



NEARSHORING EXPERTS AND TECHNOLOGY

Reporte IFRS

S1 Requerimientos Generales para la Información Financiera a revelar relacionada con la Sostenibilidad

S2 Requerimientos Generales para la Información Financiera a revelar relacionada con el Clima

Entidad: BANCO ACTINVER S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NUMERO 7401, en lo sucesivo FIBRA NEXT.

NIIF S1 27 (a) y (b), S2 6 (a) y (b)

En Fibra Next, la gestión de riesgos se aplica de forma transversal para asegurar la creación de valor sostenible

MODELO DE CREACIÓN DE VALOR



Estamos implementando mecanismos y protocolos específicos para identificar, evaluar y mitigar riesgos clave en nuestras operaciones; entre las principales acciones se encuentran:

- **Evaluación bienal externa de la gestión de riesgos**, realizada por nuestro Comité Técnico y para la que se forma y documenta a todos los miembros ejecutivos y no ejecutivos durante un periodo de dos meses. Se trata de un análisis de riesgos políticos, sociales, ambientales, de deuda, financieros, sociales, entre otros. Los resultados son presentados al Comité Directivo, al Comité de Auditoría y al Comité Técnico, y damos seguimiento a los riesgos identificados en los Comités de Auditoría trimestrales.
- **Plan de Continuidad del Negocio** (BCP, por sus siglas en inglés), el cual es actualizado de manera periódica para que considere todos los riesgos identificados.
- **Plan de Recuperación ante Desastres** (DRP, por sus siglas en inglés), probado trimestralmente y actualizado a diario.

Además, mantendremos un monitoreo constante de las disposiciones regulatorias para anticiparnos y asegurar su cumplimiento oportuno. Dado el carácter de nuestro negocio, los factores ASG influyen directamente en nuestras decisiones de inversión y en la eficiencia operativa de las propiedades. El Comité de Ética y Sostenibilidad es el órgano responsable de liderar la Estrategia de Sostenibilidad, definir objetivos ASG anuales, dar seguimiento al desempeño y gestionar los riesgos ASG actuales y emergentes.

Nuestro Comité de Sostenibilidad recibirá capacitación en varios temas en materia de sostenibilidad corporativa, riesgos, incluyendo diversidad, accesibilidad a propiedades, mejores prácticas ambientales, cambios en las regulaciones de seguridad y salud.

La estructura de gobernanza que gestiona los riesgos y oportunidades, incluyendo los de sostenibilidad, es la siguiente:

El Comité de Ética y Sostenibilidad es el máximo responsable de la implementación de nuestra estrategia ASG, sesiona cada tres meses y revisa el progreso de nuestras metas, así como nuestros riesgos ASG actuales y futuros. Este Comité incluye miembros del Comité Técnico y el Director General.

En caso de que haya algún riesgo relevante, el Comité de Auditoría y/o el Comité de Ética y Sostenibilidad los escala al Comité Técnico, el cual, a su vez, en caso de ser relevante, los comunica a nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Nuestro Comité de Ética y Sostenibilidad recibe capacitación en materia de prácticas de Reportes de Sostenibilidad Corporativa, incluyendo diversidad, accesibilidad a propiedades, mejores prácticas ambientales, cambios en las regulaciones de seguridad y salud.



Así mismo, el comité de Prácticas busca mantener un balance entre las habilidades de los miembros, intentando tener al menos un experto para cada tema evaluado, entre el que se encuentra la experiencia en la gestión de riesgos de sostenibilidad:

	André Elmann	Moises Elmann	Max Elmann	Gonzalo Robina	Karen Mora	Herminio Blanco	María Cecilia Jimenez	Luis Peña	Alejo Muñoz	Jaime Chico
Habilidades y experiencia										
Experiencia inmobiliaria	x	x	x	x		x	x	x	x	x
Riesgo financiero	x	x					x	x		x
Mercados de Capital en Fusiones y Adquisiciones	x			x			x	x	x	x
Gestión de riesgos			x			x	x	x		x
Gobierno Corporativo	x	x			x	x	x	x	x	x
Cuestiones sociales	x		x	x	x	x	x	x	x	
Cuestiones medioambientales		x	x		x				x	
Experiencia en empresas públicas						x	x	x		x
Normativas legales								x	x	
Políticas Públicas					x	x		x	x	x
Recursos Humanos (Diversidad e Inclusión)	x				x		x	x		

Con respecto a la adquisición de nuevos inmuebles y propiedades, contamos con nuestra política de inversión responsable, la cual apoya a nuestro órgano de gobierno a supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad durante las transacciones importantes.

Tenemos estrictos procesos de selección, que además de incluir la debida revisión en temas fiscales, financieros, legales, arquitectónicos, entre otros, incluye temas ambientales. Algunos de los aspectos que revisamos son:

- Estudios de impacto vial.
- Certificados de uso de suelo.

- Autorización de impacto ambiental.
- Generación y registro de residuos peligrosos.
- Manifiesto de entrega – recepción de residuos peligrosos emitido por una empresa autorizada para su transporte y disposición final o por el sistema de recolección de residuos municipales.
- Servicios de suministro de agua.
- Medios para las descargas de agua.
- Licencia ambiental única en temas de emisiones a la atmósfera.
- La existencia o ausencia de bifenilos policlorados y asbestos.
- La existencia o ausencia de multas ambientales.
- La existencia o ausencia de contaminación del suelo.
- Otros

Adicional nuestro proceso de debida diligencia nos permite asegurar que los dueños y usuarios de la propiedad han sido consultados y compensados de manera adecuada. Tenemos al menos 3 diferentes inspecciones y visitas al sitio, realizadas por terceros que funcionan como controles para validar la información y la situación de las propiedades.

Fibra Next lleva a cabo procesos internos y legales con terceros, para que las compensaciones y pagos oportunos por el uso o compra de inmuebles se realice de manera justa, en tiempo y forma.

Nuestros procesos no discriminan si los dueños o usuarios de la propiedad son individuos, colectivos,

grupos indígenas, mujeres, etc., y en todo momento se respetan los derechos de la contraparte.

Hasta la fecha, no hemos adquirido propiedades en territorios indígenas, sin embargo, reconocemos que en México ocurre que grupos indígenas o mujeres pueden no tener reconocido legalmente su derecho al uso de ciertas propiedades, pero que sus tradiciones y costumbres lo validan. Fibra Next conoce y reafirma el deber de consultar, informar y colaborar con los principales afectados en el caso de que ello ocurra.

NIIF S1 30(a)y(b) y NIIF S1 32(a)y (b); S2 13 (a) y (b)

Nombre Riesgo	Descripción	Horizonte Temporal	Efectos sobre el Modelo de Negocio	Efectos sobre la Cadena de Valor	Concentración
Satisfacción de Inquilinos	Los inversionistas pueden ser reacios a invertir en propiedades con alta rotación de inquilinos y baja satisfacción. La insatisfacción puede llevar a una pérdida de confianza por parte de los inquilinos existentes y potenciales. La insatisfacción dificulta la planificación y ejecución de proyectos futuros.	Corto Plazo	<p>Deterioro en la relación con los inquilinos y pérdida de rentas.</p> <p>Perdida de inversión al tener propiedades con una alta rotación de inquilinos.</p> <p>Impacto negativo en la reputación de la compañía.</p>	<p>Aumento de costos al trasladar sus operaciones a nuevas locaciones.</p> <p>Decremento del relacionamiento con las comunidades aledañas.</p>	Estado de México y Ciudad de Mexico
Infraestructura Sostenible	Diseño, construcción y operación de propiedades ambientalmente responsables y eficientes en el uso de recursos, así como la creación de espacios que mejoren la calidad de vida y fomenten un entorno productivo en la comunidad.	Corto Plazo	<p>Incremento en los paros de operación.</p> <p>Daños en los activos y decremento de la valuación de las propiedades.</p> <p>Impacto negativo en la habilidad de la compañía en satisfacer las necesidades y expectativas d ellos inquilinos.</p> <p>Aumento de costos operativos y mantenimiento de las propiedades.</p> <p>No cumplir con las metas de certificación impactará en los precios de los bonos y créditos vinculados a la sostenibilidad.</p>	<p>Aumento de costos operativos y mantenimiento por parte de los inquilinos.</p> <p>Afectación de la relación con los inquilinos.</p>	Estado de México y Ciudad de Mexico
Cambio Climático	Identificación y gestión de riesgos y oportunidades asociados a eventos climatológicos que impactan los activos inmobiliarios, así como la implementación de estrategias para mejorar la resiliencia de las propiedades.	Mediano Plazo	<p>Afectación ingresos por renta, aumento de costos de mantenimiento.</p> <p>Impacto en la valuación del portafolio y aumento en la prima de seguro.</p> <p>Los riesgos ligados al cambio climático pueden afectar físicamente a los activos (las propiedades) y disminuir su valor en el mercado.</p>	<p>Los riesgos de cambio climático podrían afectar el desarrollo de las actividades y operaciones de los inquilinos.</p> <p>Los riesgos de cambio climático pueden afectar la capacidad de satisfacer las necesidades y expectativas de los inquilinos y clientes.</p> <p>Afectar la disponibilidad de recursos críticos como agua, luz, combustibles, etc.</p>	Quintana Roo Nuevo León Sonora Tamaulipas

Nota para cambio climático: Para determinar la concentración del riesgo asociado a la Cambio Climático, se consideraron aquellas entidades federativas en las que el FIBRA mantiene propiedades y que registraron una calificación de riesgo superior a 5,900 puntos, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo los escenarios climáticos relacionados con todos los riesgos de cambio climático mencionados en el análisis de vulnerabilidad de cambio climático.

