de gestión climática entre entidades federativas y regiones del país. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una mayor presión sobre recursos e infraestructura crítica, así como de sistemas de adaptación, con una exposición más significativa a eventos climáticos extremos.

-Uso y combinación de energías

Consideran las características del mercado energético mexicano, incluyendo la participación predominante de combustibles fósiles en la generación eléctrica, el crecimiento gradual de las energías renovables y las políticas relacionadas con la seguridad y la transición energética. Estos abarcan desde un escenario de transición acelerada hacia una matriz energética con mejoras significativas en eficiencia energética y fuentes bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de transición más gradual con una combinación de fuentes convencionales y renovables (RCP4.5 y

RCP6.0). Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una mayor dependencia de combustibles fósiles y una adopción más lenta de tecnologías limpias.

-Desarrollo de tecnología

Consideran distintos ritmos de innovación, adopción tecnológica y transformación de los sistemas productivos y energéticos. Estos abarcan desde un escenario de rápida expansión de tecnologías bajas o cero emisiones, mejoras significativas en eficiencia energética y desarrollo de soluciones sostenibles (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0) en los que el progreso tecnológico es gradual o insuficiente para lograr una descarbonización profunda, manteniendo una dependencia parcial de tecnologías convencionales. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una fuerte innovación e inversión en infraestructura y capacidades tecnológicas, pero acompañado de una elevada dependencia de combustibles fósiles.

-Otros supuestos

Los escenarios consideran variaciones en factores clave, incluyendo los patrones de uso del suelo, la producción agrícola y alimentaria, los niveles de emisiones de gases de efecto invernadero, la calidad del aire, la capacidad de adaptación de la sociedad y la economía, los costos asociados a la mitigación climática y la intensidad del calentamiento global reflejada en el forzamiento radiativo. Asimismo, se evalúan distintos niveles de exposición a riesgos físicos derivados del cambio climático y a riesgos de transición asociados a cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado en el contexto de una economía baja en carbono.

El IPCC realiza sus proyecciones bajo cuatro Vías de Concentración Representativas (RCP), que plantean cómo el incremento de temperatura, o puntualmente el forzamiento radiativo (medido en Watt por metro cuadrado, o W/m2), puede desencadenar distintas alteraciones sobre los patrones climáticos. De esta manera, los RCP modelan las emisiones de carbono, los patrones de uso de la tierra y las emisiones de otros contaminantes que puedan desencadenar estos efectos sobre el clima.

Información sobre qué escenarios relacionados con el clima utilizó la entidad para el análisis y las fuentes de esos escenarios [S2.22.b.i.1.1](#)

A continuación, se resumen los cuatro RCP considerados en el análisis:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Escenario 1: Escenario de cambio climático ALTAS EMISIONES (RCP 8.5)	Continuación del incremento de las emisiones al ritmo actual. Se espera que este escenario resulte en un calentamiento de más de 4 °C para 2100.
Escenario 2: Escenario de cambio climático ESTABILIZADO (RCP 6.0)	Las emisiones continúan aumentando, teniendo una estabilización a partir de 2100. Con una radiación promedio de 6.0 W/m2 el calentamiento global podría superar los 3°C.

Escenario 2:
Escenario de cambio
climático
MODERADO

Fuertes acciones de mitigación para reducir las emisiones a la mitad de los niveles actuales para 2080. Con una radiación promedio de 4.5 W/m2, la temperatura aumenta entre 2 y 3°C hacia finales de siglo.

(RCP 4.5)

Escenario 3:
Escenario de cambio
climático OPTIMISTA

Se logran reducir las emisiones para 2050. Con una radiación promedio de 2.6 W/m2, la temperatura global se estabiliza por debajo de los 2 °C hacia 2100.

(RCP 2.6)

Incluyó un rango diverso de escenarios relacionados con el clima [S2.22.b.i.2.1](#)

Sí

Tipo de riesgos de los escenarios [S2.22.b.i.3.1](#)

- Riesgo físico
- Riesgo de transición

La entidad utilizó, entre sus escenarios, un escenario relacionado con el clima alineado con el último acuerdo internacional sobre el cambio climático [S2.22.b.i.4.1](#)

Sí

Información sobre por qué la entidad decidió que los escenarios relacionados con el clima elegidos son relevantes para evaluar su resiliencia a los cambios, evoluciones o incertidumbres relacionados con el clima [S2.22.b.i.2.1](#)

A continuación, se resumen los cuatro RCP considerados en el análisis:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Escenario 1: Escenario de cambio climático ALTAS EMISIONES (RCP 8.5)	Continuación del incremento de las emisiones al ritmo actual. Se espera que este escenario resulte en un calentamiento de más de 4 °C para 2100.
Escenario 2:	Las emisiones continúan aumentando, teniendo una estabilización a partir de

Escenario de cambio climático ESTABILIZADO (RCP 6.0)	2100. Con una radiación promedio de 6.0 W/m2 el calentamiento global podría superar los 3°C.
---	--

Escenario 2: Escenario de cambio climático MODERADO (RCP 4.5)	Fuertes acciones de mitigación para reducir las emisiones a la mitad de los niveles actuales para 2080. Con una radiación promedio de 4.5 W/m2, la temperatura aumenta entre 2 y 3°C hacia finales de siglo.
---	--

Escenario 3: Escenario de cambio climático OPTIMISTA (RCP 2.6)	Se logran reducir las emisiones para 2050. Con una radiación promedio de 2.6 W/m2, la temperatura global se estabiliza por debajo de los 2 °C hacia 2100.
--	---

Por su parte, los escenarios a largo plazo planteados por NGFS se basan en el SSP2 del IPCC, conocido como el escenario "Middle of the Road", un planteamiento intermedio que refleja tendencias históricas en población, economía, tecnología y desarrollo desigual, manteniendo la tendencia en la degradación ambiental actual, pero junto con algunos avances hacia la sostenibilidad. A continuación, se describen los escenarios seleccionados:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Highway to Paris (corto plazo)	A corto plazo se observa una transición de tecnología clara y coordinada. Existen incrementos graduales del impuesto al carbono, que se reinvierte en subsidios y tecnologías verdes. Mientras que los precios de la energía a corto plazo aumentan, el crecimiento económico a largo plazo compensa estos impactos. Los consumidores e inversores favorecen cada vez más a los sectores verdes, mientras que los sectores altamente contaminantes se enfrentan a crecientes riesgos crediticios y costos de capital.
Sudden wake up call (corto plazo)	Los gobiernos posponen la acción hasta 2027, cuando se presenta un cambio repentino en las preferencias políticas, incrementos abruptos del precio al carbono, pero sin reinvertir los ingresos provenientes de estos impuestos, en tecnologías verdes. Las preferencias de los consumidores e inversores se desplazan abruptamente hacia los sectores verdes. La transición ocurre muy repentinamente para que los mercados se adapten, lo que lleva a un "Momento Minsky Climático", una ola de inestabilidad financiera a medida que los valores de los activos se ajustan abruptamente. Las emisiones se reducen a partir de 2030, pero a un mayor costo económico.
Current Policies (largo)	Bajo este escenario, solo las políticas ya implementadas en la actualidad serán preservadas, pero sin ningún fortalecimiento de las mismas. Esto implica un incremento del impacto de los riesgos físicos. Existe una reducción de la dependencia en combustibles fósiles, pero

plazo) aun así existe un crecimiento significativo en el costo de este recurso.

Net Zero 2050 (largo plazo)	La limitación del calentamiento global a 1.5 °C, para alcanzar cero emisiones netas globales a 2050, se realiza a través de estrictas políticas climáticas e innovación. En este escenario se considera que sí se alcancen las emisiones netas o se llegue muy cerca del objetivo. Algunas jurisdicciones como EE. UU., la UE, el Reino Unido, Canadá, Australia y Japón alcanzan el cero neto para todos los GEI. En este escenario se presentan un incremento más notorio en los precios al carbono
-----------------------------	---

Horizontes de tiempo utilizados por la entidad en el análisis **S2.22.b.i.2.1**

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Información sobre el alcance de las operaciones que la entidad ha utilizado en el análisis **S2.22.b.i.2.1**

El alcance incluye todas las operaciones de Fibra Nova.

Supuestos clave que la Emisora realizó en el análisis

Políticas e históricos con el clima en las jurisdicciones en las que opera la entidad **S2.22.b.i.2.1**

-Políticas relacionadas con el clima en las regiones en las que opera Fibra Nova

Los supuestos consideran regulaciones locales, estatales y nacionales relacionadas con emisiones, uso y gestión del agua, energía e instrumentos económicos como impuestos al carbono. Estos escenarios abarcan desde una transición ordenada y coordinada hacia una economía baja en carbono (RCP2.6), con políticas climáticas estrictas y mayores exigencias regulatorias, hasta escenarios de mitigación moderada (RCP4.5 y RCP6.0), en los que la implementación de políticas climáticas es gradual, desigual o insuficiente, aumentando el riesgo de ajustes regulatorios futuros. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una acción climática limitada y potenciales presiones regulatorias más severas en el largo plazo.

Tendencias macroeconómicas **S2.22.b.i.2.1**

- Tendencias macroeconómicas

Los supuestos de tendencias macroeconómicas consideran distintos niveles de crecimiento económico, patrones de consumo y transformación hacia modelos más sostenibles. Estos van desde un escenario de crecimiento orientado a la sostenibilidad y mayor demanda de productos y soluciones bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de crecimiento moderado y transición gradual (RCP4.5 y RCP6.0), donde persisten patrones de consumo más intensivos en recursos y una adopción más lenta de prácticas sostenibles. Asimismo, se contempla un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con un rápido crecimiento económico, una mayor expansión de los mercados y estilos de vida con alta intensidad energética y material.

Variables a nivel nacional o regional **S2.22.b.i.2.1**

• Variables a nivel nacional o regional

Consideran distintas trayectorias demográficas, niveles de urbanización, capacidades institucionales y condiciones sociales en México y las regiones donde la entidad opera. Estos abarcan desde un escenario de crecimiento poblacional moderado, fortalecimiento institucional y mayor capacidad de adaptación climática y resiliencia social (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0), caracterizados por avances graduales y heterogéneos en infraestructura, servicios públicos, desarrollo social y capacidades de gestión climática entre entidades federativas y regiones del país. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una mayor presión sobre recursos e infraestructura crítica, así como de sistemas de adaptación, con una exposición más significativa a eventos climáticos extremos.

Uso y combinación de energías **S2.22.b.i.2.1**

-Uso y combinación de energías

Consideran las características del mercado energético mexicano, incluyendo la participación predominante de combustibles fósiles en la generación eléctrica, el crecimiento gradual de las energías renovables y las políticas relacionadas con la seguridad y la transición energética. Estos abarcan desde un escenario de transición acelerada hacia una matriz energética con mejoras significativas en eficiencia energética y fuentes bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de transición más gradual con una combinación de fuentes convencionales y renovables (RCP4.5 y RCP6.0). Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una mayor dependencia de combustibles fósiles y una adopción más lenta de tecnologías limpias.

Desarrollo de la tecnología **S2.22.b.i.2.1**

-Desarrollo de tecnología

Consideran distintos ritmos de innovación, adopción tecnológica y transformación de los sistemas productivos y energéticos. Estos abarcan desde un escenario de rápida expansión de tecnologías bajas o cero emisiones, mejoras significativas en eficiencia energética y desarrollo de soluciones sostenibles (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0) en los que el progreso tecnológico es gradual o insuficiente para lograr una descarbonización profunda, manteniendo una dependencia parcial de tecnologías convencionales. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una fuerte innovación e inversión en infraestructura y capacidades tecnológicas, pero acompañado de una elevada dependencia de combustibles fósiles.

Otros supuestos **S2.22.b.i.2.1**

-Otros supuestos

Los escenarios consideran variaciones en factores clave, incluyendo los patrones de uso del suelo, la producción agrícola y alimentaria, los niveles de emisiones de gases de efecto invernadero, la calidad del aire, la capacidad de adaptación de la sociedad y la economía, los costos asociados a la mitigación climática y la intensidad del calentamiento global reflejada en el forzamiento radiativo. Asimismo, se evalúan distintos niveles de exposición a riesgos físicos derivados del cambio climático y a riesgos de transición asociados a cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado en el contexto de una economía baja en carbono.

Periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario

Fecha de inicio del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.iii.1**

2025-01-01

Fecha de fin del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.iii.2**

2025-12-31

Gestión del riesgo

Procesos y políticas relacionadas que la Emisora utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.1** **S2.25.a.1**

Fibra Nova integra la gestión de riesgos climáticos en su enfoque de gestión de riesgos establecido previamente en este informe. El objetivo de esta integración es contar con la capacidad para identificar, gestionar y monitorear dichos riesgos y mitigar el impacto directo de los mismos en sus operaciones.

El Administrador y asesor y el Comité Técnico supervisan la estrategia y los riesgos corporativos y climáticos, con el apoyo de comités especializados (Auditoría, Prácticas Societarias y ASG) y del Administrador y Asesor que ejecuta la operación del portafolio. Esta estructura permite alinear decisiones, transparencia y rendición de cuentas con los intereses de los inversionistas y los compromisos ASG del Fideicomiso.

En materia climática, la supervisión recae en el Comité Técnico, mientras que el Comité ASG es responsable de implementar y dar seguimiento a la estrategia climática conforme al marco TCFD (gobernanza, estrategia, métricas y objetivos). La alta dirección coordina la identificación temprana de riesgos, la planificación preventiva, la capacitación y el seguimiento y evaluación continua de las medidas, integrando los hallazgos a la planeación y a la gestión de riesgos del negocio.

Los riesgos relacionados con el clima se integran en el listado de los riesgos corporativos (incluyendo horizontes temporales actualizados) y se evalúan utilizando los mismos criterios de evaluación de riesgos y umbrales aplicados. Por lo tanto, los riesgos relacionados con el clima se priorizan de la misma manera que otros riesgos corporativos materiales. Fibra Nova reconoce riesgos físicos, como estrés hídrico y eventos climáticos extremos, y riesgos de transición, tales como exigencias regulatorias de eficiencia energética o emisiones de GEI, cambios de política energética/comercial en EE. UU. y efectos del *nearshoring*, que se consideran en la selección de ubicaciones, la diversificación del portafolio y la planificación de proyectos.

La gestión de riesgos relacionados con el clima se articula con el proceso corporativo de riesgos y comprende, de manera continua: (i) identificación de riesgos y oportunidades mediante materialidad financiera y consultas a grupos de interés; (ii) análisis de información y condiciones del sector inmobiliario industrial; (iii) priorización y validación por el Comité ASG; y (iv) integración de resultados a la estrategia, presupuestos y gobierno corporativo. El Comité de Auditoría revisa la calidad de la información y controles; el Comité Técnico aprueba y supervisa la ejecución por parte del Administrador y Asesor

Los riesgos y oportunidades relacionados pueden impactar directa o indirectamente en las operaciones y en todos los componentes de la cadena de valor de Fibra Nova.

Indicar los insumos (datos de entrada) y métricas que utiliza la Emisora [S1.44.a.i.2](#) [S2.25.a.i.2](#)

A. Datos de entrada y métricas

El proceso de evaluación de riesgos incorpora factores cualitativos y cuantitativos. Considera la naturaleza, la probabilidad y la magnitud de los riesgos potenciales relacionados con el clima, evaluados bajo los escenarios del IPCC y NGFS.

Los riesgos potenciales relacionados con el clima se identifican mediante la metodología descrita en el subtema A, de la Nota 6.4 Resiliencia climática, considerando el análisis de materialidad, el cual se detalla en la Nota 4. Materialidad.

Indicar si la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.44.a.ii.2](#)

Sí

Cómo la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.44.a.ii.1](#) [S2.25.a.ii.1](#)

B. Análisis de escenarios relacionados con el clima

Fibra Nova ha considerado los escenarios que se describen en la Nota 6.4 Resiliencia climática para comprender los posibles impactos a corto, mediano y largo plazo en la estrategia de la organización. A través de la implementación y el uso de análisis de escenarios, un conjunto coherente de supuestos informa el proceso de evaluación y gestión de riesgos. Cada uno de los escenarios también presenta oportunidades en los diversos horizontes temporales (Nota 6, Estrategia).

El IPCC realiza sus proyecciones bajo cuatro Vías de Concentración Representativas (RCP), que plantean cómo el incremento de temperatura, o puntualmente el forzamiento radiativo (medido en Watt por metro cuadrado, o W/m²), puede desencadenar distintas alteraciones sobre los patrones climáticos. De esta manera, los RCP modelan las emisiones de carbono, los patrones de uso de la tierra y las emisiones de otros contaminantes que puedan desencadenar estos efectos sobre el clima.

A continuación, se resumen los cuatro RCP considerados en el análisis:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Escenario 1: Escenario de cambio climático ALTAS EMISIONES (RCP 8.5)	Continuación del incremento de las emisiones al ritmo actual. Se espera que este escenario resulte en un calentamiento de más de 4 °C para 2100.
Escenario 2: Escenario de cambio	Las emisiones continúan aumentando, teniendo una estabilización a partir de 2100. Con una radiación promedio de 6.0 W/m ² el calentamiento global podría

climático
ESTABILIZADO

superar los 3°C.

(RCP 6.0)

Escenario 2:
Escenario de cambio
climático
MODERADO

Fuertes acciones de mitigación para reducir las emisiones a la mitad de los niveles actuales para 2080. Con una radiación promedio de 4.5 W/m², la temperatura aumenta entre 2 y 3°C hacia finales de siglo.

(RCP 4.5)

Escenario 3:
Escenario de cambio
climático OPTIMISTA

Se logran reducir las emisiones para 2050. Con una radiación promedio de 2.6 W/m², la temperatura global se estabiliza por debajo de los 2 °C hacia 2100.

(RCP 2.6)

Por su parte, los escenarios a largo plazo planteados por NGFS se basan en el SSP2 del IPCC, conocido como el escenario "Middle of the Road", un planteamiento intermedio que refleja tendencias históricas en población, economía, tecnología y desarrollo desigual, manteniendo la tendencia en la degradación ambiental actual, pero junto con algunos avances hacia la sostenibilidad. A continuación, se describen los escenarios seleccionados:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Highway to Paris (corto plazo)	A corto plazo se observa una transición de tecnología clara y coordinada. Existen incrementos graduales del impuesto al carbono, que se reinvierte en subsidios y tecnologías verdes. Mientras que los precios de la energía a corto plazo aumentan, el crecimiento económico a largo plazo compensa estos impactos. Los consumidores e inversores favorecen cada vez más a los sectores verdes, mientras que los sectores altamente contaminantes se enfrentan a crecientes riesgos crediticios y costos de capital.
Sudden wake up call (corto plazo)	Los gobiernos posponen la acción hasta 2027, cuando se presenta un cambio repentino en las preferencias políticas, incrementos abruptos del precio al carbono, pero sin reinvertir los ingresos provenientes de estos impuestos, en tecnologías verdes. Las preferencias de los consumidores e inversores se desplazan abruptamente hacia los sectores verdes. La transición ocurre muy repentinamente para que los mercados se adapten, lo que lleva a un "Momento Minsky Climático", una ola de inestabilidad financiera a medida que los valores de los activos se ajustan abruptamente. Las emisiones se reducen a partir de 2030, pero a un mayor costo económico.
Current Policies (largo plazo)	Bajo este escenario, solo las políticas ya implementadas en la actualidad serán preservadas, pero sin ningún fortalecimiento de las mismas. Esto implica un incremento del impacto de los riesgos físicos. Existe una reducción de la dependencia en combustibles fósiles, pero aun así existe un crecimiento significativo en el costo de este recurso.

Net Zero 2050 (largo plazo)	La limitación del calentamiento global a 1.5 °C, para alcanzar cero emisiones netas globales a 2050, se realiza a través de estrictas políticas climáticas e innovación. En este escenario se considera que sí se alcancen las emisiones netas o se llegue muy cerca del objetivo. Algunas jurisdicciones como EE. UU., la UE, el Reino Unido, Canadá, Australia y Japón alcanzan el cero neto para todos los GEI. En este escenario se presentan un incremento más notorio en los precios al carbono
-----------------------------	---

Indicar cómo evalúa la Emisora la naturaleza, probabilidad y magnitud de los efectos de esos riesgos **S1.44.a.iii.2**
S2.25.a.iii.2

C. Evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Fibra Nova revisa anualmente los riesgos y oportunidades relacionados con el clima considerando la probabilidad de ocurrencia y el impacto financiero como parte del procedimiento de Gestión de Riesgos y Oportunidades ASG, en el caso que exista un cambio significativo en las circunstancias (por ejemplo la introducción de una nueva regulación relacionada con el clima o la adquisición o venta de un negocio) de Fibra Nova, o cambios en las probabilidades de los riesgos con el potencial de interrumpir la capacidad de Fibra Nova para mantener sus operaciones principales, el ejercicio de evaluación será actualizado.

