Deloitte.

# Riesgos de transición
# Fibra Shop

**Julio 2025**

# Contenido


- Antecedentes y metodología
- Resultados
- Fichas de riesgos de transición
- Conclusiones
- Anexos

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Antecedentes y Metodología

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Avances de Fibra Shop en materia de riesgos climáticos

En 2024 Fibra Shop realizó una evaluación de riesgos climáticos físicos para evaluar el efecto en sus inmuebles. Para esto, **se emplearon dos escenarios y tres horizontes, los cuales son requisito para la evaluación de riesgos climáticos.**

Se basó en el análisis de **9 indicadores climáticos**, que abarcaron eventos agudos y crónicos.

- Temperatura media, días calientes, estrés hídrico, días de fuego extremo, duración de la temporada de incendios, intensidad de lluvia extrema, evento de marejada ciclónica, frecuencia de huracanes.

Se consideraron:

- Escenarios: Dos Rutas de Concentración Representativas (RCP, por sus siglas en inglés) establecidas por el IPCC: RCP 4.5 y 8.5.
- Horizontes para los años **2030, 2050 y 2070**.

Se evaluó **el impacto financiero** de los riesgos físicos prioritarios :

- Huracanes y marejada ciclónica, incendios forestales, temperatura media y días calientes

**Riesgos más relevantes identificados por región:**

- Norte de México:
  - Futuros aumentos de días calurosos
  - Días de incendios extremos.
  - Huracanes.
  - Lluvias extremas
  - Estrés hídrico (particularmente en Puerto Paraíso).
- Centro de México: expuestas a aumentos futuros
  - Condiciones secas y húmedas extremas.
  - Estrés hídrico (Plaza Cibeles y La Perla).
- Sur de México: expuestas a futuros aumentos
  - Días calientes y huracanes.
  - Alta intensidad de lluvia extrema.
  - Marejadas ciclónicas (sobre todo en Galerías Tapachula).

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Estándares de revelación de información climática

Revelación de información relacionada con el clima en informes financieros.

## TCFD

- Organización mundial establecida en 2015 por el Consejo de Estabilidad Financiera (CEF), con sede en Suiza.
- Creada para desarrollar un conjunto de recomendaciones de divulgación de información relacionada con el clima divididos en 4 secciones.
- Las empresas e instituciones financieras pueden utilizar estas recomendaciones para informar mejor a sus inversores, accionistas y público de sus riesgos financieros relacionados con el clima.

El objetivo de estas divulgaciones:

- Aportar a la transparencia a los riesgos relacionados con el clima de las empresas.
- Poder tomar decisiones más informadas en materia de inversión, crédito y suscripción de seguros.
- Contribuir hacia una economía más sostenible y con emisiones de carbono más bajas.

**Referencia**: Task Force on Climate-Related Financial Disclosures | TCFD).

## IFRS S2 – Divulgación relacionada con el clima

- Emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB)
- Establecen los requerimientos generales para que una empresa revele información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima.
- Es empleado como herramienta para la toma de decisiones relativas al financiamiento de una entidad.
- Son coherentes con las recomendaciones del TCFD.

**Referencia**: IFRS.org

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (**CNBV**) publicó en enero de 2025 disposiciones que contemplan la elaboración de estados financieros **alienados a las normas IFRS para las emisoras.**

DOF - Diario Oficial de la Federación

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# IFRS S2 – Con qué cuenta Fibra Shop y brechas que atiende el proyecto

Tiene como objetivo solicitar a una entidad que revele información sobre sus riesgos y oportunidades (RO) relacionados con el clima que sea útil para los usuarios primarios de los informes financieros.

