

FIBRA HD

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte I

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver como
Fiduciario.

Sustentable

5 de Agosto, 2026



FIBRA HD (PLUS) se especializa en el desarrollo, adquisición, rotación y gestión operativa de bienes inmuebles en México. Su modelo se distingue por integrar verticalmente todas las fases del ciclo inmobiliario, lo que les permite administrar con precisión cada etapa del proceso, optimizando el uso de sus recursos y maximizan la rentabilidad de sus activos.

Informe Anual Sostenibilidad 2025

Modelo Verticalmente Integrado.

Ciclo Inmobiliario.

• El modelo de negocio de Fibra Plus se distingue por su integración vertical, que les permite tener control total sobre todas las fases del ciclo inmobiliario: desde la adquisición de terrenos hasta el desarrollo, la operación y la eventual desinversión de los activos. Este enfoque les permite adaptarse rápidamente a los cambios del mercado, optimizar recursos, y garantizar un retorno de inversión sostenible para sus inversionistas.

Estrategia de Sostenibilidad.

• A partir de 2024, Fibra Plus ha establecido una estrategia a largo plazo que abarca hasta 2030, con un enfoque en la eficiencia energética, la gestión del agua y la gestión de residuos en los inmuebles. La sostenibilidad forma parte de la estrategia, no solo porque es esencial para el bienestar de las comunidades y el medio ambiente, sino también porque es un factor clave para generar valor a largo plazo.

Identidad Corporativa.

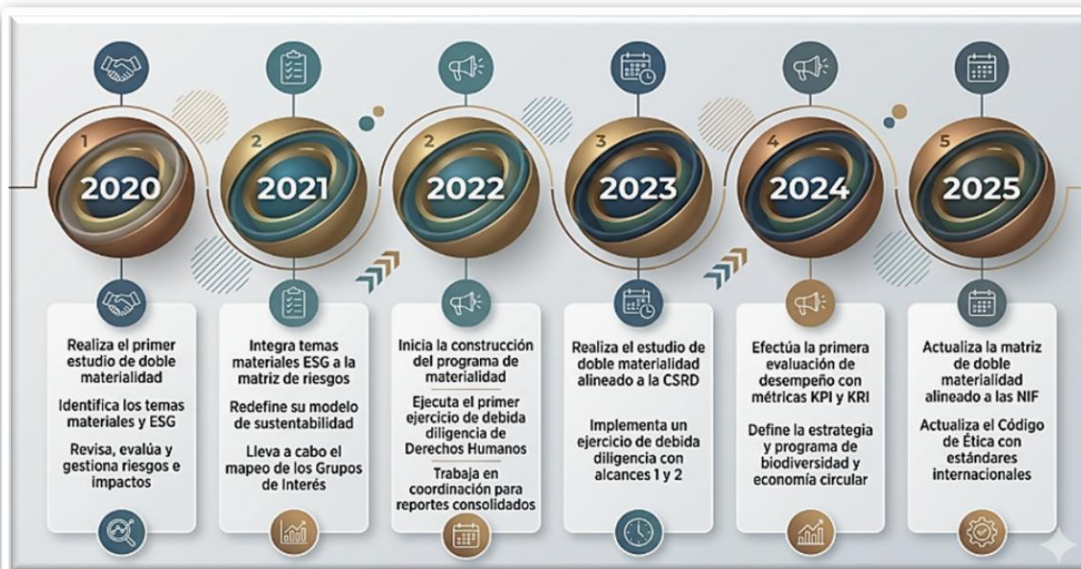
• Fibra Plus se define por su compromiso con la transparencia, la generación de valor y la eficiencia operativa. Su identidad corporativa refleja estos valores y se extiende a todos los aspectos de la operación, desde la relación con los inversionistas hasta la interacción con las comunidades en las que operan. El enfoque estratégico de Fibra Plus está guiado por un fuerte sentido de responsabilidad social y empresarial, lo que les ha permitido consolidarse como un referente en el sector inmobiliario mexicano.



En este periodo se encuentran actualizando su estrategia de sostenibilidad para fortalecer la integración de criterios ASG en la gestión de los inmuebles.

Este proceso permitirá consolidar un enfoque más robusto para la identificación de riesgos y oportunidades, así como para la Propuesta de Valor sostenible en el largo plazo.

Línea del Tiempo ASG



Desarrollo.

■ En Fibra Plus, generan valor a través del desarrollo de nuevos proyectos y la reconversión o remodelación de activos existentes.