Nombre Oportunidad	Descripción	Horizonte Temporal	Efectos sobre el Modelo de Negocio	Efectos sobre la Cadena de Valor	Concentración
Paneles solares	Oportunidad de negocio al reducir costos operativos, mejorar la eficiencia de nuestros inmuebles, reducir el costo de nuestros gastos; Así como, el aumento en la satisfacción de inquilinos al darles opciones para autogeneración de energía eléctrica en sus operaciones. Todo lo anterior, impacta directamente en el NOI. Además, puede facilitar el acceso a financiamiento sostenible.	Mediano Plazo	<p>Fortalecer el NOI al reducir costos operativos.</p> <p>Diversificación de las fuentes de energía eléctrica.</p> <p>Acceso a financiamiento sostenible o etiquetado.</p> <p>Alineación entre la estrategia de sostenibilidad y la estrategia financiera</p>	<p>Aumento de la satisfacción y mejora en la relación con inquilinos.</p> <p>Acceso a financiamiento sostenible o etiquetado para los inquilinos.</p> <p>Mejora en la comercialización de las propiedades.</p>	En la evaluación principal, la concentración estaría en los estados: Baja California, Ciudad de México, Estado de México, Nuevo León, Chihuahua, Querétaro.

Para determinar la concentración de la oportunidad asociada a la instalación de paneles solares, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y que presentan condiciones que podrían favorecer la viabilidad de este tipo de proyectos, incluyendo su ubicación en zonas con alta irradiación solar diaria promedio anual, con base en la información publicada por el Instituto de Geofísica de la Universidad Nacional Autónoma de México, así como aquellas entidades federativas en las que el costo de la electricidad o el nivel de consumo energético del FIBRA es elevado. Estas variables fueron consideradas como indicadores de exposición a una mayor oportunidad de generación distribuida y de potencial contribución a la gestión de costos energéticos y a la estrategia climática del Fibra.

Plazos (también aplica a la S2):

- **Corto:** riesgos que pueden materializarse en el periodo inmediato, normalmente entre 0 a 12 meses, y que pueden afectar la liquidez, operación diaria y los resultados financieros trimestrales y/o generar sanciones.
- **Mediado:** riesgos que pueden materializarse entre 12 a 60 meses, y pueden afectar la capacidad del del Fibra de mantener estabilidad financiera, competitividad o crecimiento.
- **Largo:** riesgos que pueden materializarse en un horizonte por encima de los 60 meses, y que inciden en la viabilidad de la compañía o la resiliencia del portafolio.

NIIF S1 33(a)

Fibra Next prevé dar respuesta a sus riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad mediante:

1. El FIBRA cuenta con una estrategia de sostenibilidad en la que cada tema material está vinculado a indicadores específicos y a un monitoreo puntual que permite dar seguimiento a su desempeño y evolución.
2. Se cuenta con coberturas de seguro orientadas a mitigar el impacto de los principales riesgos que pueden afectar sus activos y su operación.
3. De manera complementaria, Fibra Next llevará a cabo un monitoreo anual integral de riesgos y oportunidades, en el que no sólo se consideran factores socioambientales, sino el universo completo de riesgos relevantes para el FIBRA, lo que fortalece una gestión más robusta, preventiva y alineada con la creación de valor de largo plazo.

NIIF S1 33(c)

En el proceso de toma de decisiones para la adquisición o desarrollo de una propiedad, Fibra considera de manera sistemática una serie de variables estratégicas que permiten evaluar la viabilidad, competitividad y sostenibilidad de cada activo en el largo plazo. Entre estos factores se encuentran las condiciones de mercado, la disponibilidad de mano de obra, el acceso al agua, la disponibilidad de energía, acceso a carreteras, aeropuertos, zonas urbanas, etc.

Este enfoque permite atraer mejores inquilinos, garantizar la viabilidad del negocio, a la vez que incorporamos consideraciones ambientales, sociales y económicas desde etapas tempranas del análisis, fortaleciendo una toma de decisiones más integral y alineada con la estrategia del negocio.

NIIF S1 35 y S2 15(a)(b) Y 16(a)(b)(c)(d)

Riesgo/Oportunidad en Materia de Sostenibilidad Fibra Next		NIIF S1 35(a)	NIIF S1 35(b)	NIIF S1 35(c) (i, ii)	NIIF S1 35(d)
		Efecto sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	¿Existe riesgo significativo de ajuste material en el próximo periodo anual?	Expectativas de cambio de situación financiera a corto, mediano y/o largo plazo	Expectativas de cambio al rendimiento financiero y flujos de efectivo a corto, mediano y/o largo plazo
Cambio Climático	Riesgo	Con base en la evaluación realizada sobre la información financiera y operativa correspondiente a 2024 y 2025, Fibra NEXT concluyó que, a la fecha de reporte, no se han materializado efectos significativos sobre su situación financiera, su rendimiento financiero ni sus flujos de efectivo como resultado de riesgos físicos o de transición asociados al cambio climático. Esta conclusión considera que los siniestros observados en dicho periodo han sido mínimos y de impacto económico no material y que, conforme al análisis efectuado, no se encuentran directamente vinculados a eventos atribuibles al cambio climático. En consecuencia, no se identificaron impactos relevantes sobre el valor de los activos, la continuidad operativa, los ingresos, los costos o la liquidez de la Fibra.	No	No se tiene ninguna expectativa de cambio	No se tiene ninguna expectativa de cambio
Satisfacción de Inquilinos NEXT	Riesgo	El índice pasó de 86.7% en 2024 a 88.6% en 2025.	No	Esperamos que esta métrica nos ayude a mantener la solidez financiera.	Esperamos que esta métrica nos ayude a mantener la solidez financiera.
Infraestructura Sostenible	Riesgo	Con base en la evaluación realizada, se estima un ahorro esperado por concepto de intereses de \$25,187,681.39 el cual, de materializarse, contribuiría positivamente al rendimiento financiero y a la posición de liquidez de la entidad	No	N/A	La entidad ha evaluado que las certificaciones de inmuebles pueden tener efectos favorables, en el corto, mediano y largo plazo, sobre su situación financiera, su rendimiento financiero y sus flujos de efectivo, en la medida en que respaldan el acceso a financiamiento preferente a través de créditos y bonos verdes, así como instrumentos vinculados a la sostenibilidad. Lo anterior se debe a que dichas certificaciones pueden ser consideradas dentro de los criterios de elegibilidad de activos o de los indicadores de desempeño establecidos en estos instrumentos, lo que podría derivar en una reducción del costo financiero.
Paneles Solares	Oportunidad	Ahorro por concepto de gasto de energía eléctrica	No	Para el periodo de reporte, no aplica este punto. Se evaluará las necesidades del portafolio, tanto internas como de los inquilinos, para poder definir un plan para los próximos 5 años; así como su viabilidad.	Para el periodo de reporte, no aplica este punto. Se evaluará las necesidades del portafolio, tanto internas como de los inquilinos, para poder definir un plan para los próximos 5 años; así como su viabilidad.