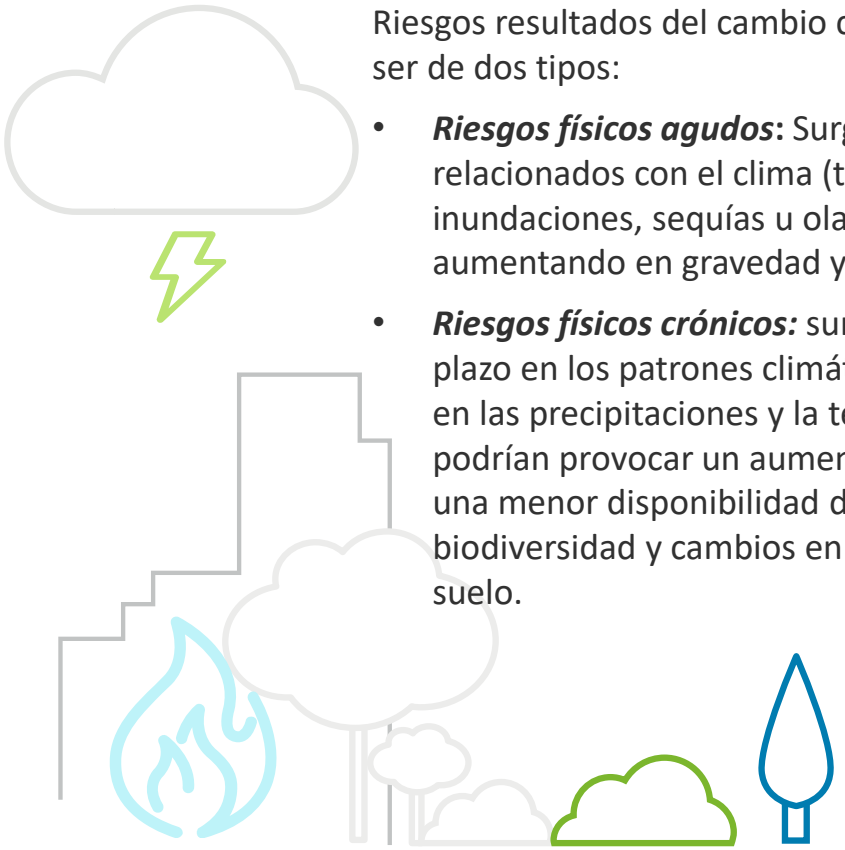
| Rubro | Descripción | ¿Con qué cuenta Fshop? | Alcances del Proyecto |
|---|---|---|---|
| Gobernanza | Comprensión de procesos, controles y procedimientos de gobernanza que una entidad utiliza para supervisar y gestionar los RO relacionados con el clima.<br>• Descripción del órgano de gobierno responsable de los RO climáticas<br>• El rol del órgano de gobierno en la gestión de los procesos, controles y procedimientos en los RO relacionados al clima. | • Se cuenta con un Comité técnico y Comité de ASG encargados de supervisar temas en materia ASG.<br>• Identifica a los miembros del Comité ASG y sus responsabilidades. | |
| Estrategia | Entendimiento de la estrategia de la entidad para gestionar los RO climáticos.<br>• El efecto cualitativo y cuantitativo de los RO climáticas sobre la entidad, el modelo de negocio y su cadena de valor.<br>• La respuesta de la entidad y los planes con los que cuenta para hacer frente a los RO.<br>• La resiliencia de la estrategia a los cambios, la evolución y las incertidumbres relacionados con el clima y los RO. | • Se analizaron 9 riesgos físicos y se identificaron con dos escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 del IPCC.<br>• Se realizan cuestionarios ASG a sus proveedores.<br>• Se identifican los inmuebles que son más vulnerables a los riesgos físicos y la geografía donde se ubican.<br>• Evaluación financiera de riesgos físicos relevantes.<br>• Estrategia de sostenibilidad y acciones específicas. | • Identificación de riesgos de transición más relevantes<br>• Análisis basado en tres escenarios STEPS, APS y NZE de la IEA.<br>• Evaluación financiera de los riesgos de transición. |
| Gestión de Riesgos | Comprender el proceso de identificar, evaluar, priorizar y monitoreo de los RO climáticos.<br>• Procesos y políticas que se empleen.<br>• Cómo se integra a la gestión de riesgos general. | • Integración de riesgos ASG a su Gestión de Riesgos y Crisis de Fibra Shop.<br>• Adición de análisis continuo del impacto climático en sus propiedades. | • Adición de los riesgos de transición a su gestión de riesgos climáticos. |
| Métricas | Entender el desempeño de la entidad en relación con sus RO climáticos,<br>• Objetivos establecidos por la entidad para mitigar o adaptarse a los riesgos climáticos o tomar ventaja de las oportunidades.<br>• Objetivos que debe cumplir por ley o reglamento.<br>• Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (alcances 1, 2 y 3) | • Revela sus emisiones de GEI de alcances 1, 2 y 3.<br>• Establecimiento de una meta de reducción al 2030 basada en ciencia , sin adherirse a la iniciativa SBTi. | |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Riesgos climáticos

De acuerdo con el estándar IFRS S2, los riesgos climáticos hacen referencia a los potenciales efectos negativos del cambio climático en una entidad. Estos riesgos se clasifican en riesgos físicos y riesgos de transición. La Comisión Nación de la Bolsa de Valores (CNBV) se basa en la IFRS S2.