■ Este componente ha sido relevante para posicionarse en ubicaciones con dinámica favorable y aprovechar oportunidades derivadas de la evolución de las necesidades de los inquilinos y de las tendencias del mercado inmobiliario. En todo el ciclo, buscan que las iniciativas incorporen mejores prácticas de sostenibilidad, considerando criterios ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) desde la planeación y durante la ejecución.

■ De manera paulatina, este pilar evoluciona hacia un enfoque que prioriza la supervisión de las iniciativas puestas en curso durante periodos previos.

Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad



Objetivo

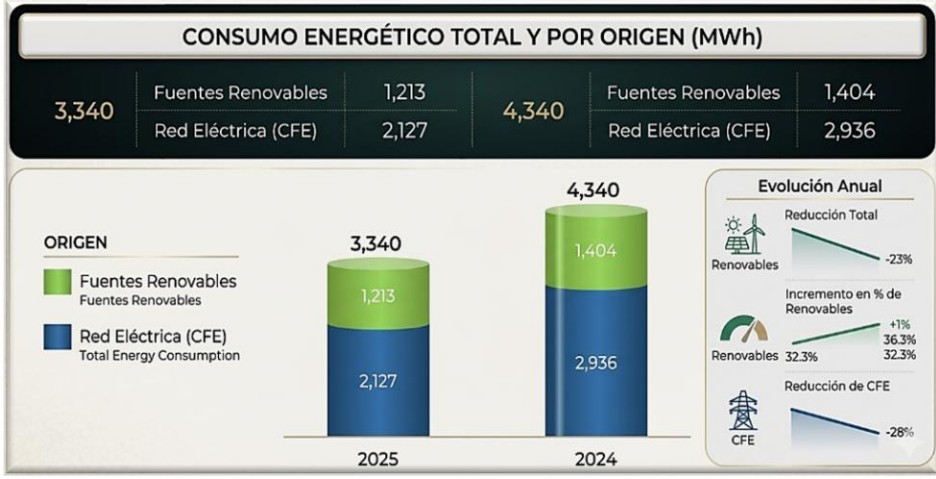
Establecer lineamientos internos y responsabilidades claras que permitan coordinar la gestión ambiental entre las áreas involucradas, asegurando que la información relevante se genere de forma consistente y que las iniciativas se implementen con seguimiento.

Gestión de Energía.

- Priorizan el fortalecimiento de la medición y el control del consumo energético, la identificación de oportunidades de mejora y el avance gradual hacia un perfil energético con menor intensidad ambiental.
- Para dar seguimiento al desempeño, consolidaron la información de consumo por su origen y utilizan una unidad comparable, lo que les permite observar tendencias interanuales y distinguir entre combustibles provenientes de fuentes renovables y no renovables, así como el consumo total de electricidad. Con base en estos resultados, orientan decisiones operativas y de inversión en dos líneas de trabajo:

- 1. Eficiencia energética.
- 2. Transición energética.

• Como parte de la transición energética, durante 2025 continuaron realizando evaluaciones técnico-económicas para determinar la viabilidad de integrar sistemas de energía solar en el marco de los procesos de certificación de tres inmuebles: Plaza Carmen Center, Plaza La Cantera y la nave industrial Yazaki. Estas evaluaciones les permiten definir, caso por caso, el alcance y el momento más adecuado para su posible implementación en los próximos años.



Impulsan la eficiencia, la migración a energía solar y la certificación de inmuebles.
El indicador de seguimiento es m² certificados, con una meta de 39% del portafolio hacia 2030.

Objetivo

En Fibra Plus buscan gestionar los riesgos y oportunidades ASG con un enfoque preventivo para proteger la continuidad operativa del portafolio y fortalecer la resiliencia del negocio.



Fortalecieron la ocupación y la diversificación del portafolio, y mantienen un esquema de monitoreo de riesgos y oportunidades mediante controles específicos revisados periódicamente.

Matriz de Riesgos y Oportunidades.