NIIF S1 41 y S2 9(e)

Riesgo/Oportunidad en Materia de Sostenibilidad		Estrategia	Evaluación	
			Barrera	Solución
Cambio Climático	Riesgo	Fase 1. Monitoreo de Emisiones de GEI	Barrera 1. Imprecisión de la captura de información Barrera 2. Personal con experiencia limitada para el reporte de información	Solución 1. Obtuvimos una herramienta en línea que va a la información capturada con los recibos correspondientes. Solución 2. Capacitamos y generamos documentación de apoyo para los responsables de reportar la información.
		Fase 2. Reducción	Barrera 1. Costo beneficio de invertir en nuevas tecnologías Barrera 2. Estructura del mercado y del sector Barrera 3. Falta de información Barrera 4. Hábitos y cultura de los inquilinos Barrera 5. Elementos del mercado energético Barrera 6. Vínculo débil de los colaboradores con la necesidad de reducir los consumos y las emisiones de GEI	Solución 1. Invertimos en las mejores tecnologías que permitan obtener los mayores ahorros dando prioridad a inmuebles de mayor consumo para aumentar el retorno de inversión. Solución 2. Realizar inversiones conjuntas con inquilinos y proveedores de electricidad Solución 3. Capacitación a colaboradores e inquilinos Solución 4. Campañas de comunicación y sensibilización Solución 5. Buscar proveedores con contratos que se adecuen a nuestras necesidades y consumos Solución 6. Involucramos a los colaboradores en actividades de mitigación.
		Fase 3. Prevención riesgos relacionados a cambio climática	Estado de la infraestructura actual	* Inversión y remodelación de infraestructura resiliente. * Desarrollamos un análisis de vulnerabilidad ante riesgos de cambio climático.

Riesgo/Oportunidad en Materia de Sostenibilidad		Estrategia	Evaluación	
			Barrera	Solución
Satisfacción de Inquilinos	Riesgo	Mantener la satisfacción actual; que se monitorea a través de: <ul style="list-style-type: none"> tasa de renovaciones número de quejas porcentaje de satisfacción 		<ul style="list-style-type: none"> Fortalecer comunicación con inquilinos Asegurar excelencia operativa Minimizar interrupciones operativas que afecten la logística del inquilino Proveer seguridad al interior de nuestras propiedades Dar valor en sostenibilidad Adaptarnos a las necesidades del inquilino Generar comunidad y colaboración
Infraestructura Sostenible	Riesgo	28% GLA certificado bajo LEED, EDGE, BOMA		<ul style="list-style-type: none"> Realizar remodelaciones y ampliaciones. Instalar tecnologías más eficientes en iluminación. Contar con diseños con iluminación natural. Efectuar adecuaciones para permitir ventilación natural. Impartir capacitación a operadores e inquilinos. Implementar nuevas prácticas para la recolección y separación de residuos sólidos. Implementar prácticas operativas y de compras sustentables.
Paneles Solares	Oportunidad	Evaluar las necesidades del portafolio, tanto internas como de los inquilinos, para poder definir un plan para los próximos 5 años.		<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar proyectos de generación y/o adquisición de energías renovables. Buscar proveedores de energías renovables con contratos de bajo riesgo. Instalar paneles solares.

NIIF S1 44 (a) (b) (c) y S2 25 (a) (b)

El proceso que Fibra Next ejecuta para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad se describe a continuación. Para Fibra Next este proceso continúa en implementación y maduración; debido a que, el Fibra lleva 9 meses en operación.



Relación entre temas materiales y financieros

75% Prioridad alta

Temas fundamentales para Fibra Next. Las acciones orientadas a estos temas deben ser estratégicas, integradas en las operaciones principales y probablemente involucren inversión significativa, KPIs y supervisión ejecutiva.

50–75% Prioridad media

Importantes pero de prioridad menos estratégica que los temas anteriores. Las recomendaciones pueden enfocarse en gestión sistemática, establecimiento de objetivos e integración en procesos existentes.

< 50% Prioridad baja

Mantienen su relevancia dentro del contexto organizacional. Las acciones deberán centrarse en el monitoreo continuo y la identificación de oportunidades de bajo costo con alto impacto potencial.

Umbrales

Riesgo – Impacto para FUNO

No	Descripción	Financiero	Interrupción	Reputación	Ambiental	Cumplimiento Regulatorio	Seguridad *
4	Muy Alto	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos > 8.1% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones > 15 días	Televisión internacional / Titulares en periódicos / Investigación gubernamental	Remediación / reconstrucción > \$100MDP Multas > \$1MDP	Incumplimiento significativo de regulaciones con multas significativas e implicaciones legales	Incidentes de seguridad.(N,R,Ro) Fatalidades por causas imputables a FUNO.
3	Alto	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos > 5.1% y < 8% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones > 7 días y < 15 días	Televisión Nacional / Artículos en Periódicos y/o investigación del regulador	Remediación / reconstrucción > \$50MDP y < \$100MDP Multas > \$100K y < \$1MDP	Incumplimiento de ciertas regulaciones con multas y posibles implicaciones legales	Incidentes de seguridad.(A,M) Indemnización por accidente>\$0.5 MDP, LTI>60 días Fatalidades por causas externas.
2	Moderado	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos > 2.1% y < 5% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones > 3 días y < 7 días	Televisión Local / periódicos locales y/o penalización menor del regulador	No requiere reportarse a la autoridad, quejas de comunidad Remediación / reconstrucción o costo > \$20 MDP y < \$50MDP	Incumplimiento de reglamentos con multas menores	Incidentes de seguridad. (AZ,G) Indemnización por accidente >< \$0.5MDP, LTI<60 días
1	Menor	Incluye pérdida, errores o registros contables incorrectos < 2% de la utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	Interrupción de operaciones < 3 días	Periódico local no en titulares / Redes sociales	No requiere reportarse a la autoridad, plan de mantenimiento o de RSC < \$20MDP	Incumplimiento de reglamentos sin impactos en multas y sin implicaciones legales	Incidentes de seguridad. (V) Servicio medico interno /ambulancia local

Riesgo – Probabilidad de ocurrencia para FUNO

No	Descripción	Definición	Frecuencia
4	Casi seguro	El evento ocurrirá en la mayoría de las circunstancias	Se produce más de una vez al año
3	Probable	Es probable que el suceso ocurra en la mayoría de las circunstancias	Se produce una vez al año
2	Posible	El suceso puede ocurrir en alguna de las circunstancias	Se produce cada 5 años
1	Remoto	El suceso puede producirse en cierto tiempo	Se produce cada 10 años

MÉTRICAS Y OBJETIVOS

NIIF S1 46- 51y S2 14 (c)

Nombre del Riesgo o la Oportunidad		Métricas requeridas por una Norma NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad aplicable; o en su caso) Norma SASB		Objetivos que se ha fijado para supervisar el progreso		
Riesgos	Nombre Y Descripción de la Métrica	Fuente de la Métrica	Descripción del Objetivo	Periodo durante cual se aplica el Objetivo	Periodo de Base desde el cual se mide el progreso	Avance del Objetivo
Cambio Climático	<p>* Descripción del análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático, y las estrategias para mitigar dichos riesgos. (La cual está más desarrollada en la S2)</p> <p>Métrica absoluta y cuantitativa</p>	Estándares SASB para el sector Bienes Raíces	*Realizar la línea base de emisiones de GEI y el análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático	2025-2026	2025-2026	Se está realizando el análisis de vulnerabilidad climática y la recolección de información relevante para la construcción de la línea base de la huella de carbono
Satisfacción de Inquilinos	<p>* Monto total de pérdidas monetarias como resultado de procedimientos legales asociados con integridad profesional y el proceso de debida diligencia</p> <p>Métrica absoluta y cuantitativa</p>	Estándares SASB para el sector Servicios de Bienes Raíces	Tener cero pérdidas monetarias como resultado de procedimientos legales asociados con integridad profesional y el proceso de debida diligencia	2025	2025	100%
Infraestructura Sostenible	<p>* GLA</p> <p>* número de inmuebles en los que se proveen servicios de sustentabilidad específicamente aquellos orientados obtener una certificación LEED, BOMA, EDGE, o similar.</p> <p>Métrica absoluta y cuantitativa</p>	Estándares SASB para el sector Bienes Raíces	28% GLA certificado bajo LEED, EDGE, BOMA	2025	2025	100%
Oportunidad						
Paneles Solares	<p>* total de energía consumida (GJ), porcentaje que proviene de la red, porcentaje de generación de energía renovable</p> <p>Actualmente, es una métrica cualitativa.</p>	Estándares SASB para el sector Bienes Raíces	Evaluar las necesidades del portafolio, tanto internas como de los inquilinos, para poder definir un plan para los próximos 5 años.	2026-2030	2026	0%

Gobernanza

NIF S2, párrafo 6(a)(iii) – Gobernanza.

Tabla. Canales de comunicación para la gobernanza climática

Órgano	Contenido principal de la información	Canal de comunicación	Frecuencia
Comité Técnico	Panorama general de riesgos y oportunidades climáticas; implicaciones estratégicas; impactos financieros actuales y potenciales; avances en metas y compromisos climáticos	Informes ejecutivos preparados por la administración y presentaciones formales durante las sesiones del Comité Técnico	Al menos 1 vez al año y de manera extraordinaria cuando se identifican eventos relevantes
Comité de Ética y Sostenibilidad	Análisis detallado de riesgos climáticos específicos (físicos y de transición); seguimiento a planes de gestión; desempeño de indicadores clave climáticos y operativos	Reportes técnicos, sesiones de trabajo específicas y presentaciones formales durante las sesiones del Comité de Ética y Sostenibilidad	Al menos 4 veces al año
Gerencia de sostenibilidad	Información operativa, métricas climáticas, cumplimiento regulatorio y avances en iniciativas climáticas	Reportes internos y plataformas de gestión	Continua

NIF S2, párrafo 6(a)(v) – Gobernanza.

