

FMTY

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte I

Fibra Mty, S.A.P.I. de C.V.
Banco Invex, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Sustentable

18 de Agosto, 2026



Fibra Mty opera desde 2014 y se dedica principalmente a la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos en México, con un componente preponderante de oficinas.

Informe de Sustentabilidad 2025

Principales Hitos.

Enfoque en Sustentabilidad.

• Durante los últimos años, la forma en que los mercados de capitales evalúan a las empresas ha evolucionado significativamente. Hoy, la solidez financiera y la calidad de los activos continúan siendo indispensables, pero también lo es la capacidad para anticipar riesgos, adaptarse al cambio y generar valor de manera sostenible.

• En ese contexto, la integración de factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo representa una ventaja estratégica que fortalece la competitividad, la resiliencia y la confianza del mercado. En Fibra Mty asumen esa evolución con una convicción clara: la sostenibilidad no constituye una estrategia paralela al negocio; forma parte de la manera en que entienden, administran y hacen crecer su negocio.

• El año 2025 marcó la conclusión del Plan Estratégico de Sustentabilidad 2023-2025, mediante el cual fortalecieron las capacidades institucionales e integraron progresivamente la sostenibilidad en la gestión del negocio. Sobre esa base, la Comisión ASG aprobó el Plan Estratégico de Sustentabilidad 2026-2030, que orientará su evolución durante los próximos años para continuar fortaleciendo la resiliencia del portafolio, la transparencia y la innovación.

• La inclusión de Fibra Mty en el Sustainability Yearbook 2026 de S&P Global representa un hito relevante en la evolución de la estrategia de sostenibilidad. Este reconocimiento, otorgado con base en los resultados de la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (CSA) 2025, distingue a las organizaciones con mejor desempeño dentro de sus respectivas industrias a nivel mundial y refleja el compromiso sostenido de Fibra Mty con una gestión responsable, transparente y orientada a la creación de valor de largo plazo.

• Reafirman también el compromiso como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, promoviendo una cultura empresarial responsable y acciones alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los Diez Principios en materia de derechos humanos, estándares laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción. Estos principios continúan orientando las decisiones y fortaleciendo la manera en que entienden sus responsabilidades frente a los inversionistas, las personas, las comunidades y el entorno en el que operan.

• En Fibra Mty decidieron prepararse para esa nueva realidad. Durante los últimos años han fortalecido sus capacidades para integrar la sostenibilidad en la estrategia del negocio, en la toma de decisiones y en la administración del portafolio, convencidos de que crear valor de largo plazo exige evolucionar al mismo ritmo que lo hacen los inversionistas, clientes y el mercado.