Indicar si la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo **S1.44.a.iv.2**

Sí

Cómo la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo **S1.44.a.iv.1** **S2.25.a.iv.1**

D. Priorización de riesgos y oportunidades

Una vez identificados los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, Fibra Nova los prioriza y supervisa a través del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Comité ASG, conforme al marco de gobernanza descrito en este informe. Los riesgos climáticos están integrados en el marco general de gestión de riesgos y se consideran dentro de los procesos de toma de decisiones, alineados con las políticas corporativas y con la estrategia de sostenibilidad.

La priorización se basa en los resultados del análisis de materialidad, combinados con los riesgos identificados mediante el enfoque TCFD, que incluye riesgos físicos y riesgos de transición. Estos riesgos se evalúan con relación a su impacto potencial en las operaciones, la continuidad del negocio, la demanda industrial y la resiliencia del portafolio. La validación final de riesgos prioritarios se realiza en el Comité ASG y en el Comité Técnico.

Las oportunidades climáticas se priorizan según su contribución al desempeño del portafolio y a la generación de valor para los tenedores, considerando iniciativas como eficiencia energética, gestión hídrica, certificaciones EDGE/EDGE Advanced y el fortalecimiento de la resiliencia en ubicaciones clave. Estas oportunidades se alinean con las metas de sostenibilidad descritas en este informe y con la visión de Fibra Nova de mantener activos competitivos y de alto desempeño ambiental.

Indicar cómo supervisa la Emisora los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.v.1** **S2.25.a.v.1**

E.Supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Los riesgos y oportunidades climáticos se supervisan principalmente a través del Comité ASG, que es responsable de dar seguimiento a los objetivos, métricas y avances relacionados con sostenibilidad y cambio climático. El Comité Técnico participa mediante la revisión de información clave y la aprobación de acciones estratégicas, mientras que la alta dirección coordina la implementación de medidas de mitigación y adaptación descritas en este informe, incluyendo la gestión de riesgos físicos, regulatorios y operativos.

Los controles internos de Fibra Nova tienen como objetivo organizar la exactitud, confiabilidad e integridad de la información financiera y no financiera, así como el cumplimiento de las leyes, regulaciones y políticas. Los cambios en la forma en que gestiona el proceso utilizado para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima no han cambiado en comparación con el periodo anterior.

¿La Emisora ha cambiado los procesos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos que utiliza en comparación con el periodo de información anterior? **S1.44.a.vi.2** **S2.25.a.vi.2**

No

Forma en que los procesos para identificar, evaluar, priorizar y monitorear los riesgos con fines de gestión de riesgos cambiaron en comparación con el periodo del informe anterior **S1.44.a.vi.1** **S2.25.a.vi.1**

No aplica.

Procesos utilizados para identificar, evaluar, priorizar y supervisar las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima, incluida la información sobre si la Emisora utiliza, y de qué manera, el análisis de escenarios relacionados con el clima para fundamentar su identificación de oportunidades relacionadas con el clima **S1.44.b.1** **S2.25.b.1**

E.Supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Los riesgos y oportunidades climáticos se supervisan principalmente a través del Comité ASG, que es responsable de dar seguimiento a los objetivos, métricas y avances relacionados con sostenibilidad y cambio climático. El Comité Técnico participa mediante la revisión de información clave y la aprobación de acciones estratégicas, mientras que la alta dirección coordina la implementación de medidas de mitigación y adaptación descritas en este informe, incluyendo la gestión de riesgos físicos, regulatorios y operativos.

Los controles internos de Fibra Nova tienen como objetivo organizar la exactitud, confiabilidad e integridad de la información financiera y no financiera, así como el cumplimiento de las leyes, regulaciones y políticas. Los cambios en la forma en que gestiona el proceso utilizado para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima no han cambiado en comparación con el periodo anterior.

Grado y forma en que los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima se integran en el proceso global de gestión de riesgos de la Emisora e informan al respecto **S1.44.c.1** **S2.25.c.3**

Fibra Nova integra la gestión de riesgos climáticos en su enfoque de gestión de riesgos establecido previamente en este informe. El objetivo de esta integración es contar con la capacidad para identificar, gestionar y monitorear dichos riesgos y mitigar el impacto directo de los mismos en sus operaciones.

El Administrador y asesor y el Comité Técnico supervisan la estrategia y los riesgos corporativos y climáticos, con el apoyo de comités especializados (Auditoría, Prácticas Societarias y ASG) y del Administrador y Asesor que ejecuta la operación del portafolio. Esta estructura permite alinear decisiones, transparencia y rendición de cuentas con los intereses de los inversionistas y los compromisos ASG del Fideicomiso.

En materia climática, la supervisión recae en el Comité Técnico, mientras que el Comité ASG es responsable de implementar y dar seguimiento a la estrategia climática conforme al marco TCFD (gobernanza, estrategia, métricas y objetivos). La alta dirección coordina la identificación temprana de riesgos, la planificación preventiva, la capacitación y el seguimiento y evaluación continua de las medidas, integrando los hallazgos a la planeación y a la gestión de riesgos del negocio.

Los riesgos relacionados con el clima se integran en el listado de los riesgos corporativos (incluyendo horizontes temporales actualizados) y se evalúan utilizando los mismos criterios de evaluación de riesgos y umbrales aplicados. Por lo tanto, los riesgos relacionados con el clima se priorizan de la misma manera que otros riesgos corporativos materiales. Fibra Nova reconoce riesgos físicos, como estrés hídrico y eventos climáticos extremos, y riesgos de transición, tales como exigencias regulatorias de eficiencia energética o emisiones de GEI, cambios de política energética/comercial en EE. UU. y efectos del *nearshoring*, que se consideran en la selección de ubicaciones, la diversificación del portafolio y la planificación de proyectos.

La gestión de riesgos relacionados con el clima se articula con el proceso corporativo de riesgos y comprende, de manera continua: (i) identificación de riesgos y oportunidades mediante materialidad financiera y consultas a grupos de interés; (ii) análisis de información y condiciones del sector inmobiliario industrial; (iii) priorización y validación por el Comité ASG; y (iv) integración de resultados a la estrategia, presupuestos y gobierno corporativo. El Comité de Auditoría revisa la calidad de la información y controles; el Comité Técnico aprueba y supervisa la ejecución por parte del Administrador y Asesor

Los riesgos y oportunidades relacionados pueden impactar directa o indirectamente en las operaciones y en todos los componentes de la cadena de valor de Fibra Nova.

Métricas y objetivos

Frecuencia de la información

¿La Emisora presenta su información por un periodo mayor o menor a 12 meses? **S1.66.1**

No

Información sobre transacciones, otros eventos y condiciones que se produzcan después del final del periodo sobre el que se informa, pero antes de la fecha en la que se autorice la publicación de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima **S1.68.1**

No se han producido transacciones, otros eventos y condiciones después del cierre del periodo de reporte y antes de la fecha de autorización de emisión del presente documento que deban ser revelados en el presente Informe Anual de Sostenibilidad.

Declaración de cumplimiento

¿La Emisora cumple con todos los requerimientos de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad explícitamente y sin reservas? **S1.72.1**

Sí

Declaración de cumplimiento con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad **S1.72.1**

El presente Informe Anual de Sostenibilidad emitido de Fibra Nova se ha elaborado de acuerdo con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad, en específico de la NIIF S1 y NIIF S2 emitidas por el ISSB. Además, al elaborar este Informe Anual de Sostenibilidad, se han hecho referencia y consideración a los temas de revelación de la Guía basada en la industria de la NIIF S2 y Normas del SASB. Fibra Nova pertenece al sector de bienes raíces (Real Estate) basado en las guías relacionadas por industria de la NIIF S2. Véase la Nota 8, Métricas y objetivos.

Juicios, incertidumbres y errores

Juicios

Juicios, incertidumbres y errores **S1.74.1**

En el proceso de preparación de este Informe Anual de Sostenibilidad, la Administración de Fibra Nova ha ejercido su juicio en diversos temas.

A continuación, se presentan los juicios más significativos:

Proceso	Descripción	Referencia
Proceso de materialidad	La dirección aplicó un juicio significativo para identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que son relevantes para Fibra Nova, así como la información material relacionada con esos riesgos y oportunidades. En la Nota 4. Materialidad se detalla el proceso que siguió Fibra Nova para evaluar la información que podría afectar razonablemente a las perspectivas de la compañía e influir en la toma de decisiones de los usuarios principales. También se aplicó el criterio al considerar qué métricas incluidas en las normas por industria de la guía de IFRS S2 que son aplicables a Fibra Nova. Los juicios aplicados en torno a la identificación de información material se volverán a evaluar en cada fecha de presentación de este informe.	Nota 4, <i>Materialidad</i>
Identificación de riesgos y	Aplicación de un software para la modelación de riesgos climáticos. Mediante el análisis de la exposición y vulnerabilidad ante	Nota 6. <i>Estrategia</i>

oportunidades relacionados con el clima	riesgos físicos derivados del cambio climático, tales como calor extremo, movimiento del suelo, inundación fluvial, ciclón tropical y estrés hídrico, entre otros; se consideraron factores como la interrupción en la cadena de suministro, encarecimiento de la materia prima y fluctuaciones del suministro eléctrico, para identificar los riesgos con mayor impacto para Bafar. Estos impactos se evaluaron con base en cuatro métricas financieras: Prima técnica de seguro (TIP), Valor máximo en riesgo (MVAR), Probabilidad de falla (FP) y Pérdida de productividad (PL).	
Enfoques de análisis de escenarios climáticos	Selección de escenarios AR6 del IPCC, considerando cuatro escenarios RCP (Representative Concentration Pathways) que van desde trayectorias de bajas emisiones (RCP 2.6) hasta escenarios de altas emisiones (RCP 8.5). Para riesgos de transición, se empleó el escenario SSP2 conocido como el escenario "Middle of the Road", integrado en los escenarios de la Network for Greening the Financial System (NGFS).	Nota 6. <i>Estrategia</i>
Enfoque para las emisiones de GEI	Fibra Nova cuantifica y reporta sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) considerando los principios y lineamientos del GHG Protocol, particularmente el enfoque de control operativo para la definición de sus límites organizacionales. Asimismo, la compañía incorpora los requerimientos y criterios aplicables del Registro Nacional de Emisiones (RENE) para el cálculo y reporte de sus emisiones en México. La determinación de los límites organizacionales y la identificación de las operaciones sobre las que Fibra Nova ejerce control operativo constituyen áreas de juicio significativo, ya que influyen en el alcance de las fuentes de emisión incluidas en el inventario de GEI y, por consiguiente, en los resultados reportados.	Nota 8, <i>Métricas y objetivos</i>
Métodos de cálculo de las emisiones de GEI	La Administración de Fibra Nova ha aplicado su criterio para determinar los métodos de cálculo más apropiados para cada alcance en función de la disponibilidad y la calidad de datos.	Nota 8, <i>Métricas y objetivos</i>

Incertidumbre en la medición

Información sobre las incertidumbres más significativas que afectan a los importes presentados en su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad **S1.78.1**

Los siguientes temas pudieran presentar incertidumbre en la medición:

Descripción	Referenci
-------------	-----------

Métricas relacionadas con GEI

Fibra Nova mide sus emisiones de GEI en línea con los requerimientos del Protocolo de GEI, según lo indica la NIIF S2.

Nota 8, Métricas y objetivos

Las métricas reveladas relacionadas están sujetas a incertidumbre inherente que surge de la dependencia de los datos de actividad y factores de emisión obtenidos de terceros. Cuando no puedan obtenerse datos de actividad o factores de emisión de manera oportuna, se utiliza la estimación.

Efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidad es relacionados con el clima

Para la determinación de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima se realizaron estimaciones ya que la información es prospectiva al incluir distintos modelos climáticos con escenarios de emisiones futuros que pueden implicar limitaciones de datos y suposiciones sobre posibles eventos futuros para los activos analizados con resultados inciertos para las cuatro métricas financieras consideradas.

Nota 6, Estrategia

El uso de estimaciones es aceptable para la información financiera relacionada con sostenibilidad, por lo que, aunque exista un nivel de incertidumbre en la medición este análisis nos ha proporcionado información útil para la toma de decisiones.

Errores

Descripción de la naturaleza de los errores en períodos anteriores **S1.B58.a.1**

Al ser el primer año sobre el que se informa siguiendo los requerimientos de la NIIF S1 y NIIF S2, no se han identificado errores materiales sobre periodos anteriores.

Circunstancias que dieron lugar a la existencia de errores en períodos anteriores que son imposibles de corregir, y descripción de cómo y desde cuándo se han corregido los errores **S1.B58.c.1**

Al ser el primer año sobre el que se informa siguiendo los requerimientos de la NIIF S1 y NIIF S2, no se han identificado errores materiales sobre periodos anteriores.

Otra información sobre los errores materiales o que tienen importancia relativa de periodos anteriores reexpresando los importes comparativos del periodo o periodos anteriores revelados **S1.B58.a.1** **S1.83.1**

No aplica.

Transición (solo aplicable en el primer año de aplicación)

¿Se adoptaron las medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima? **S1.E5.2**

Sí

Medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S1.E5.1**

En México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) emitió una modificación a la Circular Única de Emisoras (“CUE”), que requiere de manera obligatoria a las empresas públicas presentar, a partir de 2026, un Informe Anual de Sostenibilidad que abarque el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, elaborado conforme a las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad.

Fibra Nova informa bajo las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad por primera vez para su periodo de informe anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Ha aplicado las siguientes normas para su periodo de presentación de informes anuales que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF S1 - Requerimientos Generales para la Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad
- NIIF S2 - Información a revelar relacionada con el clima

Las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad proporcionan exenciones transitorias para el primer ejercicio anual en el que una entidad aplica las normas.

Fibra Nova ha aplicado los siguientes alivios de transición mencionados en las normas:

- No presentar información comparativa para el primer periodo anual sobre el que se informa.
- No se requiere revelar información comparativa sobre sus riesgos y oportunidades únicamente relacionadas con el clima para el primer año de adopción.
- Revelar únicamente información relacionada con riesgos y oportunidades climáticas (de conformidad con la NIIF S2), y aplicar los requisitos de la NIIF S1 aplicables durante el primer periodo anual sobre el que se informa.
- Presentar información financiera a revelar relacionada con sostenibilidad después de sus estados financieros relacionados, es decir, al mismo tiempo que su siguiente informe financiero intermedio con propósito general del segundo trimestre o semestral.

Al 31 de diciembre de 2025, no existen otras Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad emitidas por el ISSB.

A partir del periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, Fibra Nova presentará el conjunto completo de revelaciones financieras relacionadas con la sostenibilidad, sobre todos los riesgos y oportunidades de sostenibilidad que, razonablemente, podrían afectar las perspectivas de Fibra Nova a corto, mediano y largo plazo

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso

Denominación de la institución fiduciaria

Año de reporte

[210000] Información a revelar relacionada con el clima

Información a revelar relacionada con el clima

Métricas y objetivos

Métricas intersectoriales

Gases de efecto invernadero

Información sobre sus emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo sobre el que se informa, expresadas en toneladas métricas equivalentes de CO2 (CO2e)

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 - Toneladas métricas (t) CO₂-e [S2.29.a.i.1.1,S2.IE18.1](#)

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 - Toneladas métricas (t) CO₂-e [S2.29.a.i.2.1](#)

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e [S2.29.a.i.3.1,S2.IE12.1,S2.IE24.1](#)

Año Actual 30,592.19

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, 2 y 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e [S2.IE32.1](#)

Año Actual 30,592.19

Información adicional sobre sus emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo sobre el que se informa, expresadas en toneladas métricas equivalentes de CO2 (CO2e) [S2.29.a.i.1](#)

Todas las emisiones del Fideicomiso se categorizan de Alcance 3, por corresponder a fuentes de emisión fuera del control operativo de Fibra Nova y ser las emitidas por los inquilinos durante sus operaciones en los inmuebles arrendados

¿Realiza la medición de sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero: Un Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (2004)? [S2.29.a.ii.1](#)

Sí

Información sobre la medición de sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero (Un Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (2004)) **S2.29.a.iii.1**

Enfoque
para las
emisiones
de GEI

Fibra Nova cuantifica y reporta sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) considerando los principios y lineamientos del GHG Protocol, particularmente el enfoque de control operativo para la definición de sus límites organizacionales. Asimismo, la compañía incorpora los requerimientos y criterios aplicables del Registro Nacional de Emisiones (RENE) para el cálculo y reporte de sus emisiones en México.

La determinación de los límites organizacionales y la identificación de las operaciones sobre las que Fibra Nova ejerce control operativo constituyen áreas de juicio significativo, ya que influyen en el alcance de las fuentes de emisión incluidas en el inventario de GEI y, por consiguiente, en los resultados reportados.

Nota 8,
Métricas
y
objetivos

Información sobre el enfoque que utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero **S2.29.a.iii.1**

Enfoque
para las
emisiones
de GEI

Fibra Nova cuantifica y reporta sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) considerando los principios y lineamientos del GHG Protocol, particularmente el enfoque de control operativo para la definición de sus límites organizacionales. Asimismo, la compañía incorpora los requerimientos y criterios aplicables del Registro Nacional de Emisiones (RENE) para el cálculo y reporte de sus emisiones en México.

La determinación de los límites organizacionales y la identificación de las operaciones sobre las que Fibra Nova ejerce control operativo constituyen áreas de juicio significativo, ya que influyen en el alcance de las fuentes de emisión incluidas en el inventario de GEI y, por consiguiente, en los resultados reportados.

Nota 8,
Métricas
y
objetivos

Enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos que la entidad utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero **S2.29.a.iii.1.1, S2.B27.a.1**

Enfoque de control

Razón por la que la entidad ha elegido el enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos que utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero **S2.29.a.iii.2.1, S2.B27.b.1, S2.B28.b.1**

Fibra Nova hace uso del control operativo en la cuantificación de emisiones de fuentes bajo su alcance.

Información sobre cualquier cambio que la entidad haya introducido en el enfoque de medición, los datos de entrada

y los supuestos durante el periodo sobre el que se informa y las razones de esos cambios [S2.29.a.iii.3.1](#)

No aplica.

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2 entre el grupo contable consolidado y otras participadas excluidas

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2 entre el grupo contable consolidado y otras participadas excluidas

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e* [S2.29.a.i.1.1,S2.IE18.1](#)

Grupo contable consolidado

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e* [S2.29.a.i.2.1](#)

Grupo contable consolidado

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y 2 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e* [S2.IE5.1](#)

Grupo contable consolidado

Año Actual 0

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Categorías incluidas dentro de la medición de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 de la entidad, de conformidad con las categorías de Alcance 3 descritas en la Norma de Contabilidad e Informes de la Cadena de Valor Corporativa (Alcance 3) del Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (2011) [S2.29.a.vi.1.2](#)

Categoría 13-Activos arrendados en fases posteriores

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 en categorías

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 en categorías

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e*

Categoría 13-Activos arrendados en fases posteriores

Año Actual 30,592.19

Riesgos de transición relacionados con el clima

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos de transición relacionados con el clima S2.29.b.1

Se considera que todos los riesgos de transición y las oportunidades previamente identificados impactan al 100% de los activos, dado que su alcance es de carácter organizacional.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos de transición relacionados con el clima S2.29.b.1

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.
---	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.
---	---

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.
---	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

Cómo los riesgos de transición relacionados con el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.b.1**

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético.

·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de

·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.

efectivo	·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. ·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.
----------	---

Cómo los riesgos de transición relacionados con el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.b.1**

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. ·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
--	--

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de	·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.
---	--

efectivo	·Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. ·Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.
----------	---

Cómo los riesgos de transición relacionados con el clima han afectado sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.b.1**

f)Costo de energéticos (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. ·Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
--	--

g)Presión de mercado (riesgo de transición)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de	·Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez.
---	--

efectivo

- Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio.
- Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.