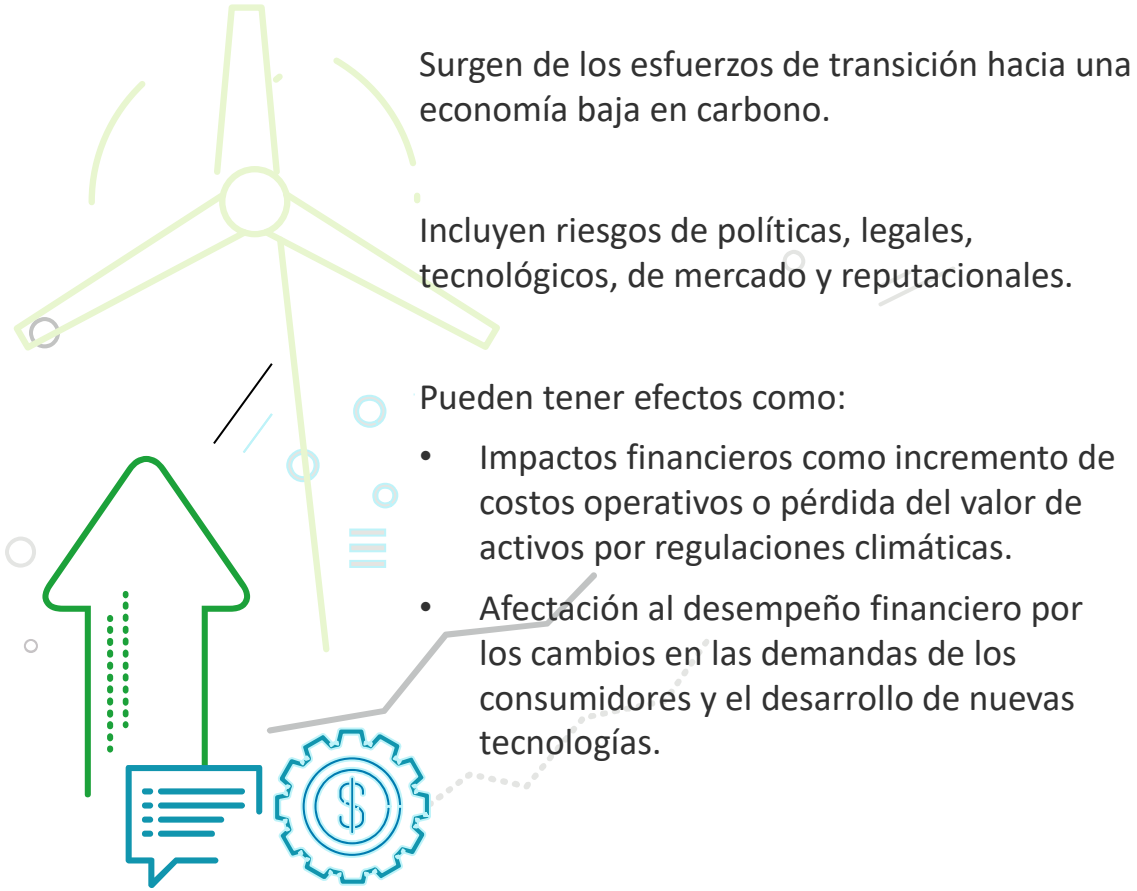
## Riesgos físicos



Riesgos resultados del cambio climático que pueden ser de dos tipos:

- ***Riesgos físicos agudos*:** Surgen de eventos relacionados con el clima (tormentas, inundaciones, sequías u olas de calor), que están aumentando en gravedad y frecuencia.
- ***Riesgos físicos crónicos:*** surgen de cambios a largo plazo en los patrones climáticos, incluidos cambios en las precipitaciones y la temperatura, que podrían provocar un aumento del nivel del mar, una menor disponibilidad de agua, pérdida de biodiversidad y cambios en la productividad del suelo.

## Riesgos de transición



Surgen de los esfuerzos de transición hacia una economía baja en carbono.

Incluyen riesgos de políticas, legales, tecnológicos, de mercado y reputacionales.

