



SEPTIEMBRE 4, 2025

FUNO

INFORME ANUAL INTEGRADO 2024

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER.

SUSTENTABLE

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA UNO (FUNO) ES EL PRIMER Y MÁS GRANDE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES EN MÉXICO Y LATINOAMÉRICA. SU ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD SE BASA EN LA CREACIÓN DE VALOR A TRAVÉS DE SEIS "CAPITALES": FINANCIERO, HUMANO, SOCIAL, NATURAL, INTELECTUAL Y MANUFACTURADO. EL CAPITAL NATURAL ES UN PILAR CENTRAL DE SU ESTRATEGIA, ENFOCÁNDOSE EN LA EFICIENCIA DE LOS RECURSOS Y LA MITIGACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE SUS PROPIEDADES.

INFORME ANUAL INTEGRADO 2024 DE FIBRA UNO.

logros alcanzados.
En materia financiera, económica, ambiental, social y de gobernanza durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024. Este reporte fue elaborado de conformidad con los Estándares GRI, cumpliendo con los fundamentos y los principios para determinar el contenido y la calidad del reporte establecidos por el Global Reporting Initiative (GRI).



Actualmente, cuentan con 613 operaciones, las cuales son consideradas para el reporte de indicadores de la siguiente manera:

- Desempeño en gobernanza: 100%
- Indicadores de capital humano: 100%
- Indicadores sociales y de seguridad y salud: 100%
- Indicadores ambientales: 91.8%

Para el cálculo de su huella ambiental, tomaron 2019 como línea base. El porcentaje de ABR cubierta en los indicadores ambientales es el siguiente:

- Energía: 95.4%
- Agua: 82.9%
- Residuos: 70.8%
- Emisiones: 95.4%

Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad

Pasos Clave	Objetivo	Acciones y Resultados
<p>1. Mide la huella de carbono.</p>	<p>FUNO busca optimizar el uso de los recursos a través del análisis y la mejora continua en sus operaciones. Aunque el reporte no presenta datos específicos de emisiones de GEI de Alcance 1, 2 y 3 para 2024, sí se enfoca en medir indicadores clave como el consumo de energía y agua, que son los principales componentes de su huella.</p>	<p>Consumo de energía: Se implementaron más de 800 iniciativas de eficiencia energética, como el uso de sistemas de gestión de edificios (BMS) e iluminación LED, que lograron un ahorro de 136,547 GJ.</p> <p>Consumo de agua: A través de 88 proyectos de eficiencia hídrica, FUNO ahorró 11,351 metros cúbicos de agua en 2024.</p> <p>Gestión de residuos: Se redujo la generación de residuos en 310 toneladas y se implementaron programas de economía circular que resultaron en la valorización de 3,363 toneladas de residuos.</p>

INICIATIVAS 2024.

Incrementar la eficiencia energética de los inmuebles mediante:

- Cambio por luminarias LED
- Automatización de equipos y luminarias.
- Adquisición de equipos con eficiencia energética.
- Promover la cultura ambiental entre los colaboradores.
- Plan de transición energética con la sustitución progresiva de fuentes fósiles por renovables.
- Gestión de proveedores con exigencia de criterios ASG en la cadena de suministro.
- Establecimiento de horarios de encendido y apagado de luminarias y equipos de alto consumo energético de acuerdo con la temporada.
- Renovación y modernización de equipos HVAC, sistemas de enfriamiento y transporte vertical.
- Implementación de sensores de movimiento y luz natural en los inmuebles.
- Uso de Sistemas de gestión de inmuebles (BMS). En materia financiera, económica, ambiental, social y de gobernanza durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Este reporte fue elaborado de conformidad con los Estándares GRI, cumpliendo con los fundamentos y los principios para determinar el contenido y la calidad del reporte establecidos por el Global Reporting Initiative (GRI).