¿Considera que las métricas basadas en el sector industrial, tal y como se describen en el párrafo 32 -incluidas las definidas en una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable o las que satisfagan de otro modo los requerimientos de la NIIF S1- podrían utilizarse para satisfacer los requerimientos total o parcialmente para los riesgos de transición? [S2.29.b.1](#)

Si, totalmente

Riesgos físicos relacionados con el clima

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales vulnerables a los riesgos físicos relacionados con el clima [S2.29.c.1](#)

A continuación, se presenta el porcentaje del portafolio de naves industriales de Fibra Nova, que presenta algún nivel de riesgo inherente de alto a extremo, para el riesgo de estrés hídrico, y riesgo medio, para el resto de los eventos climáticos.

En este contexto, los resultados reflejan principalmente condiciones propias del cambio climático, vinculadas a las variables de peligro y exposición, las cuales son de naturaleza externa y se encuentran fuera del ámbito de control de Grupo Fibra Nova.

Los porcentajes presentados derivan del análisis realizado en los sitios de muestreo. Dado que estos fueron seleccionados con base en su costo de reemplazo y su contribución a los ingresos anuales, es razonable suponer que el nivel de exposición total obtenido en la muestra es representativo y podrá observarse de manera similar en el portafolio completo.

Total de activos: 37

Número de activos incluidos en el muestreo para análisis de riesgos climáticos: 5

Tipo	Porcentaje de activos con riesgo inherente ^[1]	Valor máximo en riesgo del portafolio (MVAR) ^[2]
Estrés hídrico	100% [3]	-
Movimiento del suelo	20.0%	0.11%
Inundaciones fluviales	20.0%	0.07%

Congelamiento - Descongelamiento	0.0% [4]	0.01%
Calor extremo	100% [5]	-

Se considera que todos los riesgos de transición y las oportunidades previamente identificados impactan al 100% de los activos, dado que su alcance es de carácter organizacional.

[\[1\]](#) El riesgo inherente se compone de factores no controlables por la organización y solo se puede ajustar año con año si las proyecciones y modelaciones de cambio climático del IPCC presentan algún ajuste. Estos porcentajes consideran el muestreo analizado.

[\[2\]](#) Esta métrica se calculó con base al costo de reemplazo de los inmuebles incluidos en el muestreo. Representa la proporción del valor del activo expuesta a daños potenciales por cada riesgo climático, considerando probabilidad de ocurrencia. El MVAR refleja la proporción máxima del valor del portafolio expuesta a dichos riesgos

[\[3\]](#) Se identificó que todos los sitios presentan un nivel de riesgo alto a extremo de estrés hídrico. Para este riesgo no se cuantificó la métrica de Valor Máximo en Riesgo (MVAR)

[\[4\]](#) Si bien el riesgo de congelamiento-descongelamiento no presenta activos con nivel de riesgo medio, sí es un riesgo que se pudo observar en todos los sitios y, por consiguiente, se mantiene como riesgo prioritario.

[\[5\]](#) Dado que en México se ha registrado un incremento sostenido en la temperatura promedio a lo largo de los años, la totalidad de los activos del Grupo se considera expuesta a este riesgo en cualquiera de los cuatro escenarios definidos por el IPCC. Para este riesgo no se cuantificó la métrica de Valor máximo en riesgo (MVAR)

Despliegue de capital aplicado a los riesgos físicos relacionados con el clima [S2.29.e.1](#)

c) Despliegue de capital

Para gestionar los efectos financieros de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima identificados como materiales, Fibra Nova ha realizado una inversión de \$9,790,348.80 MXN en la instalación de sistemas solares fotovoltaicos, contribuyendo a fortalecer la generación renovable dentro de su portafolio. A la fecha dichas inversiones no representan un monto material para Fibra Nova, sin embargo, se continuará evaluando la necesidad de realizar inversiones adicionales en los próximos periodos.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos físicos relacionados con el clima [S2.29.c.1](#)

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua.
- Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua.
- Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes.
- Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

b) Movimiento del suelo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

c) Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando disrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal.
- Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro

de los inmuebles.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos.

·Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales.

·Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato.

·Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.

Cómo los riesgos físicos relacionados con el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.c.1**

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuro.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.
- Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.
	·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.
	·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.
	·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.
	·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.
- Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.
- Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

Cómo los riesgos físicos relacionados con el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.c.1**

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuro.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación

- Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural

financiera,
rendimiento
financiero y flujos
de efectivo

acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.

·Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación
financiera,
rendimiento
financiero y
flujos de
efectivo

·Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.

·Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación
financiera,
rendimiento
financiero y

·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.

·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado

flujos de efectivo	del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados. ·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.
--------------------	--

e)Calor extremo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios. ·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados. ·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.
--	---

Cómo los riesgos físicos relacionados con el clima han afectado sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.c.1**

a)Estrés hídrico (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos.
--	---

- Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros.
- Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuro.

b)Movimiento del suelo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo.
- Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados.
- Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las provisiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.

c)Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

- Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas.
- Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios

industriales ubicados en zonas vulnerables.

·Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.

d)Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación.

·Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados.

·Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.

e)Calor extremo (riesgo físico)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios.

·Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados.

·Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una

reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

¿Considera que las métricas basadas en el sector industrial, tal y como se describen en el párrafo 32 -incluidas las definidas en una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable o las que satisfagan de otro modo los requerimientos de la NIIF S1- podrían utilizarse para satisfacer los requerimientos total o parcialmente para los riesgos físicos? [S2.29.c.1](#)

Si, parcialmente

Oportunidades relacionadas con el clima

Cantidad y porcentaje de activos o actividades empresariales alineadas a las oportunidades relacionadas con el clima
[S2.29.d.1](#)

Se considera que todos los riesgos de transición y las oportunidades previamente identificados impactan al 100% de los activos, dado que su alcance es de carácter organizacional.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, las oportunidades relacionados con el clima [S2.29.d.1](#)

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

·Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones

- Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles.
- Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Cómo las oportunidades relacionadas con el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.d.1**

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova.

·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.

·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia

operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

Cómo las oportunidades relacionadas con el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.d.1**

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova. ·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta. ·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.
--	--

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales. ·Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la
--	--

reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

·Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

Cómo las oportunidades relacionadas con el clima han afectado sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa **S2.29.d.1**

h)Apoyo en subsidios (oportunidades)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	·Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova. ·Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta. ·Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.
--	---

i)Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
--	------------------------------------

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos	·Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales.
--	---

de efectivo

- Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.
- Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.

¿Considera que las métricas basadas en el sector industrial, tal y como se describen en el párrafo 32 -incluidas las definidas en una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable o las que satisfagan de otro modo los requerimientos de la NIIF S1- podrían utilizarse para satisfacer los requerimientos total o parcialmente para las oportunidades? **S2.29.d.1**

Si, totalmente

Precios internos del carbono

La entidad está aplicando un precio del carbono en la toma de decisiones **S2.29.f.i.2**

No

La forma en que la entidad está aplicando un precio del carbono en la toma de decisiones **S2.29.f.i.1**

Fibra Nova no ha establecido un precio interno al carbono.

Remuneración

¿Las métricas de desempeño relacionadas con la sostenibilidad y el clima se incluyen en las políticas de remuneración? **S2.6.a.v.3** **S2.29.g.i.2**

No

Limitaciones en su medición de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3, Categoría 15

¿La Emisora limitó lo que incluye en su medición de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3, Categoría 15? **S2.29B.a.1**

No

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.29.a.i.3.1,S2.IE12.1,S2.IE24.1**

Métricas basadas en el sector industrial que estén asociadas a modelos de negocio particulares, actividades u otros rasgos comunes que caractericen la participación en un sector industrial

¿La Emisora considerará la aplicabilidad de las métricas basadas en el sector industrial asociadas con los temas de información a revelar descritos en la Guía de Implementación de la NIIF S2 basada en Sectores Industriales? [S2.32.1](#)

Sí

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
FNOVA/2870	Banco Actinver, S.A.	2025

[830500] Métricas de la industria - Infraestructura - Bienes raíces (IF-RE)

Industria de bienes raíces

Métricas de la Industria - Infraestructura - Bienes Raíces (IF-RE)

Divulgación sobre gestión de la energía

Divulgación sobre gestión de la energía

a)Gestión de energía

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Cobertura de datos de energía	80	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.1
Energía total consumida	276,098.86	GJ	IF-RE-130a.2
Proporción de energía de la red	99	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.2
Proporción de energía renovable	1	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.2

Cartera con certificación energética

0%

Porcentaje (%)

IF-RE-130a.4

A pesar de que Fibra Nova no cuenta con portafolio certificado bajo la US EPA Energy Star, sí cuenta con un 51.14% del portafolio con certificación EDGE, lo que forma parte de una estrategia enfocada en mejorar el desempeño ambiental, particularmente el desempeño energético, mediante la adopción de certificaciones y tecnologías eficientes. La Fibra avanza en la certificación EDGE de sus inmuebles industriales, con el objetivo de que la totalidad del portafolio cuente con este estándar, garantizando eficiencia en energía, agua y materiales. Asimismo, promueve la incorporación de infraestructura energética sostenible, buscando dejar a disposición de los arrendatarios un sistema de paneles solares ya instalado en sus propiedades. Estas acciones fortalecen la eficiencia operativa de los activos, reducen su impacto ambiental y responden a la creciente demanda de espacios industriales sustentables por parte de clientes globales.

IF-RE-130a.1

Cobertura de datos de consumo de energía, porcentaje

Cobertura de datos de consumo de energía, porcentaje

Cobertura de datos de consumo de energía, porcentaje - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-130a.1a

Industrial

80%

IF-RE-130a.2

Porcentaje de energía consumida

Porcentaje de energía consumida

Porcentaje de energía consumida - *Porcentaje (%) [xbrli:pure]* CG-BF-130a.1b, CG-BF-130a.1c, CG-EC-130a.1b, CG-EC-130a.1c, CG-MR-130a.1b, CG-MR-130a.1c, EM-CM-130a.1b, EM-CM-130a.1c, EM-CM-130a.1d, EM-IS-130a.1b, EM-IS-130a.1c, EM-MM-130a.1b, EM-MM-130a.1c, FB-AB-130a.1b, FB-AB-130a.1c, FB-AG-130a.1b, FB-AG-130a.1c, FB-FR-130a.1b, FB-FR-130a.1c, FB-MP-130a.1a, FB-NB-130a.1b, FB-NB-130a.1c, FB-PF-130a.1b, FB-PF-130a.1c, FB-RN-130a.1b, FB-RN-130a.1c, HC-DR-130a.1b, HC-DR-130a.1c, HC-DY-130a.1b, HC-DY-130a.1c, IF-RE-130a.2b, IF-RE-130a.2c, IF-WU-130a.1b, IF-WU-130a.1c, RR-FC-130a.1b, RR-FC-130a.1c, RR-PP-130a.1d, RR-PP-130a.1b, RR-PP-130a.1e, RR-PP-130a.1c, RR-ST-130a.1b, RR-ST-130a.1c, RT-AE-130a.1b, RT-AE-130a.1c, RT-CH-130a.1c, RT-CH-130a.1d, RT-CP-130a.1c, RT-CP-130a.1d, RT-EE-130a.1b, RT-EE-130a.1c, RT-IG-130a.1b, RT-IG-130a.1c, SV-CA-130a.1b, SV-CA-130a.1c, SV-HL-130a.1b, SV-HL-130a.1c, SV-LF-130a.1b, SV-LF-130a.1c, TC-IM-130a.1b, TC-IM-130a.1c, TC-SC-130a.1b, TC-SC-130a.1c, TC-SI-130a.1b, TC-SI-130a.1c, TC-TL-130a.1b, TC-TL-130a.1c, TR-AP-130a.1b, TR-AP-130a.1c, TR-CL-110a.3c, TR-CL-110a.3d, TR-MT-110a.3c

Electricidad de red

Industrial

99%

Energía renovable

Industrial 1%

Energía consumida

Energía consumida

Energía total consumida - GigaJulios (GJ) CG-BF-130a.1a,CG-EC-130a.1a,CG-MR-130a.1a,EM-CM-130a.1a,EM-IS-130a.1a,EM-MM-130a.1a,FB-AB-130a.1a,FB-AG-130a.1a,FB-FR-130a.1a,FB-MP-130a.1b,FB-NB-130a.1a,FB-PF-130a.1a,FB-RN-130a.1a,HC-DR-130a.1a,HC-DY-130a.1a,IF-RE-130a.2a,IF-WU-130a.1a,RR-FC-130a.1a,RR-PP-130a.1a,RR-ST-130a.1a,RT-AE-130a.1a,RT-CH-130a.1a,RT-CP-130a.1a,RT-EE-130a.1a,RT-IG-130a.1a,SV-CA-130a.1a,SV-HL-130a.1a,SV-LF-130a.1a,TC-IM-130a.1a,TC-SC-130a.1a,TC-SI-130a.1a,TC-TL-130a.1a,TR-AP-130a.1a,TR-CL-110a.3a,TR-MT-110a.3a

Todos los tipos de área de cartera con cobertura de datos

Industrial 276,098.86

IF-RE-130a.4

Portafolio, porcentaje que tiene calificación energética

Portafolio, porcentaje que tiene calificación energética

Portafolio, porcentaje que tiene calificación energética - Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure] IF-RE-130a.4a

Industrial 0%

IF-RE-130a.5

Consideraciones de gestión energética de edificios, integración en el análisis de inversión inmobiliaria y la estrategia operativa IF-RE-130a.5a

A pesar de que Fibra Nova no cuenta con portafolio certificado bajo la US EPA Energy Star, sí cuenta con un 51.14% del portafolio con certificación EDGE, lo que forma parte de una estrategia enfocada en mejorar el desempeño ambiental, particularmente el desempeño energético, mediante la adopción de certificaciones y tecnologías eficientes. La Fibra avanza en la certificación EDGE de sus inmuebles industriales, con el objetivo de que la totalidad del portafolio cuente con este estándar, garantizando eficiencia en energía, agua y materiales. Asimismo, promueve la incorporación de infraestructura energética sostenible, buscando dejar a disposición de los arrendatarios un sistema de paneles solares ya instalado en sus propiedades. Estas acciones fortalecen la eficiencia operativa de los activos, reducen su impacto ambiental y responden a la creciente demanda de espacios industriales sustentables por parte de clientes globales.

Divulgación sobre gestión del agua

Divulgación sobre gestión del agua

b)Gestión de agua

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Cobertura de datos de agua	80	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.1
Área de suelo ubicada en regiones con estrés hídrico	92.29%	Porcentaje de m ² (%)	IF-RE-140a.1
Agua extraída en regiones de estrés hídrico	146,762.56	m ³	IF-RE-140a.2
Agua extraída en regiones de estrés hídrico	91.37%	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.2
Variación consumo agua	9.07%	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.3

IF-RE-140a.1

Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos

Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos

Extracción de agua, porcentaje con cobertura de datos - *Porcentaje (%) por área de piso [xbri:pure]* IF-RE-140a.1a

Industrial80%

Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Agua extraída con cobertura de datos en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-140a.1b

Industrial 92.29%

IF-RE-140a.2

Agua extraída

Agua extraída

Total de agua extraída - *Miles de metros cúbicos (m³)* CG-EC-130a.2a,CG-HP-140a.1a,EM-CM-140a.1a,EM-CO-140a.1a,EM-EP-140a.1a,EM-IS-140a.1a,EM-MM-140a.1a,EM-RM-140a.1a,FB-AB-140a.1a,FB-AG-140a.1a,FB-MP-140a.1a,FB-NB-140a.1a,FB-PF-140a.1a,FB-RN-140a.1a,IF-EU-140a.1a,IF-RE-140a.2a,RR-BI-140a.1a,RR-PP-140a.1a,RR-ST-140a.1a,RT-CH-140a.1a,RT-CP-140a.1a,SV-HL-140a.1a,TC-ES-140a.1a,TC-IM-130a.2a,TC-SC-140a.1a,TC-SI-130a.2a

Todos los tipos de área de cartera con cobertura de datos

Industrial 146,762.56

Agua extraída en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Agua extraída en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, porcentaje

Porcentaje de agua extraída en regiones con estrés hídrico de línea base alto o extremadamente alto - *Porcentaje (%) [xbrli:pure]* CG-EC-130a.2c,CG-HP-140a.1d,EM-CM-140a.1c,EM-CO-140a.1c,EM-EP-140a.1c,EM-IS-140a.1c,EM-MM-140a.1c,EM-RM-140a.1c,FB-AB-140a.1d,FB-AG-140a.1c,FB-MP-140a.1d,FB-NB-140a.1d,FB-PF-140a.1c,FB-RN-140a.1c,IF-EU-140a.1c,IF-RE-140a.2b,RR-BI-140a.1c,RR-PP-140a.1c,RR-ST-140a.1c,RT-CH-140a.1c,RT-CP-140a.1c,SV-HL-140a.1c,TC-ES-140a.1c,TC-IM-130a.2c,TC-SC-140a.1c,TC-SI-130a.2c

Industrial 91.37%

IF-RE-140a.3

Agua extraída, variación porcentual like-for-like

Agua extraída, variación porcentual like-for-like

Agua extraída, variación porcentual like-for-like - *Porcentaje (%) por volumen [xbrli:pure]* IF-RE-140a.3a

Industrial 9.07%

IF-RE-140a.4

Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de estrategias y prácticas para mitigarlos - Moneda de presentación [CG-HP-140a.2a,FB-AB-140a.2a,FB-AG-140a.2a,FB-MP-140a.2a,FB-NB-140a.2a,FB-PF-140a.3a,IF-EU-140a.3a,IF-RE-140a.4a,RR-BI-140a.2a,RR-PP-140a.2a,RR-ST-140a.2a,RT-CH-140a.3a]

Fibra Nova identifica riesgos relacionados con la disponibilidad y acceso al agua en ciertas regiones donde opera su portafolio inmobiliario y proyectos agroindustriales, particularmente en zonas con condiciones de estrés hídrico. Estos riesgos podrían derivar en restricciones de suministro, incrementos en costos operativos y mayores requerimientos regulatorios en materia ambiental y de uso de recursos hídricos.

Asimismo, la compañía reconoce que eventos climáticos extremos, sequías y cambios en la regulación ambiental podrían impactar la continuidad operativa de algunos activos y las actividades de sus arrendatarios. La adecuada gestión del recurso hídrico también representa un elemento relevante para el cumplimiento ASG y las expectativas de inversionistas y otros grupos de interés.

Como parte de la administración de estos riesgos, Fibra Nova mantiene acciones orientadas al monitoreo del consumo de agua, cumplimiento regulatorio y evaluación de medidas de eficiencia hídrica en sus operaciones y desarrollos.

Divulgación de gestión de impactos de sostenibilidad de inquilinos

Divulgación de gestión de impactos de sostenibilidad de inquilinos

c) Inquilinos y sostenibilidad

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Nuevos arrendamientos que contienen una cláusula de recuperación de costes para mejoras de capital relacionadas con la eficiencia de recursos	0	Porcentaje (%)	IF-RE-410a.1
Superficie arrendada	722,168	m ²	IF-RE-410a.1
Porcentaje de inquilinos que están medidos o submedidos por separado para (1) consumo eléctrico de la red y (2) extracciones de agua, por sector inmobiliario	0	Porcentaje (%)	IF-RE-410a.2

IF-RE-410a.1

Nuevos arrendamientos que contienen cláusula de recuperación de costos para mejoras de capital

relacionadas con eficiencia de recursos, porcentaje

Nuevos arrendamientos que contienen cláusula de recuperación de costos para mejoras de capital relacionadas con eficiencia de recursos, porcentaje

Nuevos arrendamientos que contienen cláusula de recuperación de costos para mejoras de capital relacionadas con eficiencia de recursos, porcentaje - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-410a.1a

Industrial 0%

Nuevos arrendamientos, superficie que contiene cláusula de recuperación de costos para eficiencia de recursos

Nuevos arrendamientos, superficie que contiene cláusula de recuperación de costos para eficiencia de recursos

Nuevos arrendamientos, superficie que contiene cláusula de recuperación de costos para eficiencia de recursos - *Metros cuadrados (m²)* IF-RE-410a.1b

Industrial 0

IF-RE-410a.2

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de consumo de electricidad de red

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de consumo de electricidad de red

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de consumo de electricidad de red - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-410a.2a

Industrial 0%

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de extracción de agua

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de extracción de agua

Inquilinos, porcentaje con medición o submedición separada de extracción de agua - *Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure]* IF-RE-410a.2b

Industrial 0%

IF-RE-410a.3

Enfoque para medir, incentivar y mejorar impactos de sostenibilidad de inquilinos [IF-RE-410a.3a](#)

Todos los terceros que tienen un vínculo comercial con Fibra Nova deben alinearse al Código de Ética y Conducta y al Procedimiento de Compras Estratégicas para adquisiciones y contratación de servicios. Además, impulsamos la integración de prácticas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en sus operaciones.