- Como parte del fortalecimiento de su sistema de control interno, el área de Auditoría Interna desempeñará un papel clave en el monitoreo y seguimiento de la matriz de riesgos. A través de revisiones periódicas, esta función contribuirá a verificar la adecuada identificación, valoración y mitigación de riesgos, así como a asegurar la efectividad de los controles implementados. De esta manera, se refuerza la supervisión continua y la mejora del marco de gestión de riesgos de la organización.
- Han realizado un ejercicio de identificación que consolida riesgos prioritarios y, cuando aplica, define oportunidades asociadas para fortalecer la gestión y la toma de decisiones, tomando como directriz las NIIF S1 y NIIF S2 (Normas Internacionales de Información Financiera en Sostenibilidad, emitidas por el ISSB), el marco COSO-ERM (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - Enterprise Risk Management) y el benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

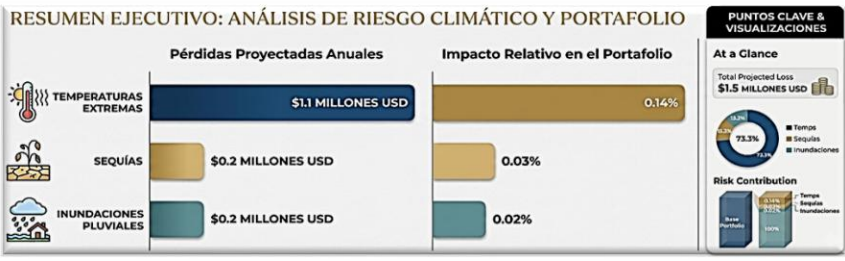


Objetivo

Optimizar el consumo energético de las operaciones y la consecuente reducción de la intensidad de emisiones. Desarrollar diversas acciones para mejorar la eficiencia térmica y eléctrica de las operaciones mediante un enfoque integral.

Cambio Climático.
Riesgos Físicos, Resiliencia y Adaptación.

- En Fibra HD son conscientes de que el cambio climático puede representar un riesgo físico con impactos potenciales sobre sus operaciones, la continuidad de los servicios y el desempeño de su portafolio. Por ello, en el ejercicio anterior realizaron un estudio de riesgos y vulnerabilidad climática elaborado por un tercero especializado, que consideró 69 activos inmobiliarios en México con un valor total de \$800 millones de dólares, con el objetivo de identificar amenazas relevantes, estimar posibles impactos y fortalecer su resiliencia a través de decisiones informadas.
- El estudio evaluó amenazas climáticas que pueden manifestarse en daños físicos, interrupciones operativas y necesidades de adaptación.



- Así mismo, se analizaron escenarios climáticos, lo cual permitió dimensionar el comportamiento del riesgo bajo trayectorias de emisiones distintas y, con ello, fortalecer la planeación de medidas de resiliencia interrupciones operativas y requerimientos de adaptación.
- Los impactos financieros se estimaron en función de costos adicionales asociados con daños físicos, interrupciones operativas y requerimientos de adaptación. En este análisis, temperaturas extremas, sequías e inundaciones pluviales concentraron la mayor parte del impacto financiero proyectado hacia 2030.

Objetivo

Convertir los temas prioritarios en una agenda operativa con foco, con responsabilidad y con seguimiento.



Estrategia ASG.

- En Fibra HD parten de la materialidad para asegurar que las iniciativas respondan a los asuntos más relevantes para el negocio y para sus grupos de interés, y que sus actividades se traduzcan en acciones medibles dentro de la gestión del portafolio.
- Para ejecutar esta estrategia, cuentan con el plan de acción 2025 – 2030 que ordena el trabajo en líneas claras y con métricas asociadas.
- La hoja de ruta se estructura en seis frentes:

- Resiliencia del negocio:** Fortalecieron la ocupación y la diversificación del portafolio, y mantuvieron un esquema de monitoreo de riesgos y oportunidades mediante controles específicos revisados periódicamente.
- Energía:** Impulsaron la eficiencia, la migración a energía solar y la certificación de inmuebles. El indicador de seguimiento es m² certificados, con una meta de 39% del portafolio hacia 2030.
- Agua:** Promovieron certificación y acciones de concientización con colaboradores e inquilinos. El indicador de seguimiento es m² certificados, con una meta de 39% del portafolio hacia 2030.
- Condiciones laborales:** Buscan fortalecer esquemas de trabajo y capacitación. Indicadores: índice de rotación y horas promedio anuales de capacitación.
- Cumplimiento, ética y anticorrupción:** Reforzaron el control documental y la cobertura de prácticas de integridad. Los Indicadores: inmuebles operando versus licencias, y códigos de ética firmados versus total de colaboradores.
- Biodiversidad:** Promueven participación en actividades como reforestación. Indicador: árboles plantados por año.



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.