El Comité Técnico, a través del Comité de Ética y Sostenibilidad, supervisa el establecimiento de objetivos relacionados con los riesgos y oportunidades asociados sostenibilidad y al clima, así como el seguimiento de los avances con el objetivo de asegurar que los compromisos y metas climáticas sean coherentes con la estrategia del negocio y contribuyan a la creación de valor a largo plazo.

El establecimiento de los objetivos climáticos será propuesto por la Gerencia de Sostenibilidad, con base en el análisis de riesgos físicos y de transición, oportunidades de mitigación y adaptación, requerimientos regulatorios y expectativas de los grupos de interés. El Comité Técnico revisará y validará dichos objetivos, considerando su alineación con la estrategia corporativa, su viabilidad operativa y sus posibles impactos financieros.

Asimismo, el Comité Técnico define y aprueba las métricas de desempeño relacionadas con el clima que se incluyen en las políticas de remuneración. Estas métricas se incorporan como parte de los criterios para evaluar el desempeño de personas clave, reforzando la alineación entre los objetivos climáticos y los incentivos económicos.

NIF S2, párrafo 6(b)(i)(ii) – Gobernanza

Los controles relacionados con el clima forman parte del marco general de control interno y de la gestión integral de riesgos de la entidad. Esto permite que los riesgos relacionados con el clima sean evaluados bajo los mismos principios de materialidad, probabilidad e impacto, incluyendo impactos financieros estimados.

La integración de los controles y procedimientos climáticos con otras funciones internas es un elemento clave. Las áreas de sostenibilidad, gestión de riesgos, finanzas, operaciones, inversiones y cumplimiento colaboran de manera conjunta para incorporar consideraciones climáticas en todos los procesos relevantes. Por ejemplo, la información generada en la operación de los inmuebles alimenta los análisis de riesgos; los resultados de dichos análisis se consideran en la planeación financiera y de inversiones.

Este enfoque integrado permite monitorear de manera continua la evolución de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, asegurar la aplicación efectiva de las políticas y controles, y proporcionar información estructurada y relevante para la supervisión por parte del Comité Técnico.

Tabla. Controles y procedimientos climáticos e integración interna

Control	Propósito	Áreas internas involucradas
Gestión integral de riesgos climáticos	Identificación, evaluación y priorización de riesgos físicos y de transición	Gestión de riesgos, sostenibilidad, operaciones
Seguimiento de métricas y objetivos	Monitoreo del desempeño frente a objetivos climáticos definidos	Sostenibilidad, alta dirección
Integración en planeación financiera	Consideración de impactos climáticos en análisis financieros y de inversiones	Finanzas, inversiones, riesgos
Actualización de políticas corporativas	Incorporación de criterios climáticos en políticas y lineamientos internos	Transformación de procesos, sostenibilidad, áreas operativas

Estrategia

NIF S2, párrafo 9(a) Estrategia.

La estrategia de Fibra Next considera los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que, de forma razonable, podrían afectar sus perspectivas financieras, operativas y estratégicas en el corto, mediano y largo plazo. La identificación de estos riesgos y oportunidades se basa en las características del inmueble, la ubicación geográfica, el entorno regulatorio, las tendencias del mercado y la evolución esperada del cambio climático.

En materia de riesgos, se tienen identificados tanto riesgos climáticos físicos como riesgos de transición. Los riesgos físicos son aquellos asociados a eventos climáticos extremos y a cambios graduales en las condiciones climáticas, los cuales podrían afectar la operación de los inmuebles, incrementar costos de mantenimiento, impactar la continuidad operativa y deteriorar el valor de los activos o los flujos de efectivo futuros. Estos riesgos pueden manifestarse de manera aguda o crónica y pueden tener efectos diferenciados dependiendo del tipo de activo y su localización.

La FIBRA está expuesta a riesgos de transición derivados de cambios en las políticas públicas, regulación ambiental, estándares de mercado, avances tecnológicos y en las expectativas de clientes, inversionistas y otras partes interesadas en materia de descarbonización y sostenibilidad. Estos cambios podrían incrementar los costos de operación, mantenimiento o adecuación de ciertos inmuebles, así como requerir inversiones adicionales en eficiencia energética, certificaciones, electrificación, gestión de emisiones o adaptación de infraestructura. Asimismo, podrían modificar la

demanda por determinados activos industriales, particularmente aquellos con menor desempeño ambiental, y afectar la competitividad del portafolio, las tasas de ocupación, el valor de los activos o el acceso a financiamiento en condiciones favorables.

También se identifican oportunidades relacionadas con el clima que podrían fortalecer su posición competitiva y sus perspectivas de largo plazo. Estas oportunidades incluyen la generación de energía renovables en los inmuebles, la reducción de costos mediante el uso más eficiente de recursos y un mejor posicionamiento frente a inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés que valoran el desempeño climático y ambiental. Asimismo, ciertas inversiones en infraestructura y tecnologías pueden generar beneficios financieros y operativos que compensen o superen los costos iniciales asociados.

Como parte del proceso de identificación y evaluación de riesgos relacionados con el clima, se identificó que el portafolio de la FIBRA podría estar expuesto a eventos de ondas de calor. No obstante, tras evaluar la naturaleza y magnitud de sus potenciales efectos financieros sobre la operación de la FIBRA, se concluyó que dicho riesgo no representa materialidad financiera para efectos de revelación. Lo anterior, en virtud de que, si bien este fenómeno puede incidir en el desempeño operativo de ciertas propiedades, los costos asociados son asumidos contractualmente por los inquilinos y no por la FIBRA.

Tabla. Rangos de inversión/riesgo

Tipo de inversión riesgo	Rango de inversión/riesgo (MXN)
Bajo	0-50 millones
Medio	50-200 millones
Alto	200-500 millones
Muy Alto	500 millones en adelante

Tabla. Principales riesgos y oportunidades climáticas que pueden afectar las perspectivas de Fibra Next

Categoría	Tipo	Descripción general	Impacto potencial en las perspectivas de la entidad
Riesgos físicos	Agudos	Riesgos principales como estrés hídrico, incendios forestales, sequías.	Interrupciones operativas, daños a activos, incrementos en costos de mantenimiento y seguros. Los impactos financieros estimados se encuentran en el rango Muy Alto
Riesgos físicos	Crónicos	Cambios graduales en patrones climáticos, como aumento de temperaturas o estrés hídrico	Incremento de costos operativos, ajustes en diseño y operación de inmuebles. Los impactos financieros estimados se encuentran en el rango Muy Alto
Riesgos de transición	Regulatorios	Cambios en regulación ambiental, energética o de emisiones	Costos de cumplimiento. Los impactos financieros estimados se encuentran en el rango bajo.
Riesgos de transición	Mercado y reputación	Posibles cambios en preferencias de clientes, inversionistas y arrendatarios	Posible reducción de demanda de los activos menos resilientes, afectación en ingresos y acceso a capital
Oportunidades relacionadas con el clima	Eficiencia y costos	Mejora en eficiencia energética y uso de recursos renovables	Instalación de energías renovables en sitio y/o compra de energía renovable se encuentra en el rango alto.
Oportunidades relacionadas con el clima	Mercado y financiamiento	Mejor posicionamiento frente a inversionistas y usuarios	Con base en la evaluación realizada, se estima un ahorro esperado por concepto de intereses de \$25,187,681.39 el cual, de materializarse, contribuiría positivamente al rendimiento financiero y a la posición de liquidez de la entidad

Para determinar la exposición a riesgos agudos de cambio climático se consideraron solo aquellos que registraron un porcentaje de exposición para todo el portafolio superior a 41.46 puntos porcentuales, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP 3-7.0 en un horizonte a corto plazo (2015-2045) climáticos relacionados con todos los riesgos de cambio climático mencionados en el análisis de vulnerabilidad de cambio climático, salvo que se especifique algún escenario diferente.

Para determinar la exposición a riesgos crónicos de cambio climático se consideraron solo aquellos que registraron un porcentaje de exposición para todo el portafolio superior a 77 puntos porcentuales, conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP 3-7.0 en un horizonte a largo plazo (2070-2100) climáticos relacionados con todos los riesgos de cambio climático mencionados en el análisis de vulnerabilidad de cambio climático, salvo que se especifique algún escenario diferente.