Divulgación de adaptación al cambio climático

Divulgación de adaptación al cambio climático

d) **Adaptación al cambio climático**

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Superficie en zonas de inundación T100	119,470	m ²	IF-RE-450a.1

IF-RE-450a.1

Propiedades, área

Propiedades, área

Propiedades, área - *Metros cuadrados (m²)* [IF-RE-450a.1a](#)

Zona de inundación de cien años

Industrial 119,470

IF-RE-450a.2

Análisis de exposición al riesgo climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias de mitigación [IF-HB-420a.2a, IF-RE-450a.2a](#)

El Análisis de riesgos climáticos, escenarios utilizados, impactos esperados y sus correspondientes esfuerzos de adaptación y mitigación se describen con mayor detalle en el apartado 6.4 *Resiliencia Climática* y 7. *Gestión de riesgos*.

Métricas de actividad - Infraestructura - Bienes Raíces (IF-RE)

IF-RE-000.A

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios - Número [xbrli:pure] IF-RE-000.Aa

Industrial	125
------------	-----

IF-RE-000.B

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, superficie arrendable

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, superficie arrendable

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, superficie arrendable - Metros cuadrados (m²) IF-RE-000.Ba

Industrial	722,168
------------	---------

IF-RE-000.C

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, porcentaje gestionado indirectamente

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, porcentaje gestionado indirectamente

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, porcentaje gestionado indirectamente - Porcentaje (%) por área de piso [xbrli:pure] IF-RE-000.Ca

Industrial	0%
------------	----

IF-RE-000.D

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, tasa de ocupación promedio

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, tasa de ocupación promedio

Activos de propiedad y edificios inmobiliarios, tasa de ocupación promedio - Porcentaje (%) [xbrli:pure] IF-RE-000.Da

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

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

FNOVA/2870	Banco Actinver, S.A.	2025
------------	----------------------	------

Anexos [resumen]

Información adicional

(Adjunto)

Cartas de verificación

(Vacio)

Notas de pie de página

Información adicional

**Fideicomiso Irrevocable No. F/2870(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias Fibra Nova**

Informe Anual de Sostenibilidad bajo NIIF S1 y NIIF S2
por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

CONTENIDO

GLOSARIO DE TERMINOS Y DEFINICIONES	4
1. BASES DE PREPARACIÓN.....	5
1.1 Entidad que informa.....	5
1.2 Cumplimiento de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad	5
1.3 Conectividad con los estados financieros	5
1.4 Adopción de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y disposiciones transitorias	6
2. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR	7
2.1 Modelo de negocio.....	7
Misión.....	9
Visión	9
2.2 Nuestra cadena de valor	10
3. JUICIOS, INCERTIDUMBRES Y ERRORES	11
3.1 Juicios significativos	11
3.2 Incertidumbre de medición	12
3.3 Errores	13
4. MATERIALIDAD	13
5. GOBERNANZA.....	14
5.1 Administrador y Asesor	15
5.2 Comité Técnico	16
5.3 Comité de Auditoria	19
5.4 Comité de Practicas Societarias.....	20
5.5 Comité ASG	20
5.6 Dirección y gerencia de Fibra Nova	22
6. ESTRATEGIA	23
6.1 Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos	23
6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados	25
6.3 Resiliencia climática	34

7. GESTIÓN DE RIESGOS	39
8. MÉTRICAS Y OBJETIVOS.....	42
9. HECHOS POSTERIORES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA...	47

GLOSARIO DE TERMINOS Y DEFINICIONES

Los términos utilizados en el presente Informe Anual de Sostenibilidad 2025 bajo NIIF S1 y NIIF S2 tendrán el significado que se les atribuya a continuación:

Términos	Definiciones
Fibra Nova	Fideicomiso Irrevocable No. F/2870 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria)
Informe Anual de Sostenibilidad	Hace referencia al Informe Anual de Sostenibilidad de Fibra Nova bajo NIIF S1 y NIIF S2 por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF S1	NIIF S1 – Requerimientos generales para la Información financiera a revelar relacionada con la Sostenibilidad.
NIIF S2	NIIF S2 – Información a revelar relacionada con el clima.
ISSB, por sus siglas en inglés	Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad.
Usuarios principales	Inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales.
Perspectivas de Fibra Nova	Impacto financiero en los flujos de efectivo de la entidad, situación financiera, rendimientos financieros, su acceso a la financiación o el costo del capital a corto, medio o largo plazo.
Riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Los riesgos relacionados con el clima se refieren a los potenciales efectos negativos del cambio climático en una entidad. Estos riesgos se clasifican en riesgos físicos relacionados con el clima y riesgos de transición relacionados con el clima. Las oportunidades relacionadas con el clima se refieren a los potenciales efectos positivos derivados del cambio climático para una entidad. Los esfuerzos para mitigar y adaptarse al cambio climático pueden producir oportunidades relacionadas con el clima para una entidad.
Información de sostenibilidad	Se refiere a la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad.
ASG	Acrónimo de Ambiental, Social y Gobernanza.
SASB, por sus siglas en inglés	Normas del Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad.
Guía NIIF S2	Guía sobre la Aplicación de la NIIF S2 basada en el Sector Industrial.
Periodo de reporte	Periodo transcurrido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.
GEI	Gases de Efecto Invernadero.
ABR	Área bruta rentable

1. BASES DE PREPARACIÓN

1.1 Entidad que informa

Hace referencia a la entidad que requiere preparar estados financieros con propósito general, por lo que se identificó como entidad que informa a Fibra Nova, la cual incluye sus subsidiarias. La información incluida en este informe se refiere a la misma entidad que informa sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025.

1.2 Cumplimiento de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad

El presente Informe Anual de Sostenibilidad emitido de Fibra Nova se ha elaborado de acuerdo con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad, en específico de la NIIF S1 y NIIF S2 emitidas por el ISSB.

Además, al elaborar este Informe Anual de Sostenibilidad, se han hecho referencia y consideración a los temas de revelación de la Guía basada en la industria de la NIIF S2 y Normas del SASB.

Fibra Nova pertenece al sector de bienes raíces (Real Estate) basado en las guías relacionadas por industria de la NIIF S2. Véase la Nota 8, *Métricas y objetivos*.

1.3 Conectividad con los estados financieros

El presente Informe Anual de Sostenibilidad emitido ha sido preparado por Fibra Nova, el cual debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2025 preparados de acuerdo con las NIIF, y cuya fecha de emisión fue el 22 de abril de 2026.

Fibra Nova define los horizontes temporales en función de cuándo se podría esperar razonablemente que ocurran los riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad, en específico sobre el clima y en función de los periodos que la organización utiliza en su planificación estratégica, financiera y de gestión de riesgos, de manera que exista consistencia entre la evaluación de sostenibilidad y los ciclos de planeación corporativa. Al final del periodo del informe, se identificaron los siguientes horizontes temporales, que se ajustan a los plazos utilizados para la toma de decisiones estratégicas:

- Corto plazo (periodo transcurrido de 1 año a 3 años)
- Mediano plazo (periodo transcurrido mayor a 3 años hasta 10 años)
- Largo plazo (periodo transcurrido mayor a 10 años en adelante)

En la nota 6, *Estrategia* se da más detalle sobre el análisis de horizontes temporales determinados por Fibra Nova.

La información financiera relacionada con la sostenibilidad corresponde a la misma entidad informante que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025. La entidad informante incluye a Fibra Nova y sus subsidiarias. Al preparar sus revelaciones financieras relacionadas con la sostenibilidad, Fibra Nova ha evaluado sus propias

operaciones y su cadena de valor, que incluye, entre otros, sus subsidiarias. Véase la Nota 2.1, *Modelo de negocio* y 2.2, *Nuestra cadena de valor* del presente informe.

La moneda de presentación de la información financiera relacionada con la sostenibilidad presentada en este informe está en miles de pesos mexicanos, que se alinea con la moneda de presentación utilizada en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025, a menos que se indique lo contrario.

1.4 Adopción de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y disposiciones transitorias

En México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) emitió una modificación a la Circular Única de Emisoras (“CUE”), que requiere de manera obligatoria a las empresas públicas presentar, a partir de 2026, un Informe Anual de Sostenibilidad que abarque el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, elaborado conforme a las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad.

Fibra Nova informa bajo las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad por primera vez para su periodo de informe anual que finaliza el 31 de diciembre de 2025. Ha aplicado las siguientes normas para su periodo de presentación de informes anuales que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF S1 - Requerimientos Generales para la Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad
- NIIF S2 - Información a revelar relacionada con el clima

Las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad proporcionan exenciones transitorias para el primer ejercicio anual en el que una entidad aplica las normas.

Fibra Nova ha aplicado los siguientes alivios de transición mencionados en las normas:

- No presentar información comparativa para el primer periodo anual sobre el que se informa.
- No se requiere revelar información comparativa sobre sus riesgos y oportunidades únicamente relacionadas con el clima para el primer año de adopción.
- Revelar únicamente información relacionada con riesgos y oportunidades climáticas (de conformidad con la NIIF S2), y aplicar los requisitos de la NIIF S1 aplicables durante el primer periodo anual sobre el que se informa.
- Presentar información financiera a revelar relacionada con sostenibilidad después de sus estados financieros relacionados, es decir, al mismo tiempo que su siguiente informe financiero intermedio con propósito general del segundo trimestre o semestral.

Al 31 de diciembre de 2025, no existen otras Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad emitidas por el ISSB.

A partir del periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, Fibra Nova presentará el conjunto completo de revelaciones financieras relacionadas con la sostenibilidad, sobre

todos los riesgos y oportunidades de sostenibilidad que, razonablemente, podrían afectar las perspectivas de Fibra Nova a corto, mediano y largo plazo.

2. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR

2.1 Modelo de negocio

Nuestras principales actividades comerciales

Somos un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado en la adquisición, administración y desarrollo de inmuebles destinados al arrendamiento. Nuestra actividad contempla el derecho a recibir ingresos provenientes de rentas y, cuando aplica, otorgar financiamiento respaldado por propiedades arrendadas, ya sea de forma directa o mediante otros fideicomisos.

Fibra Nova es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) dedicado a la adquisición, gestión y desarrollo de propiedades destinadas al arrendamiento. Nuestra labor incluye el derecho a recibir ingresos derivados de estos alquileres y proporcionar financiamiento respaldado por las propiedades arrendadas, ya sea directamente o a través de otros fideicomisos. Nuestro portafolio está integrado por propiedades estratégicamente ubicadas en regiones clave de México, diseñadas para atender las necesidades operativas de sectores con alto dinamismo. Nuestra misión es brindar a los inversionistas una alternativa rentable y segura, manteniendo y elevando el valor de los activos mediante una administración rigurosa, mejora continua, selección disciplinada de adquisiciones y relaciones de largo plazo con inquilinos y aliados. Operamos con cercanía y transparencia, asegurando flujos estables y la creación de valor en el tiempo.

Contamos con una estructura interna de gestión, diseñada para mantener una alineación clara entre nuestros objetivos y los intereses de los inversionistas. Nuestra estrategia se apoya en un plan de crecimiento de largo plazo, orientado a incorporar y desarrollar activos estratégicos que atiendan las necesidades de los inquilinos.

Nuestra visión prioriza propiedades ubicadas en regiones de México con alta actividad económica, buscando generar valor continuo y estable para nuestros grupos de interés, mientras expandimos selectivamente la cartera y cuidamos la solidez financiera de nuestros arrendatarios.

Elementos distintivos del modelo

- Desarrollos Build to Suit (BTS), concebidos desde etapas tempranas para requerimientos específicos de cada inquilino.
- Arrendatarios clase A, con contratos de largo plazo.
- Plataforma interna de administración, que opera un portafolio con altos niveles de ocupación.
- Gobernanza corporativa sólida, por encima de prácticas comunes del sector.
- Estructura competitiva e integrada, alineada con los objetivos del inversionista.
- Diversificación sectorial, en industrias con dinamismo económico.

Ofrecemos espacios a la medida (BTS) y propiedades de clase A con contratos de largo plazo, atendiendo necesidades operativas específicas de inquilinos nacionales y extranjeros. Este enfoque nos permite sostener ocupación del 100%, relaciones duraderas y flujos predecibles para nuestros inversionistas.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio está integrado por 125 propiedades en 41 ciudades de 20 entidades federativas, con 722,168 m² de superficie arrendable y 2,118 hectáreas de tres propiedades en el estado de Chihuahua que conforman el portafolio agroindustrial. La ocupación al 31 de diciembre de 2025 era del 100%, con una vigencia promedio remanente de 7.7 años por contrato de arrendamiento.

Las propiedades del sector industrial se encuentran ubicadas en Chihuahua, Michoacán, Querétaro y Sonora. Estas propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, en su mayoría empresas extranjeras de la industria ligera de exportación, mismas que han sido desarrolladas bajo la modalidad *built-to-suit*. Al 31 de diciembre de 2025, 33 propiedades estaban destinadas al sector industrial con un total de 589,547 metros cuadrados de ABR con ocupación del 100%.

El 100% de nuestros ingresos proviene del arrendamiento de propiedades industriales, que incluyen naves de manufactura, logística, espacios agroindustriales, oficinas y educación. Estos ingresos se generan a través de contratos de largo plazo con inquilinos nacionales y extranjeros, respaldados por una ocupación del 100% en nuestras 125 propiedades distribuidas en el país. La solidez de nuestra base de arrendatarios contribuye a la estabilidad de los flujos del Fideicomiso y al crecimiento de nuestros resultados financieros. En términos financieros, los resultados nuevamente reflejaron la solidez de nuestro modelo de negocio. Los ingresos pasaron de \$1,288.4 millones en 2024 a \$1,568.1 millones en 2025, logrando un crecimiento de 21.7%, impulsado por contratos de largo plazo, inquilinos de calidad y la entrada en operación de nuevos desarrollos.

A continuación, se resumen las principales actividades de Fibra Nova, su localización geográfica y la contribución a los ingresos por actividad:

Actividad	Descripción	Ubicación geográfica	Cifras en miles de pesos mexicanos
Industrial	Incluye naves de manufactura y oficinas. Estas propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios y porque han sido desarrolladas bajo el esquema <i>built-to-suit</i> .	Corredores industriales estratégicos en 20 estados de la República Mexicana, como, por ejemplo: 1. Chihuahua (Juárez/Chih.): Visteon, ZF, Electrolux, International Paper, Truper, Essilor. 2. Tamaulipas (Reynosa): Visteon, Master Brand 3. Nuevo León (Monterrey): Beckers, Hakkai, Weiss-Aug	\$1,052,279 ingresos del portafolio industrial (2024: \$800,842)
Educativo	Campus universitarios y edificios académicos	Querétaro y Guadalajara: Laureate (UVM/UNITEC).	\$125,504 ingresos del portafolio educativo (2024: 119,690)
Centros de ingeniería, oficinas	Inmuebles corporativos y centros de servicio	Querétaro: Visteon QRO, CEMEX • Chihuahua: Teleperformance • Chihuahua/CDMX/Tijuana/Cancún/Hermosillo: Bafar (oficinas/retail).	\$99,219 ingresos del portafolio educativo (2024: \$93,523)

Comercio	Las propiedades del sector de comercio están ubicadas en diversas entidades federativas y fueron desarrolladas principalmente para el concepto Carne Mart de Grupo Bafar.	Chihuahua: Tiendas CarneMart, BIF	\$56,634 ingresos del portafolio comercio (2024: \$55,116)
Agroindustrial	Plantas de producción	Chihuahua (CHIH): Grupo Bafar; 21.8 millones m² de reserva agroindustrial.	\$234,414 ingresos del portafolio agroindustrial (2024: \$291,202)

La descripción y características de cada portafolio y presencia geográfica se presentará detalladamente en el Informe Anual Sustentable 2025.

Nuestra estrategia corporativa de sostenibilidad y sus objetivos

Misión

- Ofrecer una alternativa de inversión **rentable** y con **alto nivel de certidumbre**, enfocada en preservar e incrementar el valor en el tiempo.
- Asegurar el adecuado **mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño** de las propiedades; y, cuando corresponda, ejecutar mejoras que permitan elevar su rentabilidad.
- Impulsar la mejora continua del **perfil de arrendatarios**, buscando incrementar la rentabilidad del portafolio y reducir la volatilidad potencial de los flujos.
- Fortalecer el pipeline de oportunidades para crecer de forma **ágil y sostenible**.
- Consolidar relaciones con corredores, desarrolladores, arrendatarios de alcance nacional y local, y demás participantes del mercado, para robustecer nuestra presencia en el sector.
- Construir y mantener una relación de confianza con los Tenedores mediante **transparencia**, diálogo cercano y una dinámica efectiva de trabajo entre órganos de gobierno y el Administrador/Asesor.

Visión

Desarrollar un portafolio inmobiliario mediante la adquisición de propiedades rentadas que generen valor al Fideicomiso, sustentado en:

- la **calidad de los contratos** de arrendamiento,
- la **calidad constructiva**,
- la **plaza**, y
- la **ubicación** del inmueble.

Para cumplir esta visión, el Fideicomiso se apoya en la experiencia de un grupo selecto de desarrolladores y operadores, así como en un modelo que integra la cadena de valor: desde la identificación de conceptos y ubicaciones, la comercialización y arrendamiento, la operación y estabilización, y la eventual captura de plusvalía cuando existan condiciones de mercado para la venta.

En Fibra Nova, la sostenibilidad no es solo una meta; es nuestra forma de hacer las cosas. Hemos diseñado una estrategia ambiciosa e inspiradora centrada en tres pilares clave para crear un impacto positivo medible y tangible:

- **Pilar Ambiental**
Nuestra apuesta por la certificación EDGE posiciona a nuestros edificios como líderes en desarrollo sostenible. Este año, certificaremos más de 163,600 m2, destacando el avance de un 69% hacia EDGE Advanced, con ahorros de hasta un 56% en energía y un 47% en agua. Además, avanzamos hacia metas sorprendentes como el ahorro anual en energía equivalente a cargar 584 millones de smartphones y la conservación de agua suficiente para suplir las necesidades básicas de 158 personas al año. Y porque el futuro es solar, seguimos aumentando nuestras capacidades de generación de energía limpia.
- **Pilar Social**
La seguridad y el bienestar son nuestra prioridad, tanto para nuestros colaboradores como para nuestros inquilinos. Nos enfocamos en reforzar sistemas de prevención y adoptar medidas éticas que apoyen a nuestra comunidad.
Además, medimos constantemente la satisfacción de nuestros clientes, asegurándonos de que cada experiencia de servicio supere las expectativas, promoviendo así relaciones sólidas y de confianza.
- **Pilar de Gobernanza**
Nuestro modelo de gobernanza se consolida como un ejemplo de integridad. Priorizamos reglas claras, códigos de conducta robustos y una comunicación proactiva para demostrar que la transparencia no es una opción, sino un estándar. Adicionalmente, exploramos tecnologías innovadoras para optimizar nuestras operaciones, reduciendo costos y mejorando nuestra respuesta a dinámicas cambiantes, siempre enfocados en generar resiliencia.

2.2 Nuestra cadena de valor

En la evaluación de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, se consideró la cadena de valor ascendente, operaciones propias y descendente utilizando toda la información razonable y justificable disponible.

