

FMTY

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte II

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

Sustentable

19 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.

Doble Materialidad

Materialidad ASG.

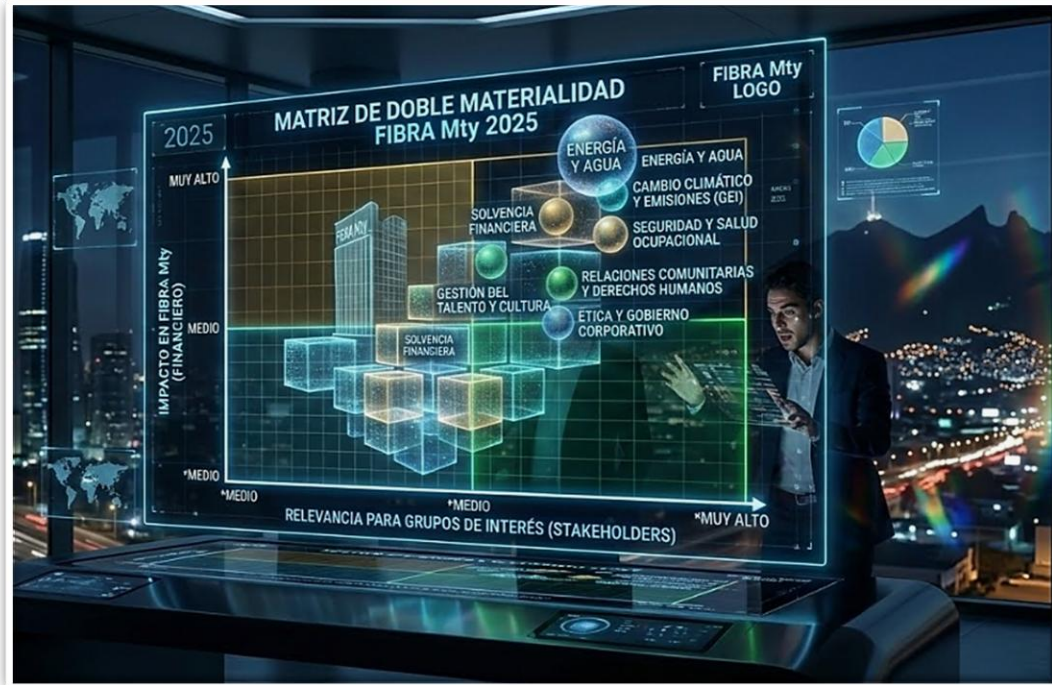
- El análisis de doble materialidad permite a Fibra Mty identificar y priorizar los temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) más relevantes para la organización y sus grupos de interés. Sus resultados orientan la estrategia de sustentabilidad, fortalecen la gestión de riesgos y oportunidades y sirven como base para la preparación del Informe de Sustentabilidad y del Reporte de Información Financiera Relacionada a la Sostenibilidad elaborado conforme a las NIIF S1 y S2.

- Durante 2025, Fibra Mty actualizó su análisis de doble materialidad considerando las perspectivas financiera y de impacto, con el propósito de identificar aquellos temas ASG que pueden influir significativamente en la creación de valor de la organización y en sus grupos de interés.

- Los temas ubicados en cada cuadrante representan aquellos con mayor relevancia desde las perspectivas de impacto y financiera, por lo que son considerados temas materiales críticos para Fibra Mty.

Identificación y Colaboración.

- La identificación de temas materiales y su priorización fue un proceso colaborativo, guiado por un análisis de doble materialidad realizado en conjunto con Deloitte. En 2025, se utilizó una herramienta de inteligencia artificial especializada que cuenta con el aval del Global Reporting Initiative (GRI) y del Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Como parte de este ejercicio, se actualizaron y validaron los temas materiales ASG considerando el contexto actual de la Fibra, así como información estratégica, regulatoria y sectorial relevante.



Cadena de Suministro Responsable

La gestión responsable de la cadena de suministro constituye un elemento relevante de la estrategia de sustentabilidad de Fibra Mty. A través del establecimiento de principios de conducta, la colaboración con proveedores y la incorporación gradual de criterios ASG, la organización busca fortalecer el desempeño sostenible de su cadena de valor y contribuir a la creación de valor de largo plazo.

Con base en el monto de contratación, la relevancia de los bienes y servicios suministrados y su impacto en las operaciones del Fideicomiso, Fibra Mty identifica a sus proveedores clave, incluyendo aquellos cuyos productos o servicios forman parte de sus activos, así como quienes prestan servicios directamente a los inquilinos en nombre de la organización.

El Código de Conducta para Proveedores establece los principios, normas de conducta y estándares éticos que orientan las relaciones comerciales de Fibra Mty con sus proveedores, promoviendo prácticas responsables y alineadas con su estrategia de sustentabilidad.



Seguridad de la Información

■ La protección de la información y la ciberseguridad constituyen elementos fundamentales para la continuidad operativa, la confianza de los grupos de interés y la resiliencia de Fibra Mty. Para ello, la organización implementa controles preventivos, monitoreo continuo y programas de capacitación orientados a fortalecer la gestión de los riesgos relacionados con la seguridad de la información.