NIF S2, párrafo 9(b) y (c) Estrategia.

Los riesgos y oportunidades relacionados con el clima tienen efectos actuales y previstos sobre el modelo de negocio y la cadena de valor, considerando tanto la operación directa de los activos inmobiliarios como las actividades aguas arriba y aguas abajo que influyen en su desempeño financiero y operativo. Estos efectos se analizan en horizontes de corto, mediano y largo plazo.

En relación con la cadena de valor, los efectos del cambio climático se manifiestan tanto en las actividades aguas arriba como en las aguas abajo. En las actividades aguas arriba, los riesgos climáticos pueden afectar a proveedores de servicios, energía, agua, materiales y consumibles, generando sobre costos, tiempos de ejecución

más largos o disponibilidad de insumos. En las actividades aguas abajo, los riesgos y oportunidades climáticas influyen en la relación con inquilinos, usuarios y clientes finales, quienes muestran una creciente preferencia por inmuebles eficientes, resilientes y alineados con criterios de sostenibilidad.

Se identifican las oportunidades relevantes asociadas al clima. Entre estas oportunidades se encuentran la mejora del desempeño energético y ambiental de los inmuebles, la reducción de costos operativos, el incremento en consumo de energías renovables y un mayor atractivo para inversionistas y arrendatarios.

Tabla. Efectos de los riesgos y oportunidades climáticas sobre el modelo de negocio y la cadena de valor

Elemento	Riesgos u oportunidades climáticas	Efectos actuales	Efectos previstos
Modelo de negocio – operación de activos	Riesgos físicos	Incremento en costos de operación y mantenimiento; ajustes operativos ante eventos climáticos	Inversiones en resiliencia; posibles impactos en valor de activos y flujos de efectivo estimados en el rango Muy Alto.
Modelo de negocio – inversión y financiamiento	Riesgos de transición	Costos de cumplimiento regulatorio y adecuación de inmuebles	Cambios en requisitos legales; impacto en acceso a financiamiento y retornos esperados
Cadena de valor – aguas arriba	Riesgos físicos y de transición	Variabilidad en costos y disponibilidad de insumos y servicios	Mayor dependencia de proveedores resilientes y alineados con criterios climáticos
Cadena de valor – aguas abajo	Riesgos de mercado y reputación	Cambios en expectativas de arrendatarios y usuarios	Mayor demanda por activos eficientes y sostenibles; posible impacto en ingresos

De esta manera, los riesgos y oportunidades relacionados con el clima no se tratan como factores aislados, sino como componentes integrales de la estrategia y de la toma de decisiones.

NIF S2, párrafo 9(d) Estrategia.

En el periodo sobre el que se informa, los efectos financieros relacionados con el clima se reflejan principalmente en costos operativos, inversiones de capital y en ajustes a supuestos financieros utilizados para la operación y mantenimiento de los activos.

Fibra Next considera que los riesgos climáticos físicos podrían afectar la situación financiera y los flujos de efectivo a través de mayores requerimientos de inversión para reforzar la resiliencia de los activos, posibles interrupciones operativas o variaciones en el valor de los inmuebles.

Los riesgos de transición pueden tener efectos en el rendimiento financiero futuro derivados de cambios regulatorios, incrementos

en costos de cumplimiento, necesidad de inversiones de capital adicionales o ajustes en la demanda del mercado inmobiliario.

Al mismo tiempo, las oportunidades relacionadas con el clima pueden tener efectos financieros positivos en el tiempo. Los beneficios financieros esperados se evalúan como parte de los análisis de inversión.

Con estas estimaciones se busca asegurar que los planes financieros consideren posibles impactos climáticos sobre ingresos, costos, inversiones y flujos de efectivo, y que mantengan la flexibilidad necesaria para responder a escenarios adversos o aprovechar oportunidades emergentes.

Tabla. Efectos financieros de los riesgos y oportunidades climáticas y su consideración en la planificación financiera

Horizonte temporal	Riesgos y oportunidades climáticas	Efectos sobre situación financiera	Efectos sobre rendimiento financiero y flujos de efectivo	Consideración en la planificación financiera
Periodo reportado	Riesgos físicos y oportunidades de eficiencia	Ajustes en costos operativos y gastos de mantenimiento	Impacto en resultados y flujos de efectivo estimados en el rango Bajo	Reflejados en resultados y supuestos financieros actuales
Corto plazo	Riesgos físicos agudos y de transición	Ajustes en costos operativos y gastos de mantenimiento	Impacto en resultados y flujos de efectivo estimados en el rango Bajo	Ajuste de presupuestos y análisis de liquidez
Mediano plazo	Riesgos regulatorios y de mercado; oportunidades de eficiencia	Inversiones en activos y mejoras	Variaciones en costos de insumos como electricidad y combustibles estimados en el rango Bajo	Planeación de inversiones y evaluación de retornos
Largo plazo	Riesgos crónicos y adaptación; protección de valor	Posibles impactos en valor de activos y balance	Impacto en el valor de los activos en el rango Bajo	Análisis de resiliencia financiera y escenarios

Con base en el análisis efectuado, la FIBRA considera que, en ninguno de los horizontes de tiempo evaluados, se prevé un efecto financiero de magnitud media o alta sobre sus rendimientos financieros, flujos de efectivo o posición financiera. Esta conclusión se sustenta en que, conforme a los escenarios analizados, no se identificó evidencia de una afectación simultánea a un porcentaje significativo de los inmuebles del portafolio. En este contexto, la FIBRA mantiene la capacidad de implementar, de manera gradual y dentro de los horizontes

temporales evaluados, medidas de atención, adaptación y fortalecimiento de la resiliencia de sus activos, favoreciendo la continuidad operativa del portafolio.

La integración de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima es un elemento clave para evaluar la resiliencia de la organización y permite identificar de manera anticipada posibles presiones financieras y priorizar inversiones estratégicas.

NIF S2, párrafo 9(e) Estrategia.

Tabla. Resiliencia climática de la estrategia y del modelo de negocio

Elemento evaluado	Riesgos y oportunidades climáticas consideradas	Implicaciones para la resiliencia	Estrategia
Estrategia corporativa	Riesgos físicos y de transición; oportunidades de eficiencia y resiliencia	Capacidad de ajustar prioridades y mejorar el valor	Integración del clima en la planeación estratégica
Modelo de negocio	Exposición de activos a eventos climáticos y cambios graduales	Variabilidad en desempeño operativo y valor de activos	Diversificación del portafolio e inversiones en adaptación y resiliencia
Operación de activos	Eventos climáticos extremos	Riesgos de interrupciones y mayores costos	Mejora operativa y refuerzo de resiliencia
Transición climática	Cambios regulatorios y de mercado	Riesgos de cumplimiento y competitividad	Implementación gradual del plan de transición

NIF S2, párrafo 10(a)(b)(c)(d) Riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

Tabla. Riesgos y oportunidades relacionados con el clima, su naturaleza y horizonte temporal

Riesgo u oportunidad	Tipo	Descripción	Horizonte temporal esperado
Eventos climáticos extremos	Riesgo físico	Impactos por lluvias intensas, inundaciones, olas de calor u otros fenómenos meteorológicos agudos	Corto y medio plazo
Cambios graduales en el clima	Riesgo físico	Aumento de temperatura, estrés hídrico y cambios en condiciones climáticas	Mediano y largo plazo
Cambios regulatorios ambientales	Riesgo de transición	Nuevas regulaciones y estándares ambientales y energéticos	Mediano y largo plazo
Cambios en preferencias de mercado	Riesgo de transición	Mayor demanda de activos eficientes y sostenibles	Mediano plazo
Mejora en eficiencia energética y uso de recursos renovables	Oportunidad	Reducción de costos y mejora del desempeño operativo	Corto y medio plazo
Resiliencia y valor de activos	Oportunidad	Protección y fortalecimiento del valor del portafolio inmobiliario	Largo plazo
Acceso a financiamiento sostenible	Oportunidad	Mejores condiciones de financiamiento y posicionamiento frente a inversionistas	Mediano y largo plazo

NIF S2, párrafo 13(a)(b) Modelo de negocio y cadena de valor.

En cuanto a los efectos actuales, los riesgos climáticos físicos ya influyen en la operación y mantenimiento de algunos activos, principalmente a través de mayores requerimientos de gestión operativa, consumo de recursos y medidas preventivas para asegurar la continuidad del negocio. Los riesgos de transición comienzan a reflejarse en la necesidad de incorporar criterios ambientales en la operación, así como en el seguimiento a cambios regulatorios y expectativas del mercado y los inversionistas.