En el siguiente cuadro se resumen las principales relaciones de Fibra Nova con la cadena de valor ascendentes, operaciones propias y descendentes:

Componente de la cadena de valor	Segmentación	Descripción	Ubicación geográfica
	Proveedores y contratistas	Proveedores de materiales y equipos para construcción, adecuación y mantenimiento de inmuebles. Proveedores de servicios de construcción Servicios de mantenimiento, marketing, auditoria, consultoría	México

Componente de la cadena de valor	Segmentación	Descripción	Ubicación geográfica
	Tenedores de CFBIs	- Inversionista patrimonial - Público inversionista	Ciudad de México
	Calificadoras y analistas	Encargados de evaluar el riesgo financiero al público inversionista	Ciudad de México
Operaciones propias	Adquisición/expansión de portafolio	Compra selectiva de propiedades rentadas y reservas territoriales (p. ej., 59 ha industriales en Chihuahua; 2,118 ha agroindustrial).	Presencia en Chihuahua (Juárez/Chihuahua), Reynosa (TAMPS), Monterrey (NL), Guadalajara (JAL), Hermosillo (SON), Querétaro (QRO), La Piedad (MICH), CDMX/Tijuana/Cancún, entre otras.
	Colaboradores	Gestión interna del portafolio, áreas administrativas.	Ciudad de México
Cadena de valor descendente	Clientes directos	Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo, entre otros.	Presencia en Chihuahua (Juárez/Chihuahua), Reynosa (TAMPS), Monterrey (NL), Guadalajara (JAL), Hermosillo (SON), Querétaro (QRO), La Piedad (MICH), CDMX/Tijuana/Cancún, entre otras.
	Comunidades	Habitantes de la zona en la que está ubicado los inmuebles	Presencia en Chihuahua (Juárez/Chihuahua), Reynosa (TAMPS), Monterrey (NL), Guadalajara (JAL), Hermosillo (SON), Querétaro (QRO), La Piedad (MICH), CDMX/Tijuana/Cancún, entre otras.
	Asociaciones	- Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA)	México
	Público inversionista	Inversionistas institucionales o individuales	México

3. JUICIOS, INCERTIDUMBRES Y ERRORES

3.1 Juicios significativos

En el proceso de preparación de este Informe Anual de Sostenibilidad, la Administración de Fibra Nova ha ejercido su juicio en diversos temas.

A continuación, se presentan los juicios más significativos:

Proceso	Descripción	Referencia
Proceso de materialidad	La dirección aplicó un juicio significativo para identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que son relevantes para Fibra Nova, así como la información material relacionada con esos riesgos y oportunidades. En la Nota 4. Materialidad se detalla el proceso que siguió Fibra Nova para evaluar la información que podría afectar razonablemente a las perspectivas de la compañía e influir en la toma de decisiones de los usuarios principales. También se aplicó el criterio al considerar qué métricas incluidas en las normas por industria de la guía de IFRS S2 que son aplicables a Fibra Nova. Los juicios aplicados en torno a la identificación de información material se volverán a evaluar en cada fecha de presentación de este informe.	Nota 4, <i>Materialidad</i>
Identificación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Aplicación de un software para la modelación de riesgos climáticos. Mediante el análisis de la exposición y vulnerabilidad ante riesgos físicos derivados del cambio climático, tales como calor extremo, movimiento del suelo, inundación fluvial, ciclón tropical y estrés hídrico, entre otros; se consideraron factores como la interrupción en la cadena de suministro, encarecimiento de la materia prima y fluctuaciones del suministro eléctrico, para identificar los riesgos con mayor impacto para Bafar. Estos impactos se evaluaron con base en cuatro métricas financieras: Prima técnica de seguro (TIP), Valor máximo en riesgo (MVAR), Probabilidad de falla (FP) y Pérdida de productividad (PL).	Nota 6. <i>Estrategia</i>
Enfoques de análisis de escenarios climáticos	Selección de escenarios AR6 del IPCC, considerando cuatro escenarios RCP (Representative Concentration Pathways) que van desde trayectorias de bajas emisiones (RCP 2.6) hasta escenarios de altas emisiones (RCP 8.5). Para riesgos de transición, se empleó el escenario SSP2 conocido como el escenario "Middle of the Road", integrado en los escenarios de la Network for Greening the Financial System (NGFS).	Nota 6. <i>Estrategia</i>
Enfoque para las emisiones de GEI	Fibra Nova cuantifica y reporta sus emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) considerando los principios y lineamientos del GHG Protocol, particularmente el enfoque de control operativo para la definición de sus límites organizacionales. Asimismo, la compañía incorpora los requerimientos y criterios aplicables del Registro Nacional de Emisiones (RENE) para el cálculo y reporte de sus emisiones en México. La determinación de los límites organizacionales y la identificación de las operaciones sobre las que Fibra Nova ejerce control operativo constituyen áreas de juicio significativo, ya que influyen en el alcance de las fuentes de emisión incluidas en el inventario de GEI y, por consiguiente, en los resultados reportados.	Nota 8, <i>Métricas y objetivos</i>
Métodos de cálculo de las emisiones de GEI	La Administración de Fibra Nova ha aplicado su criterio para determinar los métodos de cálculo más apropiados para cada alcance en función de la disponibilidad y la calidad de datos.	Nota 8, <i>Métricas y objetivos</i>

3.2 Incertidumbre de medición

Los siguientes temas pudieran presentar incertidumbre en la medición:

	Descripción	Referencia
Métricas relacionadas con GEI	Fibra Nova mide sus emisiones de GEI en línea con los requerimientos del Protocolo de GEI, según lo indica la NIIF S2. Las métricas reveladas relacionadas están sujetas a incertidumbre inherente que surge de la dependencia de los datos de actividad y factores de emisión obtenidos de terceros. Cuando no puedan obtenerse datos de actividad o factores de emisión de manera oportuna, se utiliza la estimación.	Nota 8, <i>Métricas y objetivos</i>
Efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima	Para la determinación de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima se realizaron estimaciones ya que la información es prospectiva al incluir distintos modelos climáticos con escenarios de emisiones futuros que pueden implicar limitaciones de datos y suposiciones sobre posibles eventos futuros para los activos analizados con resultados inciertos para las cuatro métricas financieras consideradas.	Nota 6, <i>Estrategia</i>

El uso de estimaciones es aceptable para la información financiera relacionada con sostenibilidad, por lo que, aunque exista un nivel de incertidumbre en la medición este análisis nos ha proporcionado información útil para la toma de decisiones.

3.3 Errores

Al ser el primer año sobre el que se informa siguiendo los requerimientos de la NIIF S1 y NIIF S2, no se han identificado errores materiales sobre periodos anteriores.

4. MATERIALIDAD

IFRS S1 y S2 establecen los requerimientos de revelar información material relacionada con los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que razonablemente podrían afectar las proyecciones y perspectivas de la entidad.

En 2024, Fibra Nova actualizó su análisis de materialidad, lo que fungió como punto de partida para el desarrollo de los riesgos y oportunidades de transición climática, así como de sus posibles efectos en el desempeño financiero, los flujos de efectivo y la posición financiera, que pudieran impactar en el modelo de negocio y en la cadena de valor.

El proceso fue llevado a cabo por los equipos de apoyo de sostenibilidad, con aportaciones de distintas gerencias de la Compañía, asesores externos e información obtenida de la cadena de valor. El resultado del análisis de riesgos climáticos materiales fue validado y aprobado por la Alta Dirección, incluyendo al director de finanzas (CFO), como parte de los procesos de gobernanza y supervisión de riesgos. Fibra Nova decidió incluir en este reporte bajo NIIF S2 únicamente los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. En consecuencia, el análisis de materialidad se centró exclusivamente en la identificación y evaluación de dichos riesgos y oportunidades.

Se siguió un proceso de materialidad de dos pasos:

Procedimiento	Descripción
---------------	-------------

Paso 1: Identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que podrían esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de Fibra Nova a corto, medio y largo plazo.	Para la identificación de los riesgos y oportunidades se tomó en cuenta la Guía de Implementación de la NIIF S2 basada en Sectores Industriales, así como otras guías relacionadas y empresas del sector. Para identificar si es razonable esperar que los riesgos y oportunidades relacionados con el clima afecten a las perspectivas de Fibra Nova, se consideró: a) La dependencia de los recursos y las relaciones a lo largo de la cadena de valor para generar flujos de efectivo, y la forma en la que sus operaciones y resultados pueden afectar esos recursos y relaciones. b) El alcance de la cadena de valor, incluyendo su amplitud y composición en relación con cada uno de dichos riesgos y oportunidades. Una vez identificados los riesgos y oportunidades del clima que pudieran afectar razonablemente las perspectivas de Fibra Nova, se identificaron aquellos materiales para el Grupo. Esta evaluación requiere que Fibra Nova aplique su criterio, teniendo en cuenta sus hechos y circunstancias. Al realizar juicios de materialidad, Fibra Nova consideró: a) La probabilidad de que se produzca el evento, y b) La magnitud del impacto en las perspectivas financieras si el evento se materializa. c) Cambios en las circunstancias y supuestos. Estos umbrales de probabilidad y magnitud se describen en la Nota 7. Gestión de Riesgos, inciso c) del presente informe. Por consiguiente, se seleccionaron los riesgos y oportunidades del clima a los que más activos estaban expuestos, tanto por el costo de reemplazo del activo como de las ventas anuales que se verían interrumpidas ante la materialización de un evento o riesgo climático. Estos se identificaron como “riesgos y oportunidades relacionados con el clima cuyo impacto pudiera ser material para Fibra Nova” y se revelaron en la Nota 6. Estrategia, inciso 6.1 del presente informe, en el que se revela toda la información material en relación con estos riesgos y oportunidades.
Paso 2: Evaluar la información material: determinación de las revelaciones necesarias con respecto a los riesgos y oportunidades relacionados el clima, identificados como materiales	Una vez que se han identificado los riesgos y oportunidades materiales, se analizó la información material que debe revelarse en relación con cada riesgo y oportunidad identificado. Fibra Nova evaluó si la información es material considerando a toda la Compañía en su conjunto y tuvo en cuenta tanto las características cualitativas como las cuantitativas. Los juicios aplicados en torno a la identificación de información material para los riesgos y oportunidades se volverán a evaluar en cada fecha de presentación de informes.

5. GOBERNANZA

Estructura de Gobierno Corporativo

La estructura corporativa de Fibra Nova se sustenta en la participación conjunta de su empresa matriz, Grupo Bafar, y del público inversionista, quienes en conjunto conforman la base de su modelo de negocio, con participaciones de 77% y 23%, respectivamente. Esta composición accionaria integra a inversionistas enfocados en la generación de valor a través de una estrategia diversificada y con enfoque sostenible.

El respaldo de Grupo Bafar, reconocido por su trayectoria y presencia en diversos sectores —particularmente en la industria alimentaria a nivel nacional e internacional—, fortalece la visión de largo plazo de Fibra Nova. Esta relación estratégica permite aprovechar sinergias operativas y financieras, al tiempo que impulsa la contribución al desarrollo económico y social en las regiones donde se tiene presencia.

Para asegurar una adecuada ejecución de la estrategia, la Fibra cuenta con una estructura de administración formal a través de Fibra Norte, S.C., responsable de la gestión, planeación y operación bajo lineamientos claramente definidos. Este esquema se complementa con un enfoque de gobierno corporativo orientado a la transparencia, la ética y la toma de decisiones informada.

Bajo esta perspectiva, se han implementado políticas y mecanismos que fortalecen la conducción del negocio, alineando la operación con principios de integridad, responsabilidad y creación de valor para los grupos de interés. Entre ellos, destaca la política de Operación de Gobierno Corporativo, la cual establece directrices para el funcionamiento del órgano de gobierno y promueve una gestión adecuada de los activos, consolidando la confianza de inversionistas y demás partes interesadas.

Los procesos de gobernanza de Fibra Nova desempeñan un papel fundamental en las operaciones buscando la integración en temas de sostenibilidad. El sistema de gobernanza permite supervisar las estrategias y planes relacionados con sostenibilidad, así como supervisar como Fibra Nova informará sobre estos temas.

La estructura se integra por el Comité Técnico y comités especializados (Auditoría, Prácticas Societarias y ASG), con apoyo del Administrador y Asesor para la operación del portafolio. Esta configuración permite alinear decisiones con la estrategia de largo plazo y con los compromisos ambientales, sociales y de gobierno corporativo asumidos por la compañía.

A continuación, se describe la estructura de gobernanza relacionada con temas de sostenibilidad:

Administrador y Asesor
Comité Técnico
Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias
Comité ASG
Dirección y gerencia de Fibra Nova

La facultad de la toma de decisiones está a cargo del Administrador y Asesor. Para efectos de temas de sostenibilidad, cuenta con el apoyo del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité ASG.

A continuación, se detallan las responsabilidades y actividades de cada Comité relacionadas a la gobernanza de los riesgos y oportunidades relacionados a el clima.

5.1 Administrador y Asesor

A través del acompañamiento de Administradora Fibra Norte, S.C., nuestra administradora y asesora, fortalecemos la gestión integral de nuestros activos, priorizando la operación, desarrollo y conservación de los inmuebles. Este enfoque nos permite implementar estrategias orientadas a incrementar su valor, optimizar su desempeño y contribuir a la solidez financiera de la Fibra.

Miembros	Cargo	Años de experiencia	Competencias
Guillermo de Jesús Medrano Artalejo	Director General	16	Define y aprueba la estrategia macro de sostenibilidad de la empresa, alineando los objetivos ASG con el plan de negocio a largo plazo. Rinde cuentas al Consejo de Administración sobre los avances en metas climáticas, diversidad e integridad empresarial, además de fomentar una cultura ética e inclusiva desde la alta dirección.
Lorena Martínez Molina	Directora de Estructuración y Operaciones	15	Implementa los proyectos de ecoeficiencia operativa, reduciendo la intensidad energética, optimizando el consumo de agua y minimizando los residuos en los activos. Coordina los procesos técnicos para obtener y mantener certificaciones ambientales internacionales (como EDGE o LEED) y mitiga los riesgos físicos del cambio climático en la operación diaria.
Gilberto Delgado López	Director Inmobiliario	15	Incorpora criterios de sostenibilidad en la debida diligencia para la adquisición de nuevas propiedades y asegura que las construcciones integren ecotecnologías y materiales de bajo impacto. Negocia cláusulas de arrendamiento verde (Green Leases) para comprometer a los inquilinos con el consumo eficiente de recursos y el reporte de emisiones.
Luis Carlos Piñón Reza	Director de Finanzas y Administración	13	Lidera la preparación de la divulgación financiera y climática bajo estándares globales (como IFRS S1 e IFRS S2, GRI o SASB) y gestiona la obtención de capital mediante instrumentos de financiamiento sostenible (bonos verdes o créditos ligados a metas ASG). Garantiza la correcta aplicación de las políticas de inclusión, equidad de género, derechos laborales y seguridad ocupacional del personal.

5.2 Comité Técnico

El Comité Técnico colabora estrechamente con el Administrador y Asesor para analizar, supervisar y aprobar las políticas, lineamientos y prácticas que orientan el desarrollo económico, social y ambiental de Fibra Nova, procurando una gestión eficiente y alineada con la estrategia de la Fibra.

Entre sus principales facultades esta:

- Elaboración y seguimiento de la estrategia de negocio
- Promoción de prácticas éticas
- Aprobación de políticas y directrices
- Colaboración con la administración
- Definición de criterios ASG
- Evaluación y gestión de riesgos
- Fomento de la cultura de gestión de riesgos
- Supervisión de la transparencia en gobernanza

Estas funciones son posibles gracias a la participación de un equipo altamente capacitado, integrado por profesionales con amplia experiencia en el mercado mexicano.

A continuación, se presentan los miembros que la conforman:

Miembros del Comité Técnico	Cargo	Años de experiencia	Competencias
Oscar Eugenio Baeza Fares	Presidente del Comité Técnico	43 años	Cuenta con una alta competencia para la evaluación y autorización de inversiones estratégicas con criterios ASG, asegurando que la asignación de capital esté alineada con objetivos de sostenibilidad y rentabilidad a largo plazo. Asimismo, posee capacidad directiva para el seguimiento y supervisión de proyectos de implementación, garantizando la correcta ejecución de iniciativas ambientales y sociales, así como la alineación transversal de la compañía en términos ASG mediante el fortalecimiento del gobierno corporativo, la mitigación de riesgos regulatorios y la adopción de mejores prácticas internacionales.
Guillermo Enrique Baeza Fares	Miembro Patrimonial	30 años	cuenta con competencias clave para liderar estrategias de financiamiento responsable, fusiones, adquisiciones y alianzas que aseguran el crecimiento financiero ético y sostenible de la organización a largo plazo. Su sólida formación ejecutiva internacional y su trayectoria directiva de más de 30 años le aportan capacidades avanzadas en el fortalecimiento institucional, la mitigación de riesgos operativos y de mercado, así como en el diseño de modelos de gobernanza corporativa transparentes para la supervisión de la cadena de valor y el desarrollo sostenible de productos y marcas a nivel nacional.
Herminio Padruno Santos	Miembro Patrimonial	45 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo, colaborando en la evaluación y aprobación de proyectos estratégicos, la definición de escenarios de sostenibilidad a largo plazo y desempeñando funciones de consejero en materia sustentable.
Ricardo Dávila Quiñones	Miembro Patrimonial	24 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo, colaborando en la evaluación y aprobación de proyectos estratégicos, la definición de escenarios de sostenibilidad a largo plazo y desempeñando funciones de consejero en materia sustentable.
Luis Enrique Terrazas Seyffert	Miembro Independiente	25 años	Cuenta con competencias clave para liderar el desarrollo urbano sostenible mediante el diseño de infraestructura centrada en la comunidad, el equipamiento social y la gestión eficiente de recursos ambientales en proyectos inmobiliarios a gran escala. Asimismo, posee una sólida capacidad para impulsar la responsabilidad social interna y externa, promoviendo el bienestar laboral, los derechos humanos y la equidad económica mediante iniciativas de salario digno, respaldado por una amplia experiencia en la institucionalización del gobierno corporativo, la resiliencia

Miembros del Comité Técnico	Cargo	Años de experiencia	Competencias
			financiera y la mitigación de riesgos éticos y de mercado.
Carlos Ignacio Enríquez Terrazas	Miembro Independiente	39 años	Cuenta con una sólida competencia para asegurar el estricto cumplimiento normativo, la transparencia corporativa y la mitigación de riesgos legales y éticos a través de su experiencia de más de 35 años en derecho internacional, fusiones y alianzas estratégicas; asimismo, posee capacidades clave para estructurar esquemas de financiamiento institucional transparentes y supervisar la correcta implementación de regulaciones operativas y laborales en el sector industrial, garantizando la certeza jurídica y la solidez institucional de la organización.
Jacob Burroughs	Miembro Independiente	15 años	Aporta experiencia en gobernanza operativa y en el diseño de soluciones de localización sostenible en Norteamérica, definiendo escenarios de eficiencia institucional y desempeñando funciones de consejero técnico en materia de sustentabilidad.
Gabriela Sepúlveda Elizondo	Miembro Independiente	15 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo, colaborando en la evaluación y aprobación de proyectos estratégicos, la definición de escenarios de sostenibilidad a largo plazo y desempeñando funciones de consejero en materia sustentable.
Maria Ariza Garcia Migoya	Miembro Independiente	20 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo, colaborando en la evaluación y aprobación de proyectos estratégicos, la definición de escenarios de sostenibilidad a largo plazo y desempeñando funciones de consejero en materia sustentable.
Miriam Rebeca Liceaga Muñoz	Miembro Independiente	32 años	Cuenta con una trayectoria de más de 32 años especializándose en la dirección de investigaciones de tipo social y laboral a nivel internacional, lo que le otorga una alta competencia en el análisis de impacto comunitario, relaciones laborales y dinámicas de mercado, complementada por una sólida experiencia de más de 27 años asesorando a empresas e instituciones del sector inmobiliario y de desarrollo industrial en la toma de decisiones estratégicas.
Jesús Alonso Olivas Corral	Secretario (No Miembro)	30 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo, colaborando en la evaluación y aprobación de proyectos estratégicos, la definición de escenarios de sostenibilidad a largo plazo y desempeñando funciones de consejero en materia sustentable.

En caso de que algún integrante del Comité Técnico enfrente un posible conflicto de interés durante la toma de decisiones deberá abstenerse de participar en la votación correspondiente, con el fin de preservar la objetividad e integridad del proceso.

La designación de los miembros independientes se realiza mediante un proceso de ratificación llevado a cabo por los Tenedores que representen al menos el 10% de los

CBFIs en circulación. Por su parte, los integrantes relacionados, junto con sus respectivos suplentes, son nombrados por el Administrador y Asesor por un periodo inicial de un año, pudiendo mantenerse en sus funciones salvo que se determine su remoción al término de dicho plazo.

La integración del Comité Técnico refleja un enfoque orientado a la independencia y diversidad, donde el 81.8% de sus miembros cuenta con carácter independiente.

De igual forma, la integración del Comité consta de 27.2% mujeres y 72.8% hombres, ambos con la mayor capacidad para ejercer este papel.

5.3 Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría desempeña un rol clave en el fortalecimiento de la supervisión y control dentro de Fibra Nova, al brindar apoyo al Comité Técnico en la revisión de la información financiera, operativa y de sustentabilidad (ASG). Su labor se centra en analizar la calidad, integridad y confiabilidad de los registros contables, evaluar los procesos operativos de la Fibra, así como supervisar la correcta implementación de las estrategias y métricas en materia Ambiental, Social y de Gobernanza.

