

FUNO

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte II

Fibra Uno
Banco Actinver S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver, como fiduciario

Sustentable

17 de Junio, 2026



Fibra Uno es el fideicomiso de inversión en bienes raíces más grande de Latinoamérica, dedicado a la operación, adquisición, venta y desarrollo de inmuebles para uso comercial.

Doble Materialidad

Materialidad.

Impacto y Relevancia.

• El Análisis de Materialidad consideró los estándares SASB, GRI, MSCI, TCFD y GRESB, así como informes y recomendaciones de organismos de la industria evaluando su impacto y relevancia para FUNO antes de incluirlos en la lista preliminar de temas de Sostenibilidad.

• La evaluación de materialidad fue liderada por un consultor profesional independiente y se tiene revisiones periódicas según se requiera para mantener su pertinencia y exactitud. El proceso contó con la participación de partes interesadas externas en la identificación de los temas más relevantes, los cuales se priorizaron de forma sistemática mediante una matriz de materialidad. Integrada de manera fluida en el marco de Gestión de Riesgos Empresariales de la compañía, esta evaluación asegura que los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad se gestionen junto con otros riesgos operativos. Basada en el principio de doble materialidad, considera tanto los impactos internos en el negocio como los efectos externos en la sociedad y el medio ambiente. Para garantizar la máxima transparencia y credibilidad, todo el proceso de evaluación es verificado por un proveedor de aseguramiento externo.

• Este análisis fue actualizado en 2025 para el conjunto de las operaciones de FUNO, incluidos los segmentos de oficina, industrial, centros comerciales y otros. Asimismo, se referenciaron las mejores prácticas a nivel internacional, el riesgo por tema y los focos de atención manifestados por los siguientes grupos de interés:



Análisis del Top 10 Temas Materiales

Tabla de impacto

Área de Impacto	Tema Material	Causa del Impacto	Métricas Anuales de Salida	Métricas de Impacto	Metodología de Valuación de Impacto	Valor aproximado	Áreas de Impacto externas o Grupos de Interés Externos
Agua	• Gestión del Agua. Uso sostenible del agua y eficiencia en todas las propiedades	Operaciones, mantenimiento preventivo de los equipos, desarrollo de proyectos	2.2 millones m ³ de agua extraída; 35% de los activos con tecnología de ahorro de agua	19.3 % reducción de la extracción de agua frente a la línea de base; 18% de la cartera en áreas de alto estrés hídrico	Agua conservada (m ³) x precio promedio del agua en áreas de alto estrés (USD \$1.10/m ³)	\$554,400 dólares de ahorro	Inquilinos, comunidades locales, ONG, proveedores, ecosistemas
Energía	Eco-eficiencia energética. Eficiencia energética y adopción de energías renovables	Operaciones, Mantenimiento preventivo de equipos y desarrollo de proyectos	157,944,415.9 kwh de consumo total de energía; 1% de energías renovables	78.8% reducción de la intensidad energética (kWh/m ²) frente a la línea de base; 42,000 tCO ₂ e evitadas	(a) Energía ahorrada (GWh) x promedio de la tarifa de electricidad comercial en MX (USD\$0.12/kWh) = ahorro directo	\$8,65 millones de dólares ahorrados	Inquilinos, inversores, reguladores, comunidades locales



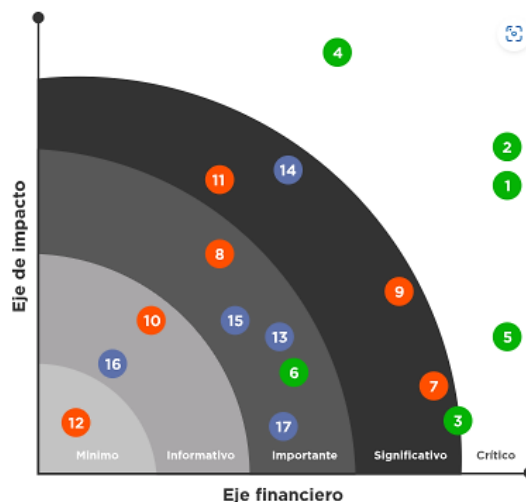
Temas críticos

- Gestión energética (2)
- Cambio climático (1)
- Gestión hídrica (4)
- Gestión de residuos (5)