A futuro, los efectos previstos de los riesgos climáticos físicos incluyen posibles incrementos en la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos, así como cambios graduales en las condiciones climáticas que podrían requerir inversiones adicionales para adaptación, afectar la disponibilidad y eficiencia de los activos e influir en su valor y en los flujos de efectivo. Los riesgos de transición podrían intensificarse como resultado de regulaciones más estrictas, cambios tecnológicos acelerados y una mayor demanda del mercado por activos con mejor desempeño ambiental, lo que podría implicar costos adicionales o ajustes estratégicos relevantes.

Las oportunidades relacionadas con el clima tienen efectos actuales y previstos positivos sobre el modelo de negocio y la cadena de valor. Entre estos efectos se encuentran mejoras en la eficiencia energética y operativa de los inmuebles, reducción de costos operativos, fortalecimiento de la resiliencia de los activos y mayor atractivo del portafolio para arrendatarios e inversionistas. En el mediano y largo plazo, estas oportunidades pueden contribuir a proteger e incluso incrementar el valor de los activos y a mejorar la estabilidad de los ingresos.

Nombre Riesgo	Descripción	Horizonte Temporal	Efectos sobre el Modelo de Negocio	Efectos sobre la Cadena de Valor	Concentración NEXT
Estrés Hídrico	Presión sobre la disponibilidad de recursos hídricos que puede derivarse de cambios en los patrones de precipitación, sequías recurrentes o reducciones sostenidas en la disponibilidad de agua.	2015-2045	Este riesgo puede afectar la operación, mantenimiento y desarrollo de activos	Generar mayores costos de abastecimiento, requerimientos adicionales de inversión en medidas de eficiencia y resiliencia hídrica, e incluso interrupciones operativas en aquellas ubicaciones con mayor dependencia del recurso.	Estado de Mexico, Querétaro y Jalisco
Sequías	Eventos extremos que pueden afectar la disponibilidad de agua	2015-2045	Pueden afectar la disponibilidad de agua necesaria para la operación, mantenimiento y desarrollo de activos. Aumentar los requerimientos de inversión en medidas de adaptación y riesgos de interrupción operativa.	Incremento de los costos operativos de los inquilinos, requerimientos de inversión en medidas de adaptación y riesgos de interrupción operativa	Estado de Mexico, Nuevo León, Querétaro
Inundaciones	Aumento de frecuencia e intensidad del desbordamiento de agua, provocado por lluvias extremas, y el aumento del nivel del mar, intensificados por el calentamiento global. Estos eventos superan la capacidad de absorción del suelo y de drenaje urbano, causando mayores desastres.	2015-2045	Pueden afectar la integridad física, operatividad y accesibilidad de los activos, así como interrumpir temporalmente las operaciones, dañar infraestructura crítica y generar incrementos en costos de mantenimiento, reparación, aseguramiento y adaptación.		Estado de Mexico

Para determinar la concentración del riesgo de estrés hídrico, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde el valor de los activos representa más de 13 mil mdp conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

Para determinar la concentración del riesgo de sequía, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde el valor de los activos representa más de 15 mil mdp conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

Para determinar la concentración del riesgo de inundaciones, se consideraron aquellas entidades federativas en las que la FIBRA mantiene propiedades y donde el valor de los activos representa más de 5 mil mdp conforme a la metodología de evaluación utilizada, bajo el escenario SSP3 -7.0 en un horizonte de corto plazo (2015-2045)

NIF S2, párrafo 14(a)(i)(ii)(iii)(iv)(v) Estrategia y toma de decisiones.

Se prevé seguir respondiendo a estos riesgos y oportunidades mediante ajustes progresivos en el modelo de negocio, la asignación de recursos y los procesos operativos, con el objetivo de fortalecer la resiliencia del portafolio, cumplir con los objetivos climáticos establecidos y atender los requerimientos establecidos por leyes y regulaciones aplicables.

En relación con los cambios actuales y previstos en el modelo de negocio y en la asignación de recursos se han integrado criterios climáticos. En el corto plazo, estos cambios se reflejan en la priorización de acciones operativas y de mantenimiento orientadas a gestionar riesgos físicos y aprovechar oportunidades de eficiencia. En el mediano plazo, se prevé una asignación creciente de capital hacia proyectos de modernización, remodelación y desarrollo de activos que incorporen criterios de desempeño climático. En el largo plazo, se anticipa una evolución gradual del portafolio hacia activos más resilientes y alineados con estándares Net-Zero como LEED Zero o EDGE Zero.

También se prevé mantener esfuerzos en reducción de los impactos y adaptación frente al cambio climático y la implementación de medidas para reducir la vulnerabilidad de los inmuebles ante eventos climáticos extremos y ajustes en las especificaciones técnicas de los activos para fortalecer su resiliencia.

De manera complementaria, Fibra Next trabaja de forma progresiva con inquilinos, proveedores y otros socios estratégicos para promover prácticas más eficientes y resilientes, compartir información relevante y alinear estrategias.



Tabla. Estrategia y toma de decisiones frente a riesgos y oportunidades climáticas

Aspecto	Descripción de la respuesta actual y prevista
Cambios en el modelo de negocio y asignación de recursos	Ajustes progresivos en operación, inversión y composición del portafolio; priorización de activos resilientes; evaluación de adquisiciones y desinversiones
Esfuerzos directos de reducción y adaptación	Mejora de procesos y equipos, eficiencia energética, energías renovables y medidas de resiliencia de los activos
Esfuerzos indirectos de reducción y adaptación	Trabajo con arrendatarios y proveedores para promover prácticas alineadas con objetivos climáticos
Plan de transición climática	Implementación gradual de la estrategia
Logro de objetivos climáticos y de emisiones	Definición de metas, seguimiento de métricas, integración en planeación estratégica y supervisión por el Comité Técnico

NIF S2, párrafo 14(b) (c) Estrategia y toma de decisiones.

En relación con la dotación de recursos, Fibra Next asignará recursos financieros y humanos a la implementación de la estrategia climática de manera progresiva y alineada con sus prioridades estratégicas y la planeación financiera. Estos recursos podrían incluir inversiones de capital destinadas a proyectos de eficiencia energética, implementación de energías renovables en sitio como paneles solares, adaptación de activos, así como gastos operativos asociados a mejoras en procesos, sistemas de gestión de inmuebles, monitoreo de indicadores en tiempo real y fortalecimiento de capacidades internas.

El avance de los planes relacionados con el clima se evaluará de manera continua mediante una combinación de información cualitativa y cuantitativa, lo que permitirá dar seguimiento y ajustar la implementación en función del desempeño observado.

La ejecución de los planes climáticos puede enfrentarse a desviaciones respecto a lo previsto originalmente, ya sea por cambios en condiciones de mercado, disponibilidad tecnológica, comportamiento de la demanda o modificaciones regulatorias.

NIF S2, párrafo 22(a) (b) Resiliencia climática.

Actualmente se está realizando el análisis de vulnerabilidad a riesgos relacionados con el cambio climático, el cual considera los siguientes escenarios climáticos:

- SSP 1- 2.6
- SSP 2 – 4.5
- SSP 3 – 7.0
- SSP 5 – 8.5

Donde se está evaluando los siguientes riesgos inundaciones, ciclones, aumento en el nivel del mar, precipitaciones extremas, vientos extremos, tornados, granizo, días de extremo calor, días con temperaturas elevadas, exposición a calor extremo, ondas de calor, sequías severas, sequías prolongadas, incendios forestales, estrés hídrico, días de frío extremo, heladas, ondas frías, erupciones volcánicas, temblores.

Sin embargo para las propiedades adquiridas del portafolio industrial de Fibra UNO se contaba con un análisis de resiliencia climática que se desarrolló a partir de la evaluación de riesgos físicos asociados principalmente a variaciones en temperatura, precipitación, ondas de calor, ciclones tropicales, inundaciones y sequías, considerando dos horizontes temporales (2015–2039 y 2045–2069) y distintos escenarios climáticos representativos, incluyendo trayectorias con esfuerzos moderados y limitados de mitigación. A partir de esta evaluación, se identificaron implicaciones relevantes para la estrategia y modelo de negocio, particularmente en relación con la continuidad operativa de ciertos activos, la necesidad de inversiones adicionales en adaptación y resiliencia, y la priorización de acciones para reducir la exposición a riesgos físicos significativos.

La evaluación de la resiliencia climática considera áreas significativas de incertidumbre, entre las que destacan la evolución futura de la intensidad y frecuencia de fenómenos climáticos extremos, la variabilidad regional de los impactos físicos, la respuesta de los sistemas urbanos e infraestructura pública, y la velocidad con la que podrían materializarse los riesgos asociados al cambio climático. Estas incertidumbres se incorporan en el análisis mediante el uso de distintos escenarios y rangos de impacto, reconociendo que los resultados no representan predicciones puntuales sino posibles trayectorias de riesgo.