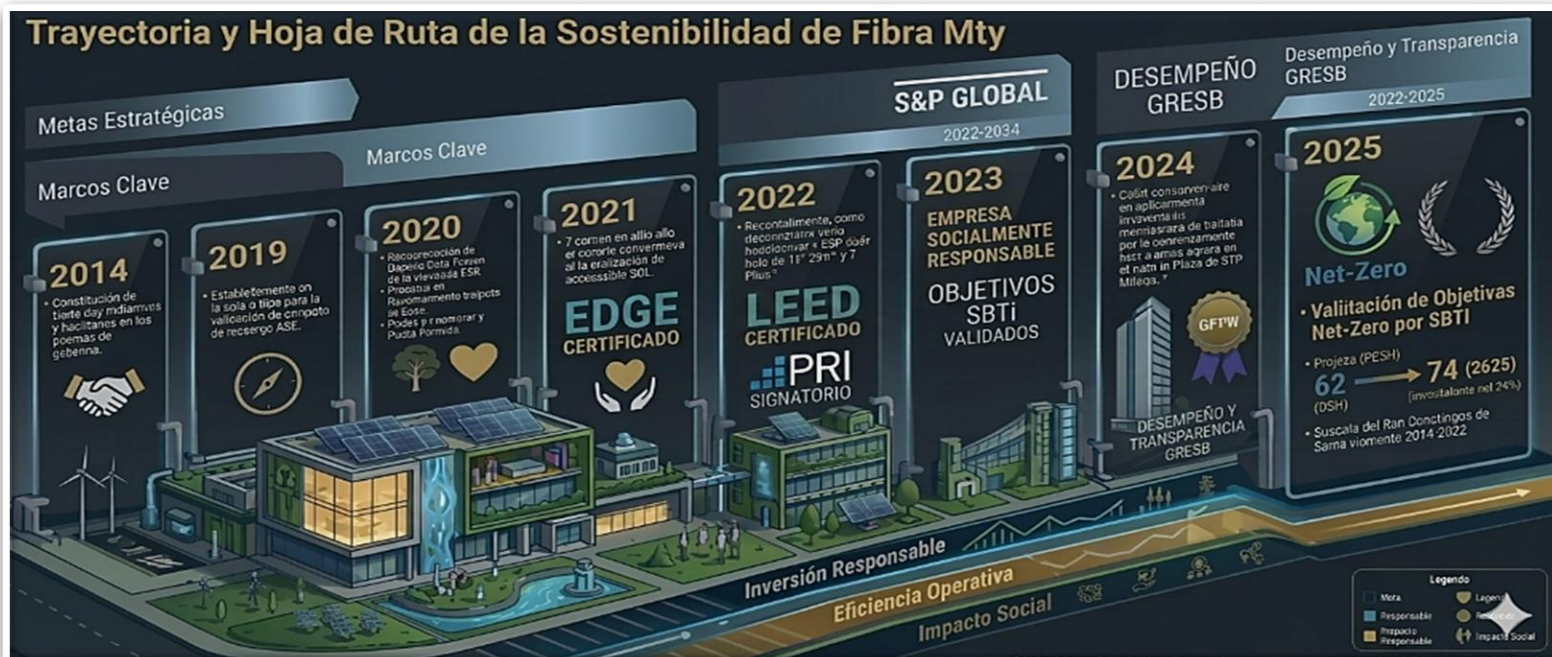
• El año 2025 marcó un punto de inflexión en ese proceso. Consolidaron capacidades que hoy fortalecen la manera en que administran los activos, evalúan riesgos, toman decisiones y comunican su desempeño al mercado.

• La integración de criterios ASG en los procesos de inversión y gestión de activos, el fortalecimiento de la gestión integral de riesgos, el análisis de doble materialidad y la preparación del primer Reporte de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad, elaborado conforme a las NIIF S1 y NIIF S2 emitidas por el ISSB, representan avances que fortalecen la transparencia, la resiliencia y la capacidad de respuesta de Fibra Mty frente a un entorno cada vez más exigente.

• Los resultados de ese trabajo comenzaron a reflejarse también fuera de la organización. La mejora obtenida en la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa (CSA) 2025 de S&P Global, la incorporación al Dow Jones Best-in-Class MILA Pacific Alliance Index 2026 y la renovación del reconocimiento Green Lease Leader Gold constituyen evidencia de una estrategia que continúa consolidándose y generando confianza entre los grupos de interés.

Evolución de la Estrategia de Sustentabilidad

Trayectoria y Hoja de Ruta de la Sostenibilidad de Fibra Mty



Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad

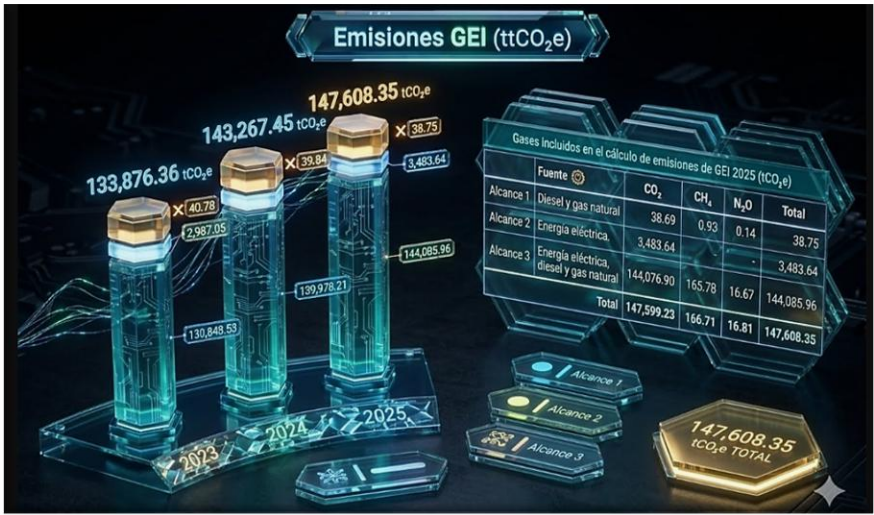


Objetivo

Evaluar las tendencias en el consumo de recursos naturales, la generación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), directas e indirectas, que se generan por las actividades desarrolladas en sus inmuebles permite a Fibra Mty desarrollar estrategias de mitigación de su impacto sobre el cambio climático.