Esta integración se ve fortalecida por el hecho de que la mayoría de los integrantes del Comité de Auditoría también participan de manera activa en el Comité ASG, lo que garantiza una visión transversal, consistente y unificada en la toma de decisiones estratégicas.

Asimismo, este comité supervisa el cumplimiento de las políticas internas, las disposiciones legales aplicables, los compromisos de sostenibilidad y las estrategias de cumplimiento adoptadas, asegurando que todas estas prácticas se mantengan alineadas con los objetivos comerciales y de responsabilidad corporativa definidos por la Asamblea de Tenedores.

Entre sus funciones principales se encuentran:

- Aprobación anual de asuntos clave e informes de sustentabilidad ASG
- Aprobación de emisiones adicionales
- Aprobación de inversiones relacionadas y evaluación de sus riesgos ASG
- Cambios en lineamientos de inversión
- Gestión de funciones clave
- Ejercicio de derechos corporativos
- Aprobación de operaciones significativas
- Aprobación de esquemas de compensación
- Modificaciones en lineamientos de apalancamiento
- Presupuesto Anual
- Control de poderes otorgados
- Supervisión de políticas, riesgos y cumplimiento en materia ASG

Estas facultades del Comité de Auditoría son encabezadas por los siguientes miembros:

Herminio Padruno Santos	Presidente Independiente
Carlos Ignacio Enríquez Terrezas	Miembro Independiente
Jacob Burroughs	Miembro Independiente

5.4 Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias está conformado por tres consejeros independientes:

Ricardo Dávila Quiñones	Presidente Independiente
Carlos Ignacio Enríquez Terrezas	Miembro Independiente
Herminio Padruno Santos	Miembro Independiente

El Comité de Prácticas Societarias cumple una función relevante en el fortalecimiento de la gobernanza de Fibra Nova, al apoyar al Comité Técnico en la supervisión del desempeño del equipo directivo del Administrador y Asesor. A través de este análisis, se generan recomendaciones orientadas a incrementar la eficiencia y efectividad en la gestión.

Dentro de sus atribuciones, se incluye la revisión integral de las compensaciones asignadas al director general y a los directivos, con el objetivo de asegurar que sean consistentes con las mejores prácticas corporativas. Asimismo, el comité evalúa las operaciones que impactan a los grupos de interés, verificando que se conduzcan bajo criterios de ética, transparencia y apego a los lineamientos establecidos.

Entre sus principales funciones se encuentran:

- Opinión sobre operaciones relacionadas
- Recomendación de información necesaria
- Aprobación de compensación anual
- Evaluación de transacciones relacionadas
- Sugerencia de información relevante
- Revisión de compensación estratégica

Los miembros del Comité de Prácticas Societarias participan activamente en el Comité ASG para definición y aprobación de proyectos relacionados a materias de sostenibilidad.

5.5 Comité ASG

El Comité ASG Operativo de Fibra Nova fue formalmente aprobado el 7 de marzo de 2024 y se integra por 6 Consejeros Independientes. Su propósito es revisar, aprobar y dar seguimiento a las estrategias vinculadas con los riesgos y oportunidades económicas, sociales y ambientales, impulsando la incorporación de criterios sostenibles en la toma de decisiones del negocio.

Como parte de su compromiso con una gobernanza responsable, este comité celebra sesiones al menos 4 veces al año y mantiene una participación activa en la representación de los grupos de interés prioritarios de la organización.

Responsabilidades del Comité ASG Operativo:

- Gestionar de forma transversal la interacción entre sostenibilidad, economía, ambiente y sociedad.
- Supervisar operativamente la implementación de actividades sostenibles.
- Monitorear la integración de la sostenibilidad en los procesos de gestión y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos y desempeño en la materia.

Principales beneficios de su funcionamiento:

- Alineación estratégica de la sostenibilidad con los objetivos del negocio.
- Fortalecimiento de la rendición de cuentas frente a los grupos de interés.
- Identificación de riesgos, oportunidades y mejores prácticas sectoriales y
- Mayor capacidad para responder a las necesidades de clientes y consumidores.

A continuación, se presentan los miembros que la conforman:

Miembros del Comité ASG	Cargo	Experiencia	Competencias
Herminio Padruno Santos	Independiente	45 años	Participación activa en el Comité ASG y en el órgano de Prácticas Societarias, aportando experiencia en la supervisión de la calidad de los procesos comerciales y en la observancia del marco legal operativo. Colabora de forma directa como presidente del Comité de Auditoría en la evaluación estratégica de riesgos corporativos y en la fiscalización de políticas de transparencia institucional a largo plazo
Ricardo Dávila Quiñones	Independiente	24 años	Participación activa en el Comité ASG y funciones de presidencia en el Comité de Prácticas Societarias, coordinando la emisión de observaciones sobre el desempeño institucional y la evaluación rigurosa de operaciones con partes relacionadas. Aporta competencias clave en gobernanza para la revisión y estructuración de los paquetes de remuneración de los directivos relevantes, mitigando riesgos reputacionales y financieros
Gabriela Sepúlveda Elizondo	Independiente	15 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo, colaborando de manera directa en el diseño y aprobación de estrategias que impulsan la integración de criterios sustentables en toda la cadena de valor del Grupo. Aporta competencias transversales en los comités de Auditoría y Prácticas Societarias para la alineación operativa de iniciativas ambientales y el fortalecimiento de la rendición de cuentas ante los grupos de interés.
Salvador Álvarez Valdés	Independiente	15 años	Participación activa en el Comité ASG corporativo y funciones de consejero independiente en los órganos de Auditoría y Prácticas Societarias. Aporta capacidades en alta dirección y consultoría estratégica para anticipar riesgos, monitorear indicadores de sostenibilidad y consolidar la implementación de iniciativas ambientales y de eficiencia de recursos en la operación cotidiana.
Maria Ariza García Migoya	Presidente Independiente	20 años	Liderazgo ejecutivo y participación activa como Presidenta Independiente del Comité ASG corporativo, impulsando de manera transversal la incorporación de las mejores prácticas globales del sector y la gestión eficiente de riesgos ambientales y sociales. Aporta competencias en finanzas

			corporativas, alta dirección y banca de inversión en el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias para consolidar la estrategia climática del Grupo.
Jesús Alonso Olivas Corral	Independiente	30 años	Participación activa en el Comité ASG, colaborando en la definición, monitoreo y seguimiento de los objetivos e indicadores de sustentabilidad operativa en toda la organización. Aporta visión estratégica en los comités de Auditoría y Prácticas Societarias mediante sus conocimientos en el análisis de procesos de negocio, minimización de riesgos emergentes y fortalecimiento de la gobernanza corporativa.

Los miembros que integran los órganos de gobernanza poseen las habilidades y competencias necesarias para supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, gracias a su amplia experiencia en temas de sostenibilidad. Del mismo modo, en el año 2026, estos miembros seguirán ampliando sus conocimientos a través de su participación en programas de formación centrados en ASG, gestión de riesgos climáticos y fortalecer la cultura organizacional en sostenibilidad.

La frecuencia en que se informa a los órganos de gobernanza sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima es 4 veces al año, según corresponda a cada órgano. Ver más información sobre los procedimientos y controles utilizados para gestionar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima en la Nota 7, Gestión de riesgos (ver inciso c, d y e).

5.6 Dirección y gerencia de Fibra Nova

La Dirección y gerencia de Fibra Nova ejerce un liderazgo activo en la ejecución de la estrategia de sostenibilidad del fideicomiso, integrando criterios ambientales en la operación y desarrollo de su portafolio. Entre las funciones clave de los directivos se encuentra la supervisión, seguimiento e implementación de la certificación internacional EDGE, asegurando que las naves industriales y propiedades del portafolio cumplan con los más altos estándares de ecoeficiencia en el uso de energía, agua y materiales. Asimismo, el equipo directivo encabeza la planeación estratégica e instalación de sistemas de paneles solares, impulsando la adopción de energías renovables para reducir la huella de carbono y generar valor a largo plazo para los arrendatarios y tenedores.

5.7 Remuneración asociada a métricas de desempeño en temas de sostenibilidad

Actualmente, Fibra Nova no cuenta con un plan de remuneraciones para sus miembros ejecutivos, asociadas a métricas de desempeño en temas de sostenibilidad. Ver métricas y objetivos de desempeño relacionado con sostenibilidad en la Nota 8, *Métricas y objetivos*.

6. ESTRATEGIA

En esta sección, se presentan los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podrían afectar razonablemente los flujos de efectivo, acceso a financiamiento, situación financiera, rendimiento financiero y costo de capital en el corto, mediano y largo plazo de Fibra Nova.

A continuación, se detallan los horizontes temporales que se utilizaron para el análisis de los impactos de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima:

Horizonte temporal	Definición	Vinculación con los horizontes de planificación de la organización para la toma de decisiones estratégicas
Corto plazo	Periodo transcurrido de 1 a 3 años	Se definió el periodo de 1 a 3 años como corto plazo ya que es el ciclo de operación razonable de Fibra Nova.
Medio plazo	Periodo mayor a 3 años a 10 años	Los ciclos de vida de los proyectos del sector pueden variar significativamente, sin embargo, se considera prudente definir como mediano plazo al periodo mayor a 3 años y menor a 10 años, considerando las expectativas de los inversionistas, así como de las regulaciones para hacer frente a los logros de objetivos de sostenibilidad establecidos.
Largo plazo	Periodo mayor a 10 años en adelante	Se definió largo plazo al periodo transcurrido de 10 años en adelante, considerando la planificación de sostenibilidad, su estrategia empresarial y las realidades del sector.

Estos horizontes temporales se emplean para analizar la evolución de riesgos físicos (agudos y crónicos) y riesgos de transición (regulatorios, de mercado, tecnológicos, legales y reputacionales), así como para identificar oportunidades (eficiencia, productos/servicios, resiliencia operativa, acceso a financiamiento sostenible).

6.1 Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos

En cumplimiento con los requerimientos de la norma IFRS S2, realizamos un análisis de riesgos físicos y de transición asociados al cambio climático que abarca a las entidades incluidas en nuestros estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025. Efectuamos un análisis cualitativo detallado sobre nuestras propias operaciones y, como parte de este primer ejercicio de análisis de riesgos climáticos, se consideraron los sectores a los que pertenecen los principales proveedores e inquilinos de Fibra Nova para realizar una evaluación de la exposición a distintos riesgos climáticos que podría tener nuestra cadena de valor aguas arriba y aguas abajo. Esto nos permite anticipar posibles afectaciones y reforzar las medidas necesarias para asegurar la continuidad operativa y la resiliencia de Fibra Nova.

En los horizontes temporales previamente descritos, se identificaron los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, con sus correspondientes impactos en las perspectivas financieras, actuales y previstas. Los presentados en este informe son los que razonablemente podrían afectar las perspectivas de Fibra Nova.

a) Riesgos físicos

- **Riesgo de Calor extremo.** Riesgo físico. Incremento de la temperatura media diaria cerca de la superficie, que provoca daños e interrupciones en las operaciones. Esto puede acelerar el deterioro de materiales esenciales para la infraestructura, como el pavimento y

las cubiertas, afectando las operaciones logísticas y aumentando los costos de mantenimiento. Además, incrementan la demanda energética para climatización en los parques, lo que puede generar fallas eléctricas que impacten a los inquilinos. También afecta condiciones laborales, especialmente en áreas expuestas, aumentando riesgos de salud.

- **Riesgo de Estrés hídrico.** Riesgo físico. Escasez de suficiente agua disponible, tanto superficial como subterránea, para satisfacer la demanda de consumo. FIBRA Nova ha identificado que varias propiedades se ubican en zonas con sequía y estrés hídrico, lo que podría limitar el acceso a agua y afectar el mantenimiento y servicio a los inquilinos.

- **Riesgo de Movimiento del suelo.** Riesgo físico. Falta de humedad en el suelo que provoca movimientos de subsidencia, expansión o contracción del suelo. Este riesgo está relacionado con la sequía, particularmente en terrenos arcillosos, lo que puede causar movimientos del suelo con efectos acumulativos. Para FIBRA Nova, esto puede generar deterioros estructurales en los activos, como grietas en cimientos, paredes o pisos, afectando la integridad de los parques.

- **Riesgo de Inundaciones fluviales.** Riesgo físico. Inundaciones por incrementos en intensidad y duración de lluvias que genera desbordamiento de ríos, arroyos o lagos. Las inundaciones representan un riesgo significativo para FIBRA Nova, con impactos directos en sus activos y en las operaciones de los inquilinos. Pueden causar daños a edificios, cimientos e infraestructura, así como interrumpir accesos y logística, afectando la continuidad operativa.

- **Riesgo de Congelamiento y descongelamiento.** Riesgo físico. Disminución de la temperatura hasta el punto de congelar el agua (0°C) seguido de un incremento de la temperatura hasta el punto de congelación. El fenómeno de congelación y descongelación recurrente, conocido como Freeze-Thaw, representa un riesgo significativo para los parques industriales de FIBRA Nova, ya que genera microfracturas en materiales como concreto y ladrillo, comprometiendo su integridad a lo largo del tiempo.

b) Riesgos de transición

- **Riesgo de Costo de energéticos.** Riesgo de mercado. Incremento en costos de combustibles fósiles y costos de energía eléctrica producida por estas fuentes. FIBRA Nova cuenta con algunas plantas de cogeneración de energía en ciertos inmuebles arrendados, como la planta de Grupo Bafar en Chihuahua; sin embargo, la mayoría de sus parques industriales depende del suministro eléctrico contratado con la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esta dependencia energética hace a los inmuebles vulnerables tanto a interrupciones en el servicio como a incrementos en tarifas, especialmente ante el alza sostenida en los costos de energía y la reducción proyectada de reservas de combustibles fósiles.

- **Riesgo de Presión de mercado.** Riesgo tecnológico y de mercado. Presión regulatoria y de mercado para inversión e implementación de nuevas tecnologías y procesos de bajas emisiones, pero sin apoyo financiero o subsidios que incrementa los costos operativos y

de capital. El aumento de la presión regulatoria y de mercado hacia inmuebles sostenibles representa un desafío para FIBRA Nova, requiriendo inversiones en eficiencia energética e infraestructura baja en carbono.

c) Oportunidades

- **Inversión en tecnologías verdes.** Oportunidad tecnológica y de mercado. FIBRA Nova tiene la oportunidad de implementar acciones tempranas y estratégicas, como la transición hacia fuentes de energía renovable y la reducción de la dependencia de combustibles fósiles en sus inmuebles.
- **Apoyo en subsidios.** Oportunidad tecnológica. Bajo un escenario optimista de la NGFS, ya sea “Highway to Paris” o “Net Zero 2050”, se podría obtener apoyo financiero para la inversión en tecnologías limpias y acceso a fondos públicos que permitan impulsar actividades de R&D, modernización de operaciones y reducción de potenciales riesgos regulatorios. Esto puede mejorar la competitividad y valor de los activos, además de atraer inquilinos con compromisos ESG. Asimismo, permite diversificar servicios y optimizar la operación de los parques, fortaleciendo la rentabilidad y posicionando a la empresa.

6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados

Los riesgos y oportunidades climáticos identificados, su descripción, clasificación y los impactos financieros asociados en los horizontes temporales, se muestran en esta sección.

a) Estrés hídrico (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Reducción del valor de los activos inmobiliarios y del valor de mercado de los inmuebles ubicados en zonas con estrés hídrico, derivado de una menor demanda de nuevos inquilinos. • Incremento en los requerimientos de capital (CAPEX) e inversión para infraestructura hídrica y medidas de eficiencia ante la escasez de agua, con potencial presión sobre los pasivos financieros. • Presión sobre los flujos de efectivo debido a mayores egresos de capital y a la disminución de ingresos por

	arrendamiento, lo que puede afectar los flujos existentes y futuros.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Interrupciones parciales o totales en las actividades de inquilinos dependientes de agua. • Potenciales restricciones en el desarrollo de futuros parques industriales en áreas con baja disponibilidad de agua. • Aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua del Fideicomiso o los clientes. • Necesidad de incluir posibles eventos de sequía o estrés hídrico en la cobertura de los seguros y pólizas de daño de los inmuebles.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación y fortalecimiento de criterios de resiliencia hídrica en el diseño, acondicionamiento y gestión de los activos, incluyendo la adopción de certificaciones EDGE en parte de su portafolio industrial, logrando ahorros de agua entre el 23% y el 47%.
- A pesar de que el control operativo diario depende de los arrendatarios, el Fideicomiso busca reducir el impacto del estrés hídrico desde el diseño de la infraestructura de los inmuebles. Específicamente, mediante la incorporación de sistemas de ahorro en sanitarios y la optimización de las áreas comunes de los inmuebles.

b) Movimiento del suelo (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Disminución del valor contable como resultado del deterioro estructural acumulativo, provocado por movimientos del suelo, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y mantenimiento correctivo. • Afectación al desempeño financiero debido al aumento de costos operativos relacionados con reparaciones estructurales, refuerzos de infraestructura y una posible reducción en la demanda de espacios industriales afectados. • Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para atender el deterioro de los activos, especialmente cuando los costos de reparación superan las

	previsiones financieras de mantenimiento, afectando la liquidez.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	Si bien el riesgo no tiene un efecto operativo directo sobre la cadena de valor, puede traducirse indirectamente en una menor percepción de valor y confiabilidad de los activos, lo que podría afectar el posicionamiento comercial, la retención de inquilinos y, eventualmente, el valor del portafolio.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Como directriz de gobernanza operativa, se realizan estudios de impacto ambiental exhaustivos previo a la construcción y desarrollo de cada una de las propiedades. Estos análisis permiten evaluar las condiciones iniciales del terreno, planificar el movimiento de tierras de manera ordenada y diseñar las medidas preventivas necesarias para mitigar la erosión del suelo o la alteración del entorno natural local.
- Incorporación de criterios del estándar internacional EDGE durante las etapas de diseño y preparación del suelo. La estrategia evalúa la energía incorporada en los materiales de construcción desde la cimentación y estructura, seleccionando materiales de menor impacto ambiental que optimicen la resiliencia a largo plazo del activo inmobiliario.

c) Inundaciones fluviales (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	- Reducción del valor contable de los activos debido a daños directos en infraestructura ocasionados por inundaciones, junto con un incremento en los pasivos asociados a reparaciones y renovaciones necesarias para la recuperación de las propiedades afectadas. - Afectación al desempeño financiero y a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento derivada de mayores costos de mantenimiento, interrupciones operativas de los inquilinos y una posible disminución en la demanda de espacios industriales ubicados en zonas vulnerables. - Presión sobre los flujos de efectivo por desembolsos adicionales para reparación de infraestructura y atención de

	emergencias, así como por pérdidas indirectas de ingresos asociadas a menor ocupación de inmuebles.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Efectos indirectos sobre las operaciones de los inquilinos al limitar la accesibilidad y conectividad de los parques industriales, provocando disrupciones logísticas, retrasos en la cadena de distribución y dificultades de movilidad para el personal. • Incremento en los costos por ampliación de cobertura de las pólizas de seguro de los inmuebles.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Priorización de ubicaciones y selección de plazas que cuenten con una infraestructura de conectividad adecuada, evaluando rigurosamente la topografía de los terrenos de forma previa a la adquisición de reservas territoriales. Esto minimiza la exposición de los activos a zonas de alto riesgo de inundación o desbordamiento fluvial.

d) Congelamiento-Descongelamiento (riesgo físico)

Horizontes: Largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Disminución del valor contable, junto con un incremento en los pasivos asociados al financiamiento de medidas correctivas y de adaptación. • Afectación al desempeño financiero y a los ingresos por arrendamiento, derivado del aumento en costos de reparaciones, mantenimiento preventivo y mitigación de riesgos estructurales, así como de una posible reducción en la ocupación de los inmuebles deteriorados. • Presión por costos no planificados de reparación y mantenimiento, además de desembolsos de capital (CapEx) para medidas de mitigación, como impermeabilización de áreas vulnerables, que podrían comprometer la estabilidad financiera.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Afectaciones en la funcionalidad y el atractivo de los inmuebles, impactando la demanda y la satisfacción de los inquilinos. • Necesidad de diversificación geográfica en futuros proyectos de desarrollo de inmuebles.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de criterios de ingeniería avanzada en propiedades Build-to-Suit (BTS) durante las etapas previas a la edificación, con el objetivo de prevenir el agrietamiento, la fatiga de materiales y el deterioro estructural asociado a cambios térmicos extremos. Esta estrategia contempla el uso de aislamiento térmico mediante techos y paneles aislados, reduciendo el impacto de las fluctuaciones severas de temperatura en la envolvente del edificio.
- Implementación de auditorías técnicas periódicas y mantenimiento preventivo para identificar oportunamente filtraciones de humedad que pudieran comprometer cimentaciones o estructuras ante eventos de heladas severas. Estas acciones se complementan con la alineación de inquilinos y contratistas a procesos operativos orientados a preservar el desempeño sostenible de las naves frente a variables climáticas extremas.
- Evaluación prospectiva de la durabilidad y energía incorporada en materiales de construcción a través del plan de certificación EDGE, priorizando la selección de concretos, recubrimientos y materiales de alta calidad constructiva capaces de resistir esfuerzos mecánicos derivados de la absorción y expansión del agua durante ciclos de congelamiento. Esta medida contribuye a optimizar el ciclo de vida de los activos y fortalecer la resiliencia del portafolio.

e) Calor extremo (riesgo físico)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Reducción del valor contable y de mercado de los activos inmobiliarios debido al deterioro acelerado de infraestructura, pavimentos (tanto de los parques industriales, como de las inmediaciones) y edificios. • Afectación al desempeño financiero y a los márgenes operativos por el aumento en los costos de mantenimiento y consumo energético, así como por una posible disminución en la ocupación y demanda de arrendamiento por parte de inquilinos afectados. • Presión derivada de gastos adicionales de reparación de infraestructura y de una reducción en los ingresos por arrendamiento ante desocupaciones.