En términos de capacidad de adaptación, se evaluó la disponibilidad y flexibilidad de sus recursos financieros para responder a los efectos

identificados en los escenarios climáticos. El análisis de vulnerabilidad permitió estimar impactos operacionales y financieros asociados a distintos riesgos físicos, como incrementos en costos de energía por ondas de calor, daños a infraestructura por ciclones o inundaciones, y afectaciones derivadas de la reducción en la disponibilidad hídrica. A partir de ello, se evalúa la capacidad para destinar recursos financieros existentes y futuros para gestionar estos riesgos y aprovechar oportunidades de resiliencia, con impactos financieros estimados dentro del rango Bajo.

Finalmente, el análisis de vulnerabilidad identifica estrategias específicas de adaptación asociadas a los principales riesgos físicos, las cuales sirven como base para la definición de proyectos e inversiones orientadas a fortalecer la resiliencia del portafolio. Estas inversiones se consideran tanto desde la perspectiva de reducción de riesgos como desde su contribución a la continuidad operativa, la protección del valor de los activos y la sostenibilidad del modelo de negocio, con impactos financieros asociados estimados dentro del rango Bajo.

En cuanto a los datos de entrada utilizados, se emplearon escenarios climáticos desarrollados a partir de modelos científicos reconocidos a nivel internacional. En particular, el análisis se basó en escenarios derivados del modelo climático CNRM-CM5, generado en el marco del Coupled Model Intercomparison Project (CMIP5) y utilizado por el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Estos escenarios fueron procesados mediante sistemas de información geográfica y complementados con información generada por el Centro de Ciencias de la Atmósfera de la UNAM, lo que permitió su regionalización y aplicación específica al territorio nacional y a la ubicación de los activos de la entidad.

El análisis incluyó un rango diverso de escenarios relacionados con el clima mediante el uso de dos Rutas de Concentración Representativas (RCP, por sus siglas en inglés). Se utilizó el escenario RCP 8.5, que representa una trayectoria de altas emisiones de gases de efecto invernadero y un aumento significativo de la temperatura global, comúnmente asociado a un escenario de continuidad tendencial. Por otro lado, se empleó el escenario RCP 4.5, que asume esfuerzos de mitigación moderados y un incremento de temperatura más limitado. La utilización conjunta de estos escenarios permitió a Fibra Next evaluar la resiliencia de su estrategia bajo condiciones climáticas contrastantes y considerar un rango amplio de posibles desarrollos futuros.

El análisis se centró en variables climáticas como temperatura media, máxima y mínima, cambios en los patrones de precipitación y su relación con riesgos físicos específicos, incluyendo ondas de calor, ciclones tropicales, inundaciones y sequías. A partir de la correlación entre estas variables y la

ubicación de los inmuebles, se evaluó la vulnerabilidad actual y futura del portafolio frente a dichos riesgos físicos, así como sus posibles impactos operacionales y financieros. Si bien el enfoque principal fue físico, el análisis también sirve como insumo para comprender implicaciones indirectas vinculadas a riesgos de transición, en la medida en que las condiciones físicas influyen en decisiones de inversión, operación y asignación de recursos.

Entre los escenarios empleados, se incluyó uno alineado con el último acuerdo internacional sobre el cambio climático. El escenario RCP 4.5 es consistente con trayectorias que buscan limitar el incremento de la temperatura global a niveles cercanos a los objetivos establecidos en el Acuerdo de París, considerando esfuerzos relevantes de mitigación de emisiones. La inclusión de este escenario permitió evaluar la resiliencia de la entidad bajo un contexto de transición climática con mayores exigencias regulatorias y de mercado.

Se determinó que los escenarios seleccionados son relevantes para evaluar su resiliencia frente a los cambios, desarrollos e incertidumbres relacionados con el clima debido a su aceptación científica, su uso extendido en evaluaciones climáticas internacionales y su capacidad para reflejar tanto escenarios de alta como de menor mitigación.

Respecto a los horizontes temporales, el análisis de escenarios consideró dos periodos principales: un horizonte de corto a mediano plazo comprendido entre 2015 y 2039, y un horizonte de mediano a largo plazo entre 2045 y 2069. Estos periodos permitieron evaluar tanto impactos relativamente próximos, relevantes para decisiones operativas y de inversión actuales, como efectos de largo plazo que podrían incidir en la vida útil de los activos, la resiliencia del modelo de negocio y la creación de valor sostenible.

En cuanto al alcance de las operaciones incluidas en el análisis, se evaluó un universo amplio de sus activos inmobiliarios, considerando un total de 616 propiedades distribuidas a lo largo de los 32 estados de México. El análisis abarcó distintos tipos de activos y zonas geográficas, lo que permitió identificar concentraciones de riesgo climático físico y diferenciar niveles de vulnerabilidad entre regiones, portafolios y categorías de inmuebles. Este enfoque integral asegura que la evaluación de resiliencia climática refleje de manera representativa la exposición real del portafolio de la entidad.

El análisis incorporó supuestos relacionados con las políticas climáticas mexicanas y las prácticas internacionales en materia climática. Estos supuestos consideran la existencia y cambio gradual de marcos regulatorios ambientales, incluyendo políticas orientadas a la reducción de emisiones, la eficiencia energética y la gestión de riesgos climáticos físicos. Sin considerar cambios regulatorios abruptos o extremos, el análisis parte de trayectorias coherentes con los escenarios climáticos utilizados, particularmente en el caso del escenario RCP 4.5, que es consistente con esfuerzos relevantes de mitigación alineados con compromisos internacionales en materia de cambio climático.

En cuanto a las tendencias macroeconómicas, el análisis de escenarios asumió condiciones económicas consistentes con un crecimiento moderado y con patrones de desarrollo similares a los observados históricamente, sin considerar interrupciones macroeconómicas severas no relacionadas directamente con el cambio climático.

Se incorporaron supuestos a nivel nacional y regional, utilizando información climática regionalizada y datos del contexto físico y geográfico de México. Estos supuestos incluyen patrones climáticos locales proyectados, como

incrementos en temperatura y cambios en la precipitación, así como condiciones regionales de infraestructura, disponibilidad de agua, uso del suelo y características urbanas que influyen en la exposición y vulnerabilidad de los activos inmobiliarios. La consideración de estas variables permitió identificar diferencias significativas en los niveles de riesgo climático entre regiones y tipos de activos del portafolio.

Respecto al uso y la combinación de energías, el análisis asumió una matriz energética que cambiante de manera gradual, reflejando una transición progresiva hacia fuentes con menores emisiones, particularmente en los escenarios con mayores esfuerzos de mitigación.

En relación con los desarrollos tecnológicos, el análisis consideró una evolución de las tecnologías disponibles para la adaptación y mitigación del cambio climático. Esto incluye mejoras graduales en generación de energía, equipos, sistemas de eficiencia energética y soluciones de infraestructura, sin asumir innovaciones disruptivas o no escalable.

En cuanto al periodo en el que se llevó a cabo el análisis de escenarios climáticos, este fue desarrollado durante 2020 y documentado en el análisis de vulnerabilidad a riesgos relacionados con el cambio climático. El análisis utilizó información y datos disponibles a la fecha de elaboración, considerando como base los escenarios y proyecciones climáticas vigentes en ese momento.

Métricas y objetivos

NIF S2, párrafo 29(a)(i)(1)(2)(3)

Métricas relacionadas con el clima.

La información presentada corresponde al periodo sobre el que se informa y se expresa en toneladas métricas de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e).

Tabla. Emisiones brutas absolutas de GEI por alcance

Alcance	Emisiones (tCO ₂ e)
Alcance 1	129.87
Alcance 2	3,560.96
Alcance 3	54,441.2
Total	58,132.0

NIF S2, párrafo 29(iii)(1)(2)(3)

Métricas relacionadas con el clima.

Metodología de medición de emisiones de GEI

Fibra Next mide sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero (2004), el cual proporciona un marco ampliamente aceptado para la cuantificación y reporte de emisiones a nivel corporativo. Este estándar permite la consistencia, comparabilidad y transparencia en la medición de emisiones y es el marco de referencia utilizado por Fibra Next.

El enfoque utilizado para medir las emisiones de GEI de Fibra Next considera la disponibilidad y calidad de la información operativa. Para cada alcance, se utilizan datos de actividad relevantes y factores de emisión reconocidos a nivel nacional e internacional y se aplican supuestos consistentes con prácticas de reporte aceptadas.