Pueden tener efectos como:

- Impactos financieros como incremento de costos operativos o pérdida del valor de activos por regulaciones climáticas.
- Afectación al desempeño financiero por los cambios en las demandas de los consumidores y el desarrollo de nuevas tecnologías.

**Fuente:** IFRS, 2023. IFRS S2 Climate-related Disclosures.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Tipos de riesgos de transición

Los riesgos de transición se clasifican en cuatro (4) tipos, de acuerdo con IFRS S2 y TCFD.

## Políticos y regulatorios

- Evolución de las medidas políticas que restringen los efectos adversos de cambio climático o que buscan promover la adaptación al mismo.
- Mecanismos de fijación de precios del carbono para reducir las emisiones de GEI, mayores medidas de eficiencia hídrica.
- Aumento de litigios por el fracaso de las organizaciones para mitigar los impactos del cambio climático, la falta de adaptación, y la insuficiencia de la divulgación de información en torno a los riesgos financieros materiales.

## Tecnológicos

- Mejoras tecnológicas o innovaciones que apoyen la transición hacia un país con menos emisiones de carbono y eficiencia energética.
- Estos riesgos tienen efectos en la competitividad de costos de producción y distribución y la demanda de sus productos y servicios de los usuarios finales.
- Uso de energías renovables, almacenamiento en baterías, eficiencia energética, captura y almacenamiento de carbono.

**Riesgos de transición**

## Mercado

- Cambios en la oferta y la demanda de ciertos productos básicos y servicios, ya que los riesgos y oportunidades relacionados con el clima se tienen cada vez más en cuenta.

## Reputacionales

- Percepciones de los clientes o de la comunidad sobre la contribución o la detracción de una organización y su transición hacia una economía con menos emisiones de carbono

**Fuente:** TCFD, 2017. Recommendations of the Task Force on Climate related Financial Disclosures.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# International Energy Agency – Modelos y escenarios climáticos

De acuerdo con los requerimientos de la IFRS S2 y el TCFD, se establece emplear escenarios climáticos para la evaluación de los riesgos climáticos (físicos o de transición), por lo tanto, se eligieron tres escenarios establecidos por la Agencia Internacional de Energía (IEA, por sus siglas en inglés).

- Creada en 1974 para ayudar a coordinar una respuesta colectiva a las grandes interrupciones en el suministro de petróleo, sin embargo, adoptó un enfoque que abarca todos los combustibles y todas las tecnologías.
- La IEA de forma anual publica el "**World Energy Outlook**", donde establece los modelos climáticos y es una fuente global de análisis energético y proyecciones. Identifica y explora las tendencias de demanda y suministro de energía, así como cuál es su impacto en las emisiones y el desarrollo económico.

**Agencia Internacional de Energía (IEA)**

## Stated Policies Scenario (STEPS)

- Refleja las configuraciones de políticas actuales basado en una evaluación sector por sector y país por país de las políticas relacionadas con la energía que estaban en vigor hasta finales de agosto de 2024 y en desarrollo.
- Considera las capacidades de fabricación actualmente planificadas para tecnologías de energía limpia.

Perspectiva global:
**Resultados reales**

## Announced Pledges Scenario (APS)

Asume el cumplimiento en tiempo de todos los compromisos climáticos hechos por gobiernos e industrias alrededor del mundo hasta finales de agosto de 2024, incluyendo:

- Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional (NDC).
- Objetivos a largo plazo de cero emisiones netas.
- Objetivos de acceso a la electricidad y cocina limpia.

Perspectiva global:
**Resultados deseados**

## Net Zero Emissions by 2050 Scenario (NZE)

- Establece una hoja de ruta para que el sector energético global logre emisiones netas de $CO_2$ igual a cero para 2050.
- No depende de reducciones de emisiones fuera del sector energético para alcanzar sus objetivos.
- El acceso universal a la electricidad y a la cocina limpia se logra para 2030.

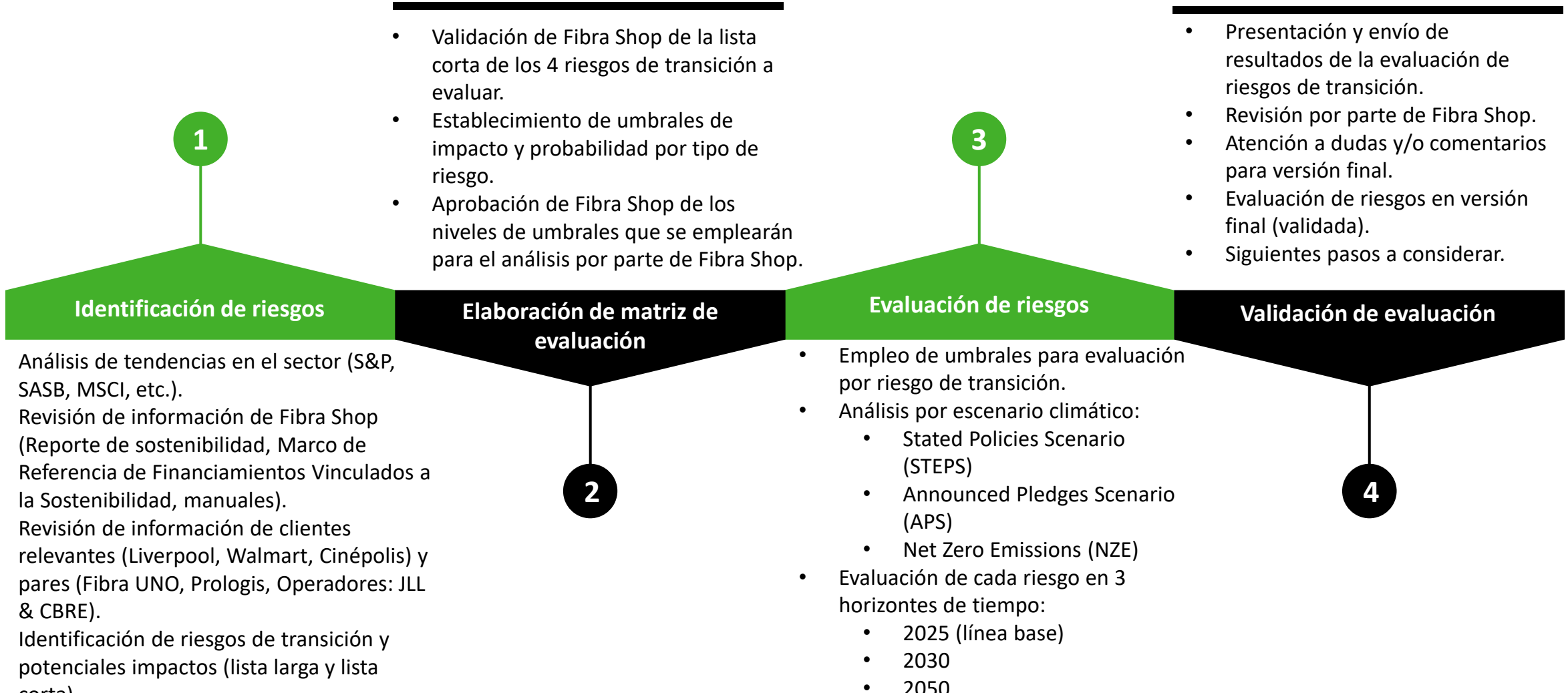
Perspectiva global:
**Resultados ideales**

World Energy Outlook 2024 – Analysis - IEA

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Metodología

El proceso para la identificación y evaluación de riesgos climáticos de transición de Fibra Shop se siguió la siguiente metodología:




© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Resultados

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Riesgos de transición – Lista larga

A través de un análisis de grupos sectoriales, calificadoras ASG y marcos de referencia, se obtuvo una lista de riesgos de transición.

| Tipo de riesgo | Riesgo general | Grupos sectoriales |
|---|---|---|
| **Políticos y regulatorios** | Modificación de regulaciones actuales y/o creación de nuevas en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono. | Fibra UNO<br>Cliente: Liverpool<br>Operadores: JLL & CBRE |
| | Creación de nuevas regulaciones o normativas sobre edificaciones sostenibles. | World Energy Outlook 2024 (IEA) |
| **Reputacionales** | Incumplimiento de metas o compromisos relacionados ambientales y/o climático establecidos por Fibra Shop o sus arrendatarios. | Fibra Shop<br>Operadores: JLL & CBRE |
| | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas. | S&P Real State<br>Cliente: Walmart<br>UNEP<br>Operadores: CBRE |
| **Tecnológicos** | Adaptación de inmuebles para ser bajos en carbono. | Operadores: JLL |
| | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables. | Cliente: Liverpool<br>Fibra UNO<br>Operadores: CBRE |
| **Mercado** | Aumento de demanda de infraestructura bajo carbono. | Fibra UNO |
| | Incremento de los precios de energía eléctrica por aumento en la demanda eléctrica. | Fibra Shop<br>World Energy Outlook 2024 (IEA)<br>Cliente: Walmart |
| | Presión de arrendatarios o potenciales clientes que busquen instalarse en edificios sostenibles certificados. | Fibra UNO<br>Cliente: Cinépolis |
| | Afectación a los mercados debido a la frecuencia y severidad de eventos climáticos. | Operadores: JLL & CBRE |
| | Incremento en el valor de las primas de seguros de los inmuebles. | UNEP |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Riesgos de transición – Lista corta

De la lista anterior, se definió evaluar 4 riesgos de transición, uno por cada tipo de riesgo:

| Tipo de riesgo | Riesgo general | Potencial impacto del riesgo en Fibra Shop |
|---|---|---|
| **Político y regulatorio** | Modificación de regulaciones actuales y/o creación de nuevas en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono. | • Incremento en costos para Fibra Shop por el pago de impuestos relacionados a las emisiones generadas por uso de combustibles y energía en los inmuebles, así como para trabajadores que realicen los reportes de emisiones u honorarios de consultores. Además de posibles multas o sanciones en caso de incumplir dichas regulaciones. |
| **Reputacional** | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas. | • Daño reputacional a Fibra Shop por externos (público en general, inversionistas, clientes, ONGs) debido a la falta de establecimiento de forma clara, transparente y alineada a su estrategia, sus objetivos y metas de Fibra Shop sobre cambio climático.<br>• Posible pérdida de inversiones importantes al no mantenerse al margen de regulaciones ambientales y estándares internacionales, lo cual puede afectar económicamente a Fibra Shop. Especialmente si los inmuebles son ineficientes energéticamente o intensivas en carbono. |
| **Tecnológico** | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables. | • Aumento de requisitos por parte de clientes para cambiar a equipos de bajas emisiones, o solicitud de medidas de adaptación para reducir el consumo de energía en edificios comerciales (automatización de edificios, tecnología renovable), lo que implicaría una necesidad de inversión para realizar dichos cambios, impactando en costos, posición competitiva y ganancias.<br>• Incremento de la matriz de energía renovable en los inmuebles, con posibilidad de que haya un incremento en el costo de adquisición de este tipo de energía.<br>• Inversión por el reemplazo de equipos que operan con combustibles fósiles. |
| **Mercado** | Potencial pérdida de clientes por aumento de renta causado por el incremento de los seguros y/o primas de los inmuebles provocado por eventos climáticos más frecuentes y severos. | • El valor del inmueble puede verse afectado, así como el costo para asegurarlo debido a que las tasas de los seguros se basan en datos históricos de riesgos climáticos, sin embargo, al incrementar la frecuencia y severidad de estos eventos podría modificarse para poder cubrir los riesgos climáticos futuros. |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Riesgos y medidas de mitigación detectadas

| Riesgo | Descripción | Medidas de Mitigación identificadas |
|---|---|---|
| Político Regulatorio | Modificación y/o creación de regulaciones en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono. | • Remodelación de inmuebles basado en el "Manual de adaptación de locales".<br>• Construcción de nuevos edificios basada en el "Manual de diseño con criterios de sustentabilidad" que se apoya de criterios de las certificaciones LEED, EDGE y WELL. |
| Tecnológico | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables. | • Implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energía renovable en algunos de sus centros. |
| Mercado | Potencial pérdida de clientes por aumento de renta causado por el incremento de los seguros y/o primas de los inmuebles provocado por eventos climáticos más frecuentes y severos. | • Se han creado estrategias para involucrar a inquilinos y clientes con estrategias de ASG.<br>• Análisis de riesgos físicos relacionados con eventos climáticos en zonas donde opera Fibra Shop bajo la metodología TCFD, además de llevar a cabo ejercicios para cuantificar el impacto financiero de estos riesgos. |
| Reputacional | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas. | • Implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energía renovable en algunos de sus inmuebles. |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Umbrales de Impacto y Probabilidad

Para realizar la evaluación de cada riesgo, se emplearon los siguientes umbrales de impacto, cualitativos y cuantitativos, que desglosan el nivel de impacto por categoría de riesgo y la probabilidad asociada a la