En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Incremento de costos de energía que podrían afectar la rentabilidad de algunos sectores industriales, disminuyendo la demanda por espacios y servicios en los parques industriales. • Impacto en las condiciones laborales y desempeño del personal de los inquilinos, lo que podría impactar potenciales renovaciones de contrato. • Necesidad de inversión en material de aislamiento, equipos de aire acondicionado y/o sistemas fotovoltaicos que busquen garantizar el confort óptimo dentro de los inmuebles y busquen un buen nivel de satisfacción del cliente.
---	---

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de medidas de eficiencia térmica en desarrollos Build-to-Suit (BTS) para mitigar el impacto de altas temperaturas en los inmuebles. Estas medidas incluyen la instalación de techos aislados que reducen la transferencia de calor hacia el interior de las naves, contribuyendo a disminuir las necesidades de climatización y los costos energéticos asociados para los inquilinos.
- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, tomando como referencia una línea base de desempeño energético que busca alcanzar al menos un 20% de ahorro en consumo de energía frente a un edificio convencional. Esta medida contribuye a reducir la vulnerabilidad de los activos ante el incremento en la demanda energética derivada de olas de calor extremo.

f) Costo de energéticos (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Incremento sostenido en los gastos operativos de los parques industriales derivado del aumento en los costos de energía, lo que puede reducir la competitividad frente a inmuebles con mayor eficiencia energética y afectar negativamente el valor de los activos inmobiliarios. • Afectación al desempeño financiero y a los márgenes de rentabilidad por una mayor exposición a precios elevados de energía y a interrupciones en el suministro, así como impactos indirectos en los ingresos por arrendamiento

	ante una posible menor ocupación de inquilinos con procesos intensivos en consumo energético. • Presión sobre los flujos de efectivo por gastos extraordinarios asociados a la mitigación de interrupciones, el pago de tarifas más altas y la implementación de medidas de eficiencia energética o infraestructura de respaldo.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Interrupciones operativas en los parques, especialmente en energía eléctrica, limitando su capacidad para cumplir con las demandas de los usuarios finales. • Posible presión indirecta sobre los ingresos por arrendamiento derivada del incremento en costos regulatorios y operativos asociados a impuestos sobre combustibles, emisiones de carbono y consumo energético. Estos factores podrían afectar la capacidad de pago de los inquilinos, incrementar sus costos de operación y, en consecuencia, reducir la demanda de espacios industriales.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Incorporación de especificaciones avanzadas en la envolvente de desarrollos BTS, incluyendo aislamiento en techos y fachadas, para reducir la transferencia de calor y mejorar el desempeño energético de las naves industriales.
- Instalación de sistemas HVAC de alta eficiencia para disminuir el consumo eléctrico operativo y reducir la exposición de los inquilinos a incrementos en tarifas de energía.
- Diseño de nuevas instalaciones bajo criterios de edificación sustentable, con una línea base que busca un ahorro mínimo comprobable del 20% en consumo energético frente a edificios convencionales.
- Reducción de la exposición del portafolio a la volatilidad de precios energéticos, mediante medidas de eficiencia integradas desde el diseño y construcción de los activos.

g) Presión de mercado (riesgo de transición)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)

En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Incremento en los requerimientos de capital e inversión (CAPEX) por la adaptación de los inmuebles y la implementación de tecnologías más limpias, lo que podría presionar los pasivos financieros y afectar la liquidez. • Reducción de los márgenes de rentabilidad derivada de mayores costos operativos asociados a la transición energética, el aumento en precios al carbono y el cumplimiento regulatorio. • Presión por mayores egresos de capital ante la ausencia de apoyos gubernamentales.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Presión sobre ocupación y competitividad del portafolio por mayores exigencias de alineación de inquilinos y socios comerciales con estándares ambientales más estrictos.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Implementación de tecnologías limpias como sistemas fotovoltaicos e iniciativas avanzadas para disminuir las emisiones directas de GEI.
- Supervisión proactiva de riesgos de transición comercial relacionados con presiones competitivas y preferencias del mercado hacia activos de menores emisiones.
- Jerarquización de riesgos y oportunidades climáticas por parte del Comité ASG, mediante su incorporación en la matriz de riesgos y en los procesos de planificación estratégica bajo el marco TCFD, fortaleciendo la toma de decisiones orientada a preservar el valor de largo plazo de los activos.

h) Apoyo en subsidios (oportunidades)

Horizontes: Mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	• Incremento en el valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la integración de infraestructura más sostenible y eficiente, financiada a través de subsidios y esquemas de financiamiento preferencial, lo que fortalece la estructura financiera de Fibra Nova. • Mejora del desempeño financiero y de los márgenes de rentabilidad derivada de una mayor eficiencia operativa en los parques industriales, reduciendo costos asociados al consumo energético y a infraestructura obsoleta.

	Fortalecimiento de los flujos de efectivo al disminuir la necesidad de desembolsos iniciales significativos para la adopción de tecnologías limpias, y al beneficiarse de mayores niveles de ocupación y eficiencias operativas que estabilizan y hacen crecer los ingresos por arrendamiento.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	Facilidad de implementación de tecnologías energéticas limpias en los parques industriales.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Fibra Nova desarrolla nuevos inmuebles bajo estándares de construcción sostenible, incluyendo certificaciones EDGE, y monitorea activamente oportunidades de acceso a subsidios, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento sostenible para impulsar proyectos de eficiencia energética, generación renovable distribuida y resiliencia climática. Como parte de esta estrategia, la Compañía ha realizado una inversión de \$9,790,348.80 MXN en la instalación de sistemas solares fotovoltaicos, contribuyendo a fortalecer la generación renovable dentro de su portafolio, dicho monto no ha sido material para el periodo 2025. Estas iniciativas favorecen la reducción de costos de inversión y operación, aceleran la implementación de medidas de mitigación y adaptación, y fortalecer la competitividad y sostenibilidad de su portafolio.

i) Inversión en tecnologías verdes (oportunidad)

Horizontes: Corto, mediano y largo plazo

Impactos actuales (al 31 de diciembre de 2025)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	No se identificó impacto material.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	No se identificó impacto material.

Impactos previstos (en los horizontes temporales aplicables)	
En situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	- Fortalecimiento del valor de mercado de los activos inmobiliarios mediante la transición hacia fuentes de energía renovable y tecnologías verdes y aumentar su atractivo para inquilinos actuales y potenciales. - Mejora del desempeño financiero y de la rentabilidad operativa derivada de la reducción en costos asociados al consumo energético y de una mayor eficiencia operativa, lo que contribuye a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento.

	• Mayor estabilidad y solidez de los flujos de efectivo dado a menores costos operativos y a una mayor ocupación de los inmuebles, impulsada por la atracción de inquilinos con compromisos de sostenibilidad.
En el modelo de negocio, cadena de valor, estrategia y toma de decisiones	• Disminución en la huella de carbono y reducción de la dependencia de combustibles fósiles. • Mayor atractivo para inquilinos con compromisos ASG.

Esfuerzos de adaptación o mitigación

- Evaluación e implementación de soluciones de autogeneración y sustentabilidad industrial, incluyendo sistemas solares fotovoltaicos y HVAC de alta eficiencia, para reducir la dependencia energética, capturar ahorros operativos y disminuir los costos asociados a la transición energética.

Consideraciones metodológicas y limitaciones

La evaluación de riesgos y oportunidades climáticos de Fibra Nova está sujeta a incertidumbres inherentes a las proyecciones climáticas y a la evolución de factores físicos y de transición. Actualmente, la información y los datos disponibles no permiten cuantificar de manera confiable los posibles impactos financieros asociados a estos riesgos y oportunidades. En consecuencia, las divulgaciones incluidas en este informe se presentan con un enfoque cualitativo, describiendo la naturaleza y relevancia de los asuntos climáticos identificados, en línea con los requerimientos de NIIF S1 y NIIF S2.

6.3 Resiliencia climática

Los riesgos materiales identificados en la Nota 6.1 *Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos* podría afectar a las perspectivas de Fibra Nova a corto, medio y largo plazo.

A. Análisis de escenarios relacionados con el clima

Se realizó un análisis de escenarios relacionados con el clima para comprender y evaluar los impactos potenciales de los riesgos climáticos en las operaciones de Fibra Nova, utilizando una variedad de escenarios esperados. Los escenarios de riesgos climáticos físicos se basan en datos establecidos por las Trayectorias de Concentración Representativa (RCP) del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Por su parte, para los riesgos de transición se consideraron los escenarios planteados por la Network for Greening the Financial System (NGFS), basados en las Trayectorias Socioeconómicas compartidas (SSP), desarrolladas por el IPCC en su sexto informe de evaluación (AR6) con base al Proyecto de Intercomparación de Modelos de Circulación General (CMIP6).

En una primera fase, la resiliencia de la estrategia actual de la organización se evaluó bajo criterios cualitativos, con intención de avanzar hacia aproximaciones semi-cuantitativas en ejercicios posteriores.

El análisis se llevó a cabo como parte de la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2025, para las actividades descritas en la Nota 2, *Modelo de Negocio y Cadena de Valor*. Este análisis se revisará al menos una vez al año, para determinar si las proyecciones planteadas por los escenarios de IPCC y NGFS presentan cambios significativos, o en su caso, si existen cambios organizacionales o estructurales relevantes, que impliquen mayor incertidumbre sobre los resultados anteriores, y por consiguiente, se requiera una actualización del ejercicio. Las medidas de mitigación y adaptación de Fibra Nova se ajustarán si es necesario como respuesta a escenarios climáticos severos, en el largo plazo de acuerdo con la Nota 6.2, tal y como se indica en la sección «Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio» de esta nota, Fibra Nova tiene la capacidad de intensificar su respuesta si es necesario.

Los supuestos claves que se utilizaron para el análisis de escenarios fueron:

- Políticas relacionadas con el clima en las regiones en las que opera Fibra Nova

Los supuestos consideran regulaciones locales, estatales y nacionales relacionadas con emisiones, uso y gestión del agua, energía e instrumentos económicos como impuestos al carbono. Estos escenarios abarcan desde una transición ordenada y coordinada hacia una economía baja en carbono (RCP2.6), con políticas climáticas estrictas y mayores exigencias regulatorias, hasta escenarios de mitigación moderada (RCP4.5 y RCP6.0), en los que la implementación de políticas climáticas es gradual, desigual o insuficiente, aumentando el riesgo de ajustes regulatorios futuros. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una acción climática limitada y potenciales presiones regulatorias más severas en el largo plazo.

- Tendencias macroeconómicas

Los supuestos de tendencias macroeconómicas consideran distintos niveles de crecimiento económico, patrones de consumo y transformación hacia modelos más sostenibles. Estos van desde un escenario de crecimiento orientado a la sostenibilidad y mayor demanda de productos y soluciones bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de crecimiento moderado y transición gradual (RCP4.5 y RCP6.0), donde persisten patrones de consumo más intensivos en recursos y una adopción más lenta de prácticas sostenibles. Asimismo, se contempla un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con un rápido crecimiento económico, una mayor expansión de los mercados y estilos de vida con alta intensidad energética y material.

- Variables a nivel nacional o regional

Consideran distintas trayectorias demográficas, niveles de urbanización, capacidades institucionales y condiciones sociales en México y las regiones donde la entidad opera. Estos abarcan desde un escenario de crecimiento poblacional moderado,

fortalecimiento institucional y mayor capacidad de adaptación climática y resiliencia social (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0), caracterizados por avances graduales y heterogéneos en infraestructura, servicios públicos, desarrollo social y capacidades de gestión climática entre entidades federativas y regiones del país. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), asociado con una mayor presión sobre recursos e infraestructura crítica, así como de sistemas de adaptación, con una exposición más significativa a eventos climáticos extremos.

- Uso y combinación de energías

Consideran las características del mercado energético mexicano, incluyendo la participación predominante de combustibles fósiles en la generación eléctrica, el crecimiento gradual de las energías renovables y las políticas relacionadas con la seguridad y la transición energética. Estos abarcan desde un escenario de transición acelerada hacia una matriz energética con mejoras significativas en eficiencia energética y fuentes bajas en carbono (RCP2.6), hasta escenarios de transición más gradual con una combinación de fuentes convencionales y renovables (RCP4.5 y RCP6.0). Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una mayor dependencia de combustibles fósiles y una adopción más lenta de tecnologías limpias.

- Desarrollo de tecnología

Consideran distintos ritmos de innovación, adopción tecnológica y transformación de los sistemas productivos y energéticos. Estos abarcan desde un escenario de rápida expansión de tecnologías bajas o cero emisiones, mejoras significativas en eficiencia energética y desarrollo de soluciones sostenibles (RCP2.6), hasta escenarios intermedios (RCP4.5 y RCP6.0) en los que el progreso tecnológico es gradual o insuficiente para lograr una descarbonización profunda, manteniendo una dependencia parcial de tecnologías convencionales. Asimismo, se considera un escenario de altas emisiones (RCP8.5), caracterizado por una fuerte innovación e inversión en infraestructura y capacidades tecnológicas, pero acompañado de una elevada dependencia de combustibles fósiles.

- Otros supuestos

Los escenarios consideran variaciones en factores clave, incluyendo los patrones de uso del suelo, la producción agrícola y alimentaria, los niveles de emisiones de gases de efecto invernadero, la calidad del aire, la capacidad de adaptación de la sociedad y la economía, los costos asociados a la mitigación climática y la intensidad del calentamiento global reflejada en el forzamiento radiativo. Asimismo, se evalúan distintos niveles de exposición a riesgos físicos derivados del cambio climático y a riesgos de transición asociados a cambios regulatorios, tecnológicos y de mercado en el contexto de una economía baja en carbono.

El IPCC realiza sus proyecciones bajo cuatro Vías de Concentración Representativas (RCP), que plantean cómo el incremento de temperatura, o puntualmente el forzamiento

radiativo (medido en Watt por metro cuadrado, o W/m²), puede desencadenar distintas alteraciones sobre los patrones climáticos. De esta manera, los RCP modelan las emisiones de carbono, los patrones de uso de la tierra y las emisiones de otros contaminantes que puedan desencadenar estos efectos sobre el clima.

A continuación, se resumen los cuatro RCP considerados en el análisis:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Escenario 1: Escenario de cambio climático ALTAS EMISIONES (RCP 8.5)	Continuación del incremento de las emisiones al ritmo actual. Se espera que este escenario resulte en un calentamiento de más de 4 °C para 2100.
Escenario 2: Escenario de cambio climático ESTABILIZADO (RCP 6.0)	Las emisiones continúan aumentando, teniendo una estabilización a partir de 2100. Con una radiación promedio de 6.0 W/m ² el calentamiento global podría superar los 3°C.
Escenario 2: Escenario de cambio climático MODERADO (RCP 4.5)	Fuertes acciones de mitigación para reducir las emisiones a la mitad de los niveles actuales para 2080. Con una radiación promedio de 4.5 W/m ² , la temperatura aumenta entre 2 y 3°C hacia finales de siglo.
Escenario 3: Escenario de cambio climático OPTIMISTA (RCP 2.6)	Se logran reducir las emisiones para 2050. Con una radiación promedio de 2.6 W/m ² , la temperatura global se estabiliza por debajo de los 2 °C hacia 2100.

Por su parte, los escenarios a largo plazo planteados por NGFS se basan en el SSP2 del IPCC, conocido como el escenario “Middle of the Road”, un planteamiento intermedio que refleja tendencias históricas en población, economía, tecnología y desarrollo desigual, manteniendo la tendencia en la degradación ambiental actual, pero junto con algunos avances hacia la sostenibilidad. A continuación, se describen los escenarios seleccionados:

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
Highway to Paris (corto plazo)	A corto plazo se observa una transición de tecnología clara y coordinada. Existen incrementos graduales del impuesto al carbono, que se reinvierte en subsidios y tecnologías verdes. Mientras que los precios de la energía a corto plazo aumentan, el crecimiento económico a largo plazo compensa estos impactos. Los consumidores e inversores favorecen cada vez más a los sectores verdes, mientras que los sectores altamente contaminantes se enfrentan a crecientes riesgos crediticios y costos de capital.
Sudden wake up call (corto plazo)	Los gobiernos posponen la acción hasta 2027, cuando se presenta un cambio repentino en las preferencias políticas, incrementos abruptos del precio al carbono, pero sin reinvertir los ingresos provenientes de estos impuestos, en tecnologías verdes. Las preferencias de los consumidores e inversores se desplazan abruptamente hacia los sectores verdes. La transición ocurre muy repentinamente para que los mercados se adapten, lo que lleva a

Escenarios	Descripción del nivel de RCP
	un "Momento Minsky Climático", una ola de inestabilidad financiera a medida que los valores de los activos se ajustan abruptamente. Las emisiones se reducen a partir de 2030, pero a un mayor costo económico.
Current Policies (largo plazo)	Bajo este escenario, solo las políticas ya implementadas en la actualidad serán preservadas, pero sin ningún fortalecimiento de las mismas. Esto implica un incremento del impacto de los riesgos físicos. Existe una reducción de la dependencia en combustibles fósiles, pero aun así existe un crecimiento significativo en el costo de este recurso.
Net Zero 2050 (largo plazo)	La limitación del calentamiento global a 1.5 °C, para alcanzar cero emisiones netas globales a 2050, se realiza a través de estrictas políticas climáticas e innovación. En este escenario se considera que sí se alcancen las emisiones netas o se llegue muy cerca del objetivo. Algunas jurisdicciones como EE. UU., la UE, el Reino Unido, Canadá, Australia y Japón alcanzan el cero neto para todos los GEI. En este escenario se presentan un incremento más notorio en los precios al carbono

B. Áreas significativas de incertidumbre

Hay una serie de incertidumbres y juicios que deben hacerse al modelar diferentes escenarios y sus impactos relacionados con el clima. Las áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de su resiliencia climática son las siguientes:

- Los escenarios son representaciones de futuros posibles desarrollados mediante la extrapolación de tendencias actuales y la variación de parámetros clave. Sin embargo, diferentes modelos climáticos pueden proporcionar proyecciones distintas incluso bajo el mismo escenario de emisiones.
- A pesar de que organismos como el Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC) asignan afirmaciones de probabilidad (calibradas) a rangos de temperatura global bajo cada escenario climático (como los RCPs), existen incertidumbres asociadas a cómo el cambio climático, incluyendo los efectos derivados de incrementos o decrementos de emisiones de GEI, afectarán la frecuencia e intensidad de los efectos climáticos incluidos en este reporte.

C. Capacidad para ajustar o adaptar la estrategia y el modelo de negocio

La estrategia y el modelo de negocio de Fibra Nova, junto con sus planes y acciones para mitigar riesgos, están actualmente centrados en el escenario 1, de altas emisiones, ya que consideramos que este escenario nos conllevaría a realizar un plan de acción más robusto. Estas medidas de mitigación abarcan las remodelaciones y/o adaptaciones de la infraestructura y la redistribución de recursos para respaldar estas iniciativas. El objetivo de Fibra Nova es continuar siendo resiliente frente al cambio climático, por lo que evalúa

su capacidad para modificar y adaptar su estrategia y modelo de negocio con las iniciativas descritas en la nota 6.2 Impactos financieros actuales y previstos de los riesgos y oportunidades identificados.