Tabla. Enfoque de medición de emisiones de GEI

Elemento	Descripción
Enfoque de medición	Medición basada en actividad y factores de emisión, conforme al Protocolo GEI
Datos de entrada principales	Consumo de combustibles, consumo de energía eléctrica, información de terceros y datos de la cadena de valor
Factores de emisión	Factores de emisión reconocidos a nivel nacional e internacional como SEMARNAT, EPA, DEFRA, entre otros.
Supuestos clave	Supuestos de representatividad de datos, estimaciones cuando no se dispone de información primaria completa
Horizonte temporal	2025

Se utiliza este enfoque de medición debido a su alineación con estándares internacionales, su aplicabilidad al sector y la capacidad para reflejar de manera razonable el perfil de emisiones de Fibra Next.

Durante el periodo sobre el que se informa, Fibra Next no realizó cambios en su enfoque de medición de emisiones de gases de efecto invernadero, en los datos de entrada o en los supuestos aplicados.

NIF S2, párrafo 29(iv)(1)(2) Métricas relacionadas con el clima.

Las emisiones incluidas corresponden a las operaciones que forman parte de la consolidación utilizada para la elaboración de los estados financieros de Fibra Next y se miden de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero.

NIF S2, párrafo 29(v) Métricas relacionadas con el clima.

La medición de las emisiones de Alcance 2 se realiza bajo el enfoque basado en mercado de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero y utiliza datos de consumo de energía eléctrica del portafolio, junto con factores de emisión representativos de las redes eléctricas nacionales, derivado que solo se cuenta con operaciones en México.

NIF S2, párrafo 29(vi)(1) Métricas relacionadas con el clima.

La identificación de las categorías de Alcance 3 incluidas se realiza considerando la naturaleza del modelo de negocio de Fibra Next, la disponibilidad y calidad de la información, la relevancia de cada categoría en términos de impacto potencial y la materialidad para la entidad. No todas las categorías de Alcance 3 resultan igualmente relevantes o cuantificables para la operación, por ello, la selección se enfoca en aquellas que reflejan de manera más adecuada las principales fuentes indirectas de emisiones asociadas a las actividades y a la cadena de valor.

Tabla. Categorías de emisiones de GEI de Alcance 3 incluidas en la medición

Categoría de Alcance 3 (Protocolo Gases de Efecto Invernadero)	Descripción general
Categoría 3	Actividades relacionadas con combustibles y energía no incluidas en Alcance 1 o 2
Categoría 7	Traslado de empleados
Categoría 13	Activos arrendados aguas abajo

La inclusión o exclusión de determinadas categorías se basa en un análisis de relevancia y materialidad, así como en la capacidad de la entidad para obtener información confiable y consistente.

NIF S2, párrafo 29(b)(c)(d) Métricas relacionadas con el clima.

Riesgos de transición, físicos y oportunidades relacionados con el clima

Tabla. Exposición a riesgos de transición relacionados con el clima

Concepto	Cantidad	Porcentaje del total
Activos vulnerables a riesgos de transición	201	100%
Activos vulnerables a riesgos físicos	201	100%
Activos o actividades alineados con oportunidades climáticas	201	100%
Total de activos o actividades evaluados	201	100%

NIF S2, párrafo 29(e) Métricas relacionadas con el clima.

Despliegue de capital relacionado con el clima

Fibra Next monitorea el despliegue de capital asociado a la gestión de riesgos y oportunidades relacionados con el clima, incluyendo gasto de capital, financiamiento e inversiones destinadas a mitigación, adaptación, resiliencia y aprovechamiento de oportunidades estratégicas. Este despliegue de capital se integra en la planeación financiera y refleja tanto inversiones ejecutadas como compromisos y planes identificados.

Tabla. Despliegue de capital relacionado con riesgos y oportunidades climáticas

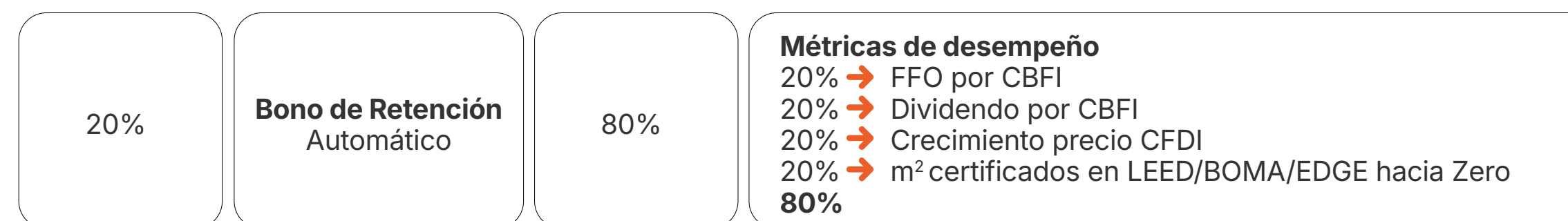
Tipo de recurso	Monto aplicado en el periodo (millones de dólares)
Gasto de capital (CAPEX)	0
Financiamiento o inversiones relacionados con clima	500
Total desplegado	500

NIF S2, párrafo 29(g)(i) Métricas relacionadas con el clima.

Se consideran de manera explícita las cuestiones relacionadas con el clima dentro de los esquemas de remuneración de los ejecutivos de Fibra Next. Estas consideraciones forman parte relevante de la remuneración variable mediante del incentivo de largo plazo y están vinculadas a la adecuación de las propiedades a través de esquemas de certificación LEED, BOMA o EDGE.

La compensación variable el alcance de los objetivos son supervisados por el comité de compensaciones. La incorporación de criterios relacionados con el clima en la remuneración variable busca incentivar decisiones y acciones consistentes con el desempeño de largo plazo, promoviendo una gestión proactiva de los riesgos climáticos y el aprovechamiento de oportunidades asociadas a eficiencia, resiliencia y creación de valor sostenible.

Composición del Plan



NIF S2, párrafo 33(a)(b)(c)(d)(e)(f)(g)(h) Objetivos relacionados con el clima.

Objetivos relacionados con el clima

Fibra Next ha establecido un objetivo cualitativo que es realizar la línea base de emisiones de GEI y el análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático

Es un objetivo aplicable a toda la Fibra para el periodo 2025-2026.

NIIF S2, párrafos 35,36(a)(b)(c)(d)(e) (i)(ii)(iii)(iv) Objetivos relacionados con el clima.

La estimación de la huella de carbono cubre los principales gases de efecto invernadero definidos por el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero, incluyendo dióxido de carbono (CO₂), metano (CH₄) y óxido nitroso (N₂O), entre otros gases relevantes expresados en tCO₂e. Esta cobertura permite reflejar de manera integral el impacto climático asociado a las emisiones de la entidad.

La estrategia de la entidad se enfocará primordialmente en la reducción directa de emisiones dentro de su operación y su portafolio. Sin embargo, Fibra Next es consciente de que existe un umbral máximo de reducción de emisiones. Una vez alcanzados ese umbral, se considerará el uso complementario y limitado de créditos de carbono, bajo criterios estrictos de integridad ambiental, transparencia y alineación con las directrices de la iniciativa de objetivos basados en ciencia (SBTi, por sus siglas en inglés) y las mejores prácticas

NIIF S1 68

No se tienen identificadas transacciones, hechos o circunstancias materiales entre la fecha de cierre del periodo que se informa y la fecha de autorización para la emisión del presente documento, que deban ser revelados en este informe.

NIIF S1 72

Hasta donde es de nuestro conocimiento, la información financiera revelada en este informe, relacionada con la sostenibilidad cumple con los requerimientos de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad.

NIIF S1 74

Este reporte ha sido preparado utilizando toda la información razonable y disponible al momento de la publicación de este documento, incorporando datos de eventos pasados y condiciones actuales.

NIIF S1 75

Durante el proceso de preparación del presente informe pueden existir elementos de subjetividad inherentes al ejercicio de identificación, evaluación y priorización de la información reportada, incluyendo posibles sesgos cognitivos y juicios de valor no intencionales. En este sentido, la identificación de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad se llevó a cabo con base en las prioridades manifestadas por los grupos de interés a través de los procesos de consulta realizados por la Emisora, reconociendo que las respuestas proporcionadas por dichos grupos pueden igualmente estar influidas por percepciones, criterios subjetivos y juicios propios.

Asimismo, para la elaboración del presente informe se utilizaron exclusivamente fuentes que la Emisora considera de alta confiabilidad y reconocimiento técnico, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los estándares SASB, los estándares GRI y los escenarios climáticos desarrollados por el IPCC, entre otros.

Para determinar si un evento, cambio, riesgo, oportunidad o asunto debía ser considerado material para efectos de este informe, se atendió a los umbrales de materialidad descritos en la página 10 del presente documento.

Para efectos de este reporte, Fibra NEXT utiliza los datos, servicios e información generada a nivel de Next Properties bajo el contrato de prestación de servicios.