Temas significativos

- Transparencia y rendición de cuentas (14)
- Satisfacción de inquilinos (11)
- Derechos humanos (9)
- Inversión social (7)
- Gestión de ecosistemas (3)



Proyectos de Regeneración y Reforestación de Ecosistemas

• En FUNO, consideran que el desarrollo responsable va de la mano con el cuidado del entorno natural. Es por ello que año con año apoyan y participan en proyectos de regeneración y reforestación de ecosistemas, los cuales tienen como objetivo restaurar la biodiversidad, mejorar la calidad del aire y del suelo, y fortalecer la resiliencia ambiental de las comunidades donde operan. A través de alianzas estratégicas, ciencia aplicada y participación comunitaria, trabajan para devolverle vida a los ecosistemas degradados, sembrando hoy las raíces de un futuro más verde y sostenible.



Restauración del bosque de agua de San Pablo Oztotepec, en la Alcaldía Milpa Alta de la Ciudad de México.

• En alianza con el Centro de Información y Comunicación Ambiental de Norte América (CICEANA), llevaron a cabo una campaña de repastización (plantación de pastos amacollados subalpinos) en el paraje "Chipetonco" dentro del suelo de conservación del bosque, con el fin de apoyar el trabajo de conservación de la Brigada de Monitoreo Biológico de Milpa Alta (BMBMA). En la jornada participaron 58 voluntarios FUNO y se plantaron 800 nuevos pastos amacollados de la especie *Muhlenbergia macroura*, especie propia de la región que está disminuyendo su superficie por el cambio de uso de suelo en la zona. Recuperar esta especie significa la disminución de la erosión del suelo, refugio y alimento para la fauna local y permitirá mantener la recarga hídrica al subsuelo.

• La relevancia de este ecosistema radica en que se trata de una zona ecológica y culturalmente valiosa que forma parte del 59% del suelo de conservación de la Ciudad de México. Alberga especies endémicas en peligro de extinción, como el gorrión serrano y el conejo teporingo. Su función es esencial para la recarga de acuíferos y la purificación del aire. Sin embargo, enfrenta amenazas por el cambio de uso de suelo, crecimiento urbano y prácticas inadecuadas, situaciones que comprometen gravemente su equilibrio ecológico y sostenibilidad.

Restauración y Reforestación de la Barranca de Tarango, en la Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad de México.

• Realizaron una restauración ecológica para retornar un ecosistema degradado a la condición más próxima a su estado original, a través de la aceleración de cambios en la composición y estructura de la vegetación y mediante la reiniciación de los procesos de sucesión. La restauración de ecosistemas degradados es un proceso de vital importancia que no solo favorece al ambiente, sino que también tiene un beneficio social a través de la recuperación de servicios ecosistémicos.

• En este proyecto se han implementado las siguientes acciones:



Restauración y Regeneración de Chinampas en Xochimilco, Ciudad de México.

• El objetivo de esta iniciativa fue regenerar y restaurar 7,429 m² de suelo con el uso de compostas vegetativas y de lombriz para lograr tener una producción agroecológica en los cultivos, con el propósito de incrementar la biodiversidad, mejorar las propiedades del suelo y el estado medio ambiental.

- 1 Limpieza de canales y construcción de puentes y caminos alrededor de los apantles para evitar la contaminación con agroquímicos.
- 2 Reforestación de ahuejotes e introducción de plantas y flores para la atracción de polinizadores para incrementar la producción de hortalizas.
- 3 Instalación de infraestructura necesaria para asegurar el mantenimiento a largo plazo de cuatro chinampas.
- 4 Más de 2,700 ejemplares de especies fueron reubicadas y protegidas.



668.04 tCO₂e capturadas por medio del proyecto de Reforestación de la Barranca de Tarango.



• La supervisión de riesgos, impactos y oportunidades relacionados con la naturaleza está integrada en la gobernanza de FUNO a través del Comité de Sostenibilidad, dependiente del Comité Técnico. Este órgano lidera el seguimiento de la gestión ambiental y capital natural en los portafolios inmobiliarios, evaluando avances en materia de biodiversidad, servicios ecosistémicos y gestión de riesgos. Los reportes, elaborados por la Dirección de Sostenibilidad con apoyo de áreas operativas, permiten tomar decisiones estratégicas informadas. Este enfoque les permite incorporar consideraciones ambientales en inversiones, adquisiciones y operaciones, además de promover una cultura organizacional que valora la integración de la naturaleza en la toma de decisiones.

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.