Mitigación y Descarbonización.

- La gestión y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), directas e indirectas, que se generan por las actividades desarrolladas en sus inmuebles permite a Fibra Mty desarrollar estrategias de mitigación de su impacto sobre el cambio climático.
- El cálculo de las emisiones se basa en los lineamientos especificados por el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GEI) del Instituto de Recursos Mundiales (WRI) y el Consejo Empresarial Mundial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), que clasifican las emisiones con base en la naturaleza de las operaciones en las que las emisiones tienen lugar, determinando si dichas emisiones se pueden atribuir de manera directa a la propia organización o a otras entidades relacionadas.
- Así mismo, las metodologías para el cálculo de las emisiones de GEI consideran las directrices del Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC) y el Acuerdo que establece las particularidades técnicas y las fórmulas para la aplicación de metodologías para el cálculo de emisiones de gases o compuestos de efecto invernadero de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) publicado el día 3 de septiembre del año 2015.
- Las emisiones de GEI que se consideran en este informe son las generadas directamente por Fibra Mty por el consumo de combustibles fósiles para generación de energía eléctrica en plantas de emergencia para áreas comunes (Alcance 1); y las



emisiones indirectas provenientes del consumo de energía eléctrica comprada en áreas comunes y en la sede corporativa (Alcance 2), así como por el consumo de energía eléctrica comprada de sus inquilinos (Alcance 3. Correspondiente a la Categoría 13: Activos arrendados aguas abajo de acuerdo con el Protocolo GEI), enfocándose en el grado de control operacional para su consolidación.

Objetivo

Identificar y gestionar de forma integral las posibles tensiones entre la inversión inicial, la eficiencia operativa, la reducción de impactos ambientales y la creación de valor en el largo plazo.



Gestión de Riesgos y Oportunidades ASG.

- La gestión de riesgos y oportunidades ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) permite a Fibra Mty identificar, evaluar y gestionar aquellos factores que pueden influir en el cumplimiento de su estrategia, la creación de valor de largo plazo y la resiliencia de su portafolio inmobiliario.
- Los riesgos y oportunidades ASG se identifican a partir de los resultados del análisis de doble materialidad y se integran al proceso general de gestión de riesgos empresariales del Fideicomiso, fortaleciendo la toma de decisiones y la gestión preventiva de los principales desafíos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad.

Matriz de Riesgos Y Oportunidades ASG 2025.

- Como resultado del proceso de identificación y evaluación realizado durante 2025, Fibra Mty identificó los

siguientes riesgos y oportunidades ASG prioritarios. La evaluación considera la probabilidad de ocurrencia y la magnitud del impacto de cada riesgo u oportunidad, así como la naturaleza del impacto que podría generar para la organización.





Estrategia de Reducción de Emisiones

Objetivo

Capacitación continua en prácticas de eficiencia energética y reducción de emisiones, alineadas a estándares de marcas asociadas, con el objetivo de disminuir costos operativos y exposición a regulaciones de carbono.

Objetivos climáticos basados en la ciencia.

• Como parte de su estrategia de descarbonización y de su compromiso con la transición hacia una economía baja en carbono, durante 2025 la Science Based Targets initiative (SBTi) aprobó los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de corto y largo plazo de Fibra Mty, alineados con la meta global de Net-Zero. Con esta aprobación, Fibra Mty se convirtió en la primera FIBRA en México en obtener la validación de la SBTi para objetivos climáticos Net-Zero, reafirmando su compromiso con una descarbonización basada en la ciencia.