Análisis de Vulnerabilidades.

■ Al menos una vez al año, el Gerente de Innovación y Proyectos de TI coordina, con el apoyo de un tercero especializado en ciberseguridad, la realización de pruebas de penetración y análisis de vulnerabilidades sobre la infraestructura tecnológica de Fibra Mty, con el propósito de evaluar la exposición de la organización a posibles amenazas cibernéticas y fortalecer sus controles de seguridad.

■ Durante la evaluación realizada en diciembre de 2025, se identificaron vulnerabilidades menores de seguridad, las cuales fueron remediadas oportunamente para mitigar los riesgos asociados. Derivado de las prácticas de seguridad y controles previamente implementados, no fue necesaria la adquisición de nuevas tecnologías para atender las acciones correctivas correspondientes.



■ Asimismo, durante 2025 se implementó tecnología ZTNA (Zero Trust Network Access), fortaleciendo la protección de los equipos móviles propiedad de Fibra Mty al proporcionar el mismo nivel de seguridad para el trabajo remoto que el disponible dentro de la red corporativa.

■ De igual forma, se implementó un proyecto de inteligencia de amenazas orientado a la identificación de posibles filtraciones de información en fuentes de acceso restringido y espacios asociados a la deep web. Como resultado de este análisis, no se identificaron filtraciones significativas de información relacionadas con Fibra Mty. Este monitoreo permanece activo de manera continua como parte de las actividades permanentes de ciberseguridad de la organización.

Inversión Responsable

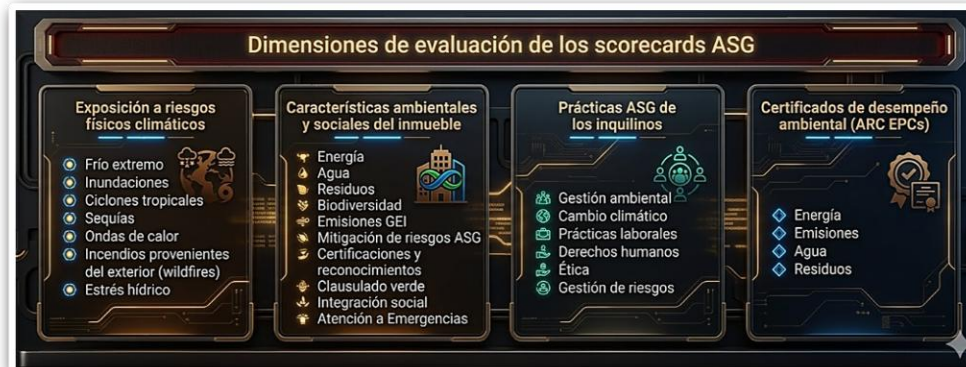
Integración ASG en la Gestión de Activos.

■ La integración de criterios ASG en la gestión de activos forma parte de la estrategia de sustentabilidad de Fibra Mty y tiene como objetivo fortalecer la resiliencia del portafolio, mejorar la toma de decisiones de inversión y promover la generación de valor de largo plazo.

La estrategia contempla tres acciones principales:

1. El desarrollo y seguimiento de matrices de evaluación ASG (scorecards) para el portafolio, iniciados en 2024.
2. La definición de criterios ASG relevantes para la selección de inversiones inmobiliarias.
3. El desarrollo de planes de acción ASG específicos para cada propiedad, con base en:
 - La debida diligencia previa a la inversión.
 - Los hallazgos del análisis de materialidad.
 - El desempeño operativo de los inmuebles.

Los scorecards ASG permiten incorporar consideraciones ambientales, sociales, de gobernanza y de gestión de riesgos en los procesos de adquisición, operación y seguimiento de los activos inmobiliarios y sus inquilinos.



■ Estas herramientas consideran factores potencialmente relevantes para el desempeño y resiliencia del portafolio, incluyendo riesgos físicos derivados del cambio climático, riesgos operativos, regulatorios y reputacionales, así como aspectos relacionados con eficiencia operativa, cumplimiento normativo y desempeño ambiental y social de los inmuebles e inquilinos. Los resultados obtenidos forman parte de los elementos considerados en los procesos de evaluación, priorización y gestión de inversiones inmobiliarias, así como en la definición de acciones de mejora y seguimiento operativo del portafolio.

■ Durante 2025, Fibra Mty evaluó 95 edificios de su portafolio industrial, con información proporcionada por las áreas de Operaciones, Sustentabilidad y los Administradores de Propiedades. Los inmuebles evaluados representan el 100% del portafolio industrial y el 90.3% del área bruta rentable total del Fideicomiso.

■ Asimismo, se evaluaron 59 inquilinos del segmento industrial mediante un cuestionario en línea aplicado por un proveedor externo especializado (Berumen y Asociados), representando el 69% de los inquilinos de este segmento.

■ Los resultados obtenidos permiten identificar oportunidades de mejora, fortalecer la integración de criterios ASG en la gestión de activos y desarrollar estrategias específicas para mejorar el desempeño sustentable y la resiliencia del portafolio inmobiliario 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.