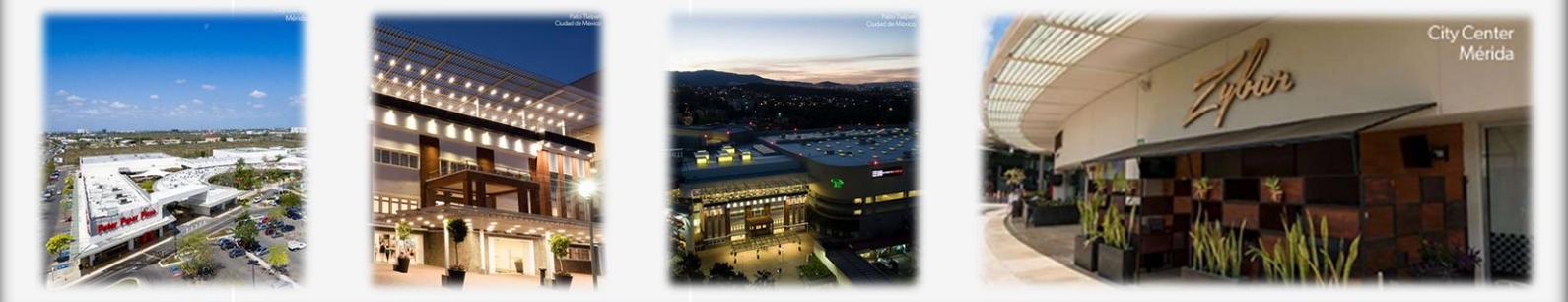
70,553.5 tCO₂e
EMITIDAS EN 2024¹⁴

2. Identifica riesgos y oportunidades climáticas.



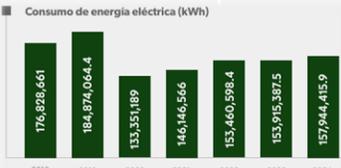
La estrategia de sostenibilidad de FUNO se basa en el Capital Natural, enfocado en "soluciones para la eficiencia". Esto le permite gestionar los riesgos y aprovechar oportunidades en sus propiedades.

El informe menciona que FUNO ha implementado más de 1,200 iniciativas de ecoeficiencia en 2024. Estas acciones, como los proyectos de ahorro de energía y agua, son una respuesta directa a los riesgos físicos (como la escasez de agua) y de transición (como la regulación y los costos de energía) del sector inmobiliario.



Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad

Pasos Clave	Objetivo	Acciones y Resultados
<p>3. Establece una estrategia de reducción de emisiones.</p>	<p>FUNO busca optimizar el uso de los recursos en sus inmuebles, lo que conlleva una reducción directa de sus emisiones.</p>	<p>La empresa se centra en la eficiencia en sus operaciones a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Energía: Instalación de paneles solares para el autoconsumo y la compra de energía de fuentes renovables, logrando que el 33% de la energía consumida en sus edificios provenga de fuentes limpias. Certificaciones: La empresa ha certificado 19 propiedades con sellos verdes como LEED, y ha logrado que 15 edificios obtengan el certificado de ahorro de energía. Compensación de Emisiones: El reporte no menciona explícitamente programas de compensación de emisiones para alcanzar la neutralidad de carbono. Sin embargo, su enfoque en la eficiencia y la generación de energía renovable es la base para reducir su huella de forma progresiva.



● **MXN\$11.5 mdp** INVERTIDOS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS PARA LA ECOEFICIENCIA ENERGÉTICA

● 17,312,626 kWh DE ENERGÍA ELÉCTRICA CONSUMIDOS EN EL MARCO DE LA ALIANZA EMPRESARIAL POR EL CLIMA JALISCO; INTENSIDAD ENERGÉTICA DE **32.4 kWh/m²**

● **-78.8%** EN INTENSIDAD DE ENERGÍA GLOBAL VS 2018

● **-37.5%** EN INTENSIDAD DE ENERGÍA RELACIONADA CON EL CRÉDITO VINCULADO A LA SOSTENIBILIDAD VS 2018

<p>4. Divulga información ASG.</p>	<p>Comunicar su desempeño y avances en sostenibilidad de manera transparente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Estándares de Reporte: FUNO publica un Informe Anual Integrado que sigue los estándares de GRI 2021 y SASB, y se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) del Pacto Mundial de la ONU. Gobernanza: La gobernanza de la sostenibilidad está supervisada por un Comité de Sostenibilidad y se integra en la estructura de gestión de la empresa.
---	---	--

CONSUMO DE COMBUSTIBLES FOSILES Y ELECTRICIDAD 2024

Combustible	Inmuebles en los que FUNO [®] tiene control operacional (GRI)	Inmuebles operados por terceros (GRI)
Diesel	444.56	1,200.66
Gas LP	827.09	36.05
Gas natural	3,995.09	13,612.71
Gasolina	21.66	1,540.83
Electricidad	567,018.12	179,293.27
Electricidad renovable	1,581.77	0
Total	573,888.29	195,683.52

-7.52%
EN EL CONSUMO ENERGÉTICO POR CONCEPTO DE COMBUSTIBLES FÓSILES COMO RESULTADO DE LAS ACCIONES REALIZADAS POR FUNO[®] VS 2019

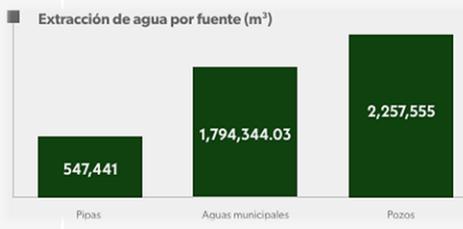
GESTIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS

GRI 3-3, 303-3, CRE2
SASB IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4, IF-RE-410a.2