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Fibra Nova integra la gestión de riesgos climáticos en su enfoque de gestión de riesgos establecido previamente en este informe. El objetivo de esta integración es contar con la capacidad para identificar, gestionar y monitorear dichos riesgos y mitigar el impacto directo de los mismos en sus operaciones.

El Administrador y asesor y el Comité Técnico supervisan la estrategia y los riesgos corporativos y climáticos, con el apoyo de comités especializados (Auditoría, Prácticas Societarias y ASG) y del Administrador y Asesor que ejecuta la operación del portafolio. Esta estructura permite alinear decisiones, transparencia y rendición de cuentas con los intereses de los inversionistas y los compromisos ASG del Fideicomiso.

En materia climática, la supervisión recae en el Comité Técnico, mientras que el Comité ASG es responsable de implementar y dar seguimiento a la estrategia climática conforme al marco TCFD (gobernanza, estrategia, métricas y objetivos). La alta dirección coordina la identificación temprana de riesgos, la planificación preventiva, la capacitación y el seguimiento y evaluación continua de las medidas, integrando los hallazgos a la planeación y a la gestión de riesgos del negocio.

Los riesgos relacionados con el clima se integran en el listado de los riesgos corporativos (incluyendo horizontes temporales actualizados) y se evalúan utilizando los mismos criterios de evaluación de riesgos y umbrales aplicados. Por lo tanto, los riesgos relacionados con el clima se priorizan de la misma manera que otros riesgos corporativos materiales. Fibra Nova reconoce riesgos físicos, como estrés hídrico y eventos climáticos extremos, y riesgos de transición, tales como exigencias regulatorias de eficiencia energética o emisiones de GEI, cambios de política energética/comercial en EE. UU. y efectos del *nearshoring*, que se consideran en la selección de ubicaciones, la diversificación del portafolio y la planificación de proyectos.

La gestión de riesgos relacionados con el clima se articula con el proceso corporativo de riesgos y comprende, de manera continua: (i) identificación de riesgos y oportunidades mediante materialidad financiera y consultas a grupos de interés; (ii) análisis de información y condiciones del sector inmobiliario industrial; (iii) priorización y validación por el Comité ASG; y (iv) integración de resultados a la estrategia, presupuestos y gobierno corporativo. El Comité de Auditoría revisa la calidad de la información y controles; el Comité Técnico aprueba y supervisa la ejecución por parte del Administrador y Asesor

Los riesgos y oportunidades relacionados pueden impactar directa o indirectamente en las operaciones y en todos los componentes de la cadena de valor de Fibra Nova.

El proceso de gestión de riesgos relacionados con el clima se compone de los siguientes pasos:

A. Datos de entrada y métricas

El proceso de evaluación de riesgos incorpora factores cualitativos y cuantitativos. Considera la naturaleza, la probabilidad y la magnitud de los riesgos potenciales relacionados con el clima, evaluados bajo los escenarios del IPCC y NGFS.

Los riesgos potenciales relacionados con el clima se identifican mediante la metodología descrita en el subtema A, de la Nota 6.4 Resiliencia climática, considerando el análisis de materialidad, el cual se detalla en la Nota 4. Materialidad.

B. Análisis de escenarios relacionados con el clima

Fibra Nova ha considerado los escenarios que se describen en la Nota 6.4 Resiliencia climática para comprender los posibles impactos a corto, mediano y largo plazo en la estrategia de la organización. A través de la implementación y el uso de análisis de escenarios, un conjunto coherente de supuestos informa el proceso de evaluación y gestión de riesgos. Cada uno de los escenarios también presenta oportunidades en los diversos horizontes temporales (Nota 6, Estrategia).

C. Evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Fibra Nova revisa anualmente los riesgos y oportunidades relacionados con el clima considerando la probabilidad de ocurrencia y el impacto financiero como parte del procedimiento de Gestión de Riesgos y Oportunidades ASG, en el caso que exista un cambio significativo en las circunstancias (por ejemplo la introducción de una nueva regulación relacionada con el clima o la adquisición o venta de un negocio) de Fibra Nova, o cambios en las probabilidades de los riesgos con el potencial de interrumpir la capacidad de Fibra Nova para mantener sus operaciones principales, el ejercicio de evaluación será actualizado.

Matriz de evaluación del riesgo y oportunidades

Se establecieron umbrales de impacto bajo cuatro niveles, menor, moderado, alto y crítico, considerando el impacto del riesgo en el negocio, de acuerdo con:

- Los costos de reemplazo del activo y/o porcentaje de ventas anuales afectadas, expresados en un nivel totalizado de Exposición.
- Interrupción del riesgo en el cumplimiento de los objetivos y estrategia de Fibra Nova.

Escala de probabilidad

Criterio	Descripción
Remoto	La probabilidad de ocurrencia del riesgo es muy baja, es decir, se tiene de 1% a 10% de seguridad de que este se materialice.
Posible	La probabilidad de ocurrencia del riesgo es media o baja, es decir, se tiene de 11% a 50% de seguridad de que este se materialice. Aunque el evento es poco frecuente, existen antecedentes documentados en otras organizaciones o contextos similares.

Criterio	Descripción
Probable	La probabilidad de ocurrencia del riesgo es alta, es decir, se tiene de 51% a 80% de seguridad de que este se materialice.
Casi seguro	La probabilidad de ocurrencia del riesgo es muy alta, es decir, se tiene de 81% a 100% de seguridad de que este se materialice.

D. Priorización de riesgos y oportunidades

Una vez identificados los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, Fibra Nova los prioriza y supervisa a través del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y el Comité ASG, conforme al marco de gobernanza descrito en este informe. Los riesgos climáticos están integrados en el marco general de gestión de riesgos y se consideran dentro de los procesos de toma de decisiones, alineados con las políticas corporativas y con la estrategia de sostenibilidad.

La priorización se basa en los resultados del análisis de materialidad, combinados con los riesgos identificados mediante el enfoque TCFD, que incluye riesgos físicos y riesgos de transición. Estos riesgos se evalúan con relación a su impacto potencial en las operaciones, la continuidad del negocio, la demanda industrial y la resiliencia del portafolio. La validación final de riesgos prioritarios se realiza en el Comité ASG y en el Comité Técnico.

Las oportunidades climáticas se priorizan según su contribución al desempeño del portafolio y a la generación de valor para los tenedores, considerando iniciativas como eficiencia energética, gestión hídrica, certificaciones EDGE/EDGE Advanced y el fortalecimiento de la resiliencia en ubicaciones clave. Estas oportunidades se alinean con las metas de sostenibilidad descritas en este informe y con la visión de Fibra Nova de mantener activos competitivos y de alto desempeño ambiental.

E. Supervisión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Los riesgos y oportunidades climáticos se supervisan principalmente a través del Comité ASG, que es responsable de dar seguimiento a los objetivos, métricas y avances relacionados con sostenibilidad y cambio climático. El Comité Técnico participa mediante la revisión de información clave y la aprobación de acciones estratégicas, mientras que la alta dirección coordina la implementación de medidas de mitigación y adaptación descritas en este informe, incluyendo la gestión de riesgos físicos, regulatorios y operativos.

Los controles internos de Fibra Nova tienen como objetivo organizar la exactitud, confiabilidad e integridad de la información financiera y no financiera, así como el cumplimiento de las leyes, regulaciones y políticas. Los cambios en la forma en que gestiona el proceso utilizado para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima no han cambiado en comparación con el periodo anterior.

8. MÉTRICAS Y OBJETIVOS

Fibra Nova, presenta métricas y objetivos relacionados con el clima que permiten evaluar su exposición, así como la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Estas revelaciones tienen como propósito facilitar a las partes interesadas la evaluación del avance de la Compañía hacia la resiliencia climática, así como la alineación de su estrategia con trayectorias de descarbonización consistentes con escenarios de transición.

En cumplimiento con los requerimientos del IFRS S2, las métricas climáticas divulgadas se estructuran en: (i) métricas intersectoriales, incluyendo aquellas relativas a emisiones de gases de efecto invernadero (Alcances 1 y 2) y (ii) métricas específicas por industria, conforme Guía sobre la Aplicación de la NIIF S2 basada en el Sector (Real Estate) y (iii) los objetivos definidos en la estrategia de sostenibilidad de Fibra Nova.

Durante 2024, la Fibra avanzó en la implementación de iniciativas clave como la certificación EDGE/EDGE Advanced de 16 edificios y la consolidación de mejoras en energía y agua, y continuó fortaleciendo su marco de medición y desempeño climático durante 2025.

Dado el modelo de arrendamiento, la Fibra reporta métricas con base en información de operaciones de inquilinos y en metodologías de referencia sectoriales, e integra estos resultados a la planeación y al seguimiento de su estrategia ASG.

Los objetivos, métricas y metodologías han sido verificados por un tercero.

(i) Métricas intersectoriales

a) Emisiones de Gases de efecto invernadero de las operaciones

Todas las emisiones del Fideicomiso se categorizan de Alcance 3, por corresponder a fuentes de emisión fuera del control operativo de Fibra Nova y ser las emitidas por los inquilinos durante sus operaciones en los inmuebles arrendados.

	Emisiones de GEI Alcance 3
Emisiones brutas totales de GEI, basadas en ubicación (toneladas métricas CO ₂)	30,592.19

b) Cantidad y el porcentaje de activos o actividades vulnerables a los riesgos relacionados con el clima

Riesgos físicos

A continuación, se presenta el porcentaje del portafolio de naves industriales de Fibra Nova, que presenta algún nivel de riesgo inherente de alto a extremo, para el riesgo de estrés hídrico, y riesgo medio, para el resto de los eventos climáticos.

En este contexto, los resultados reflejan principalmente condiciones propias del cambio climático, vinculadas a las variables de peligro y exposición, las cuales son de naturaleza externa y se encuentran fuera del ámbito de control de Grupo Fibra Nova.

Los porcentajes presentados derivan del análisis realizado en los sitios de muestreo. Dado que estos fueron seleccionados con base en su costo de reemplazo y su contribución a los ingresos anuales, es razonable suponer que el nivel de exposición total obtenido en la muestra es representativo y podrá observarse de manera similar en el portafolio completo.

Total de activos: 37

Número de activos incluidos en el muestreo para análisis de riesgos climáticos: 5

Tipo	Porcentaje de activos con riesgo inherente ¹	Valor máximo en riesgo del portafolio (MVAR) ²
Estrés hídrico	100% ³	-
Movimiento del suelo	20.0%	0.11%
Inundaciones fluviales	20.0%	0.07%
Congelamiento - Descongelamiento	0.0% ⁴	0.01%
Calor extremo	100% ⁵	-

Se considera que todos los riesgos de transición y las oportunidades previamente identificados impactan al 100% de los activos, dado que su alcance es de carácter organizacional.

c) Despliegue de capital

Para gestionar los efectos financieros de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima identificados como materiales, Fibra Nova ha realizado una inversión de \$9,790,348.80 MXN en la instalación de sistemas solares fotovoltaicos, contribuyendo a fortalecer la generación renovable dentro de su portafolio. A la fecha dichas inversiones no representan un monto material para Fibra Nova, sin embargo, se continuará evaluando la necesidad de realizar inversiones adicionales en los próximos periodos.

¹ El riesgo inherente se compone de factores no controlables por la organización y solo se puede ajustar año con año si las proyecciones y modelaciones de cambio climático del IPCC presentan algún ajuste. Estos porcentajes consideran el muestreo analizado.

² Esta métrica se calculó con base al costo de reemplazo de los inmuebles incluidos en el muestreo. Representa la proporción del valor del activo expuesta a daños potenciales por cada riesgo climático, considerando probabilidad de ocurrencia. El MVAR refleja la proporción máxima del valor del portafolio expuesta a dichos riesgos

³ Se identificó que todos los sitios presentan un nivel de riesgo alto a extremo de estrés hídrico. Para este riesgo no se cuantificó la métrica de Valor Máximo en Riesgo (MVAR)

⁴ Si bien el riesgo de congelamiento-descongelamiento no presenta activos con nivel de riesgo medio, sí es un riesgo que se pudo observar en todos los sitios y, por consiguiente, se mantiene como riesgo prioritario.

⁵ Dado que en México se ha registrado un incremento sostenido en la temperatura promedio a lo largo de los años, la totalidad de los activos del Grupo se considera expuesta a este riesgo en cualquiera de los cuatro escenarios definidos por el IPCC. Para este riesgo no se cuantificó la métrica de Valor máximo en riesgo (MVAR)

d) Precios internos de carbono

Fibra Nova no ha establecido un precio interno al carbono.

e) Remuneración

Al 31 de diciembre 2025, Fibra Nova no cuenta con remuneraciones asociadas a temas de sostenibilidad para la gerencia ejecutiva.

(ii) Métricas basadas en el Sector Industrial de la NIIF S2

De acuerdo con la Guía por Industria sobre la implementación de las NIIF S2 Revelaciones Relacionadas con el Clima, se identificaron las métricas relevantes para el modelo de negocio. Este análisis se llevó a cabo como parte del proceso de evaluación de materialidad, de modo que todos los aspectos relevantes fueran identificados, tanto desde una perspectiva de riesgos y oportunidades como desde una perspectiva de revelación.

Como resultado de este análisis, la Compañía identificó las siguientes métricas requeridas para el sector de Real Estate, de acuerdo con el estándar de SASB (IF-RE).

a) Gestión de energía

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Cobertura de datos de energía	80	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.1
Energía total consumida	276,098.86	GJ	IF-RE-130a.2
Proporción de energía de la red	99	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.2
Proporción de energía renovable	1	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.2
Cartera con certificación energética	0%	Porcentaje (%)	IF-RE-130a.4

Descripción de cómo se integra la gestión energética en análisis de inversión y estrategia operacional

(IF-RE-130a.5)

A pesar de que Fibra Nova no cuenta con portafolio certificado bajo la US EPA Energy Star, sí cuenta con un 51.14% del portafolio con certificación EDGE, lo que forma parte de una estrategia enfocada en mejorar el desempeño ambiental, particularmente el desempeño energético, mediante la adopción de certificaciones y tecnologías eficientes. La Fibra avanza en la certificación EDGE de sus inmuebles industriales, con el objetivo de que la totalidad del portafolio cuente con este estándar, garantizando eficiencia en energía, agua y materiales. Asimismo, promueve la incorporación de infraestructura energética sostenible, buscando dejar a disposición de los arrendatarios un sistema de paneles solares ya instalado en sus propiedades. Estas acciones fortalecen la eficiencia operativa de los activos, reducen su impacto ambiental y responden a la creciente demanda de espacios industriales sustentables por parte de clientes globales.

b) Gestión de agua

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Cobertura de datos de agua	80	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.1
Área de suelo ubicada en regiones con estrés hídrico	92.29%	Porcentaje de m ² (%)	IF-RE-140a.1

Agua extraída en regiones de estrés hídrico	146,762.56	m ³	IF-RE-140a.2
Agua extraída en regiones de estrés hídrico	91.37	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.2
Variación consumo agua	9.07%	Porcentaje (%)	IF-RE-140a.3

Descripción de riesgos de gestión de agua y estrategias de mitigación

(IF-RE-140a.4)

Fibra Nova identifica riesgos relacionados con la disponibilidad y acceso al agua en ciertas regiones donde opera su portafolio inmobiliario y proyectos agroindustriales, particularmente en zonas con condiciones de estrés hídrico. Estos riesgos podrían derivar en restricciones de suministro, incrementos en costos operativos y mayores requerimientos regulatorios en materia ambiental y de uso de recursos hídricos.

Asimismo, la compañía reconoce que eventos climáticos extremos, sequías y cambios en la regulación ambiental podrían impactar la continuidad operativa de algunos activos y las actividades de sus arrendatarios. La adecuada gestión del recurso hídrico también representa un elemento relevante para el cumplimiento ASG y las expectativas de inversionistas y otros grupos de interés.

Como parte de la administración de estos riesgos, Fibra Nova mantiene acciones orientadas al monitoreo del consumo de agua, cumplimiento regulatorio y evaluación de medidas de eficiencia hídrica en sus operaciones y desarrollos.

c) Inquilinos y sostenibilidad

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Nuevos arrendamientos que contienen una cláusula de recuperación de costes para mejoras de capital relacionadas con la eficiencia de recursos	0	Porcentaje (%)	IF-RE-410a.1
Superficie arrendada	722,168	m ²	IF-RE-410a.1
Porcentaje de inquilinos que están medidos o submedidos por separado para (1) consumo eléctrico de la red y (2) extracciones de agua, por sector inmobiliario	0	Porcentaje (%)	IF-RE-410a.2

Descripción sobre el enfoque para medir, incentivar y mejorar los impactos en la sostenibilidad de los inquilinos

(IF-RE-410a.3)

Todos los terceros que tienen un vínculo comercial con Fibra Nova deben alinearse al Código de Ética y Conducta y al Procedimiento de Compras Estratégicas para adquisiciones y contratación de servicios. Además, impulsamos la integración de prácticas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en sus operaciones.

d) Adaptación al cambio climático

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Superficie en zonas de inundación T100	119,470	m²	IF-RE-450a.1

Descripción del análisis de exposición al cambio climático, exposición del portafolio y estrategias de mitigación de riesgos

(IF-RE-450a.2)

El Análisis de riesgos climáticos, escenarios utilizados, impactos esperados y sus correspondientes esfuerzos de adaptación y mitigación se describen con mayor detalle en el apartado 6.4 *Resiliencia Climática* y 7. *Gestión de riesgos*.

e) Métricas de actividad

Componentes de la Métrica	Métrica	Unidad de medida	Código SASB
Número de activos	125	Número	IF-RE-000.A
Superficie arrendable	722,168	m²	IF-RE-000.B
Porcentaje de activos gestionados indirectamente	0	Porcentaje (%)	IF-RE-000.C
Tasa promedio de ocupación	100	Porcentaje (%)	IF-RE-000.D

(iii) Objetivos identificados por la entidad relacionados con los riesgos y oportunidades climáticos

Reducción de emisiones de GEI, directas e indirectas	
<i>Objetivo Cuantitativo y Absoluto</i>	
Descripción de la iniciativa	Reducir las emisiones de GEI de alcance 1, 2 y 3 en un 10% para el 2030, considerando al 2025 como línea base.
Riesgos y oportunidades climáticas asociadas	Costo de energéticos, Presión de mercado, Apoyo en subsidios e Inversión en tecnologías verdes
Métrica relacionada	Métrica intersectorial (i) a) Emisiones de Gases de efecto invernadero de las operaciones
Objetivo relacionado	Mitigación
Alcance	Todas las operaciones de Fibra Nova
Línea base	2025
Año objetivo	2030
Hitos o métricas intermedias	N/A
Resultado real del periodo de reporte	N/A
Rendimiento con respecto al objetivo intermedio / hito para el periodo anterior	N/A
Análisis del rendimiento e iniciativas implementadas para su cumplimiento	Fibra Nova impulsa el desarrollo de nuevos inmuebles con certificaciones de construcción sostenible e integra tecnologías de eficiencia energética, tales como sistemas fotovoltaicos y equipos HVAC de alta eficiencia. Estas iniciativas contribuyen a disminuir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la operación de los activos, fortaleciendo el desempeño ambiental del portafolio.

De acuerdo con lo requerido por la IFRS S2, a continuación, se presenta más información sobre el objetivo asociado a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero:

GEI cubiertos:	CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O
Alcance:	1, 2 y 3
Objetivo	Emisiones brutas

Enfoque de descarbonización sectorial:	No. No aplicable.
¿En qué medida y manera el logro del objetivo se basa en el uso de créditos de carbono?	Debido a que se están abordando emisiones brutas, el objetivo de reducción no contempla el uso de créditos de carbono.
Esquemas de verificación para los créditos de carbono:	N/A
Detalles sobre los créditos de carbono:	N/A
Otros factores adicionales para la credibilidad e integridad del uso de créditos de carbono:	N/A

9. HECHOS POSTERIORES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se han producido transacciones, otros eventos y condiciones después del cierre del periodo de reporte y antes de la fecha de autorización de emisión del presente documento que deban ser revelados en el presente Informe Anual de Sostenibilidad.