• SBTi es una iniciativa global respaldada por el Carbon Disclosure Project (CDP), el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el World Resources Institute (WRI) y el World Wide Fund for Nature (WWF), que establece las mejores prácticas para que las empresas definan objetivos de reducción de emisiones consistentes con la evidencia científica y con los objetivos del Acuerdo de París.

• Estos objetivos constituyen el marco de referencia para la implementación de las iniciativas de eficiencia energética, electrificación, abastecimiento de energía renovable, colaboración con inquilinos y descarbonización de la cadena de valor contempladas en el Plan Estratégico de Sustentabilidad de Fibra Mty.

Transparencia climática y CDP.

• Como parte de su compromiso con la transparencia y la divulgación de información relacionada con el cambio climático, Fibra Mty participa voluntariamente en el cuestionario Climate Change de CDP, una organización internacional líder en la divulgación de información ambiental, cuyos resultados son ampliamente utilizados por inversionistas, instituciones financieras y otros grupos de interés para evaluar la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático.

OBJETIVOS CLIMÁTICOS APROBADOS POR LA SBTi



Objetivo

Dar seguimiento periódico a los objetivos, indicadores e iniciativas que permitan evaluar el grado de cumplimiento de las metas establecidas e identificar oportunidades de mejora que sirvieron como base para la actualización del siguiente ciclo de planeación estratégica.



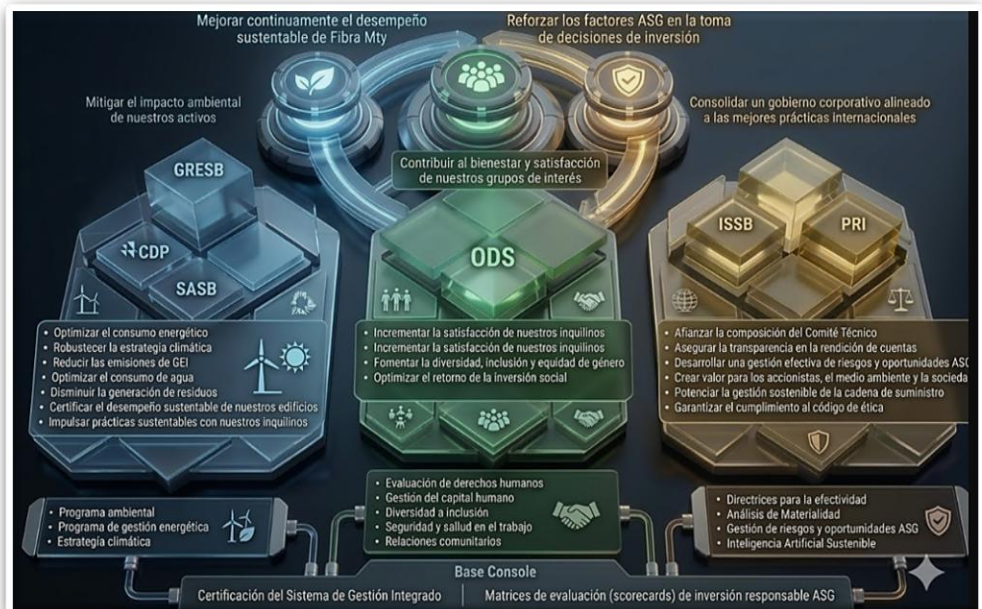
Divulga Información ASG.

Actualización del Plan Estratégico de Sustentabilidad 2026-2030.

• Concluido el ciclo estratégico 2023-2025, Fibra Mty llevó a cabo la actualización de su Plan Estratégico de Sustentabilidad para el periodo 2026-2030.

• Esta actualización incorpora los resultados obtenidos durante el ciclo anterior, la evolución del contexto regulatorio y de mercado, las prioridades identificadas mediante el análisis de materialidad y nuevos compromisos relacionados con cambio climático, inversión responsable, gestión de riesgos, derechos humanos, cadena de suministro responsable, inteligencia artificial y mejora continua del Sistema de Gestión Integrado.

• El nuevo Plan Estratégico mantiene la estructura basada en Objetivos de Sustentabilidad Empresarial, Iniciativas Globales y Tendencias de Mercado, Objetivos de Procesos Internos e Iniciativas Internas, fortaleciendo su alineación con los principales estándares internacionales y con la estrategia corporativa de Fibra Mty.



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.