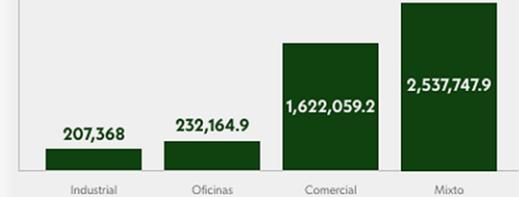
LA EXTRACCIÓN DE AGUA DE FUNO[®] FUE DE **4,599,340.03 m³** EN 2024.
38.8% DEL CONSUMO TOTAL DEL PORTAFOLIO FUE CONSUMIDO EN ZONAS CON ESTRÉS HÍDRICO ALTO Y MUY ALTO, EQUIVALENTE A 1,783,594.8 m³, EN UNA SUPERFICIE DE 3,469,093.6 m², LO QUE REPRESENTA EL **31.2% DEL TOTAL DEL PORTAFOLIO.**

INICIATIVAS 2024

- Sistemas de captación de agua pluvial.
- Usar agua tratada para sanitarios o riego de áreas verdes.
- Inspeccionar y realizar mantenimiento preventivo de instalaciones para la detección y corrección de fugas.
- Implementar tecnologías de alta eficiencia para reducir y optimizar el consumo.
- Instalar mobiliario hidrosanitario eficiente, incluyendo WC, mingitorios y grifos ahorradores.
- Optimizar y rehabilitar PTARs, garantizando el cumplimiento normativo para la descarga de aguas residuales.
- Implementar sistemas de captación de agua pluvial para el aprovechamiento de precipitaciones esporádicas.
- Monitorear continuamente el consumo de agua y energía.



Total de m³ extraídos por portafolio



-19.3%
LA EXTRACCIÓN DE AGUA VS 2018



-40.8%
EN LA INTENSIDAD HÍDRICA VS 2018
42 PTARs EN OPERACIÓN

339,623.3 m³
DE AGUA TRATADA, EQUIVALENTE AL 7.4% DEL AGUA CONSUMIDA*

MODELO DE CREACIÓN DE VALOR



Análisis y Áreas de Oportunidad

La ficha de sostenibilidad de FUNO destaca su compromiso a través de acciones concretas de ecoeficiencia en sus propiedades. Se alinea con los pasos clave para la carbono neutralidad, enfocándose en la medición y la reducción de su impacto operativo. Sin embargo, se identifican las siguientes áreas de oportunidad:

Compromisos de Carbono: FUNO podría fortalecer su liderazgo al definir un objetivo público de descarbonización, como una meta de Net Zero o un compromiso con la iniciativa Science Based Targets (SBTi), como lo hacen otras empresas.

Transparencia en Emisiones: El reporte no presenta el desglose de su huella de carbono por los Alcances 1, 2 y 3, lo que es un estándar de transparencia clave. Incluir esta información permitiría a los inversionistas y al público entender mejor su impacto y el progreso de sus metas.

Énfasis en la Cadena de Valor: Aunque FUNO se enfoca en sus propiedades, podría explorar y comunicar cómo fomenta la sostenibilidad en su cadena de valor extendida, incluyendo a sus proveedores y arrendatarios.

ENERGÍA 20% de energía renovable en nuestras propiedades	AGUA Tratar y reutilizar 30% de nuestras aguas residuales		RESIDUOS Cero basura en 2030
SBTi Reducir emisiones absolutas de alcance 1 y 2 en un 54.6% Reducir las emisiones de alcance 3 en un 32.5%	CONSERVACIÓN 50 km de áreas verdes reforestadas	CERTIFICACIÓN Certificar 4.6 millones m ² LEED® / BOMA o EDGE = 37.7%	SOCIAL MXN160 mdp en proyectos de impacto social, beneficiando al menos 300 comunidades donde operamos
DIVERSIDAD E INCLUSIÓN (DeI) 20% de los colaboradores pertenecen a grupos prioritarios	SEGURIDAD Cero accidentes		CAPACITACIÓN Impartir capacitación continua en temas ASG a los miembros del Comité Técnico
INDEPENDENCIA Aumentar el % de consejeros independientes en el Comité Técnico		EQUIDAD Incrementar el % de equidad de género en el Comité Técnico	DEUDA 100% de nueva deuda contratada debe ser sostenible o vinculada a la sostenibilidad

Glosario de Conceptos Clave



Ambiental, Social y de Gobernanza: Criterios utilizados para medir el desempeño de una empresa en sostenibilidad.



(Sustainability Accounting Standards Board): Un estándar que guía la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad para inversionistas.



(Building Management System): Un sistema informático que controla y monitorea de manera centralizada la iluminación, climatización y otros sistemas de un edificio, con el objetivo de optimizar la eficiencia.



Uno de los seis "capitales" de FUNO, que representa el enfoque de la empresa en la gestión de recursos naturales y la minimización del impacto ambiental.



Una estrategia de gestión para minimizar el impacto ambiental de las operaciones y optimizar el uso de los recursos.



Leadership in Energy and Environmental Design: Un sistema de certificación para edificios sostenibles.



Global Reporting Initiative: Un estándar internacional para la elaboración de informes de sostenibilidad.

Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

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

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

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

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

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

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

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

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

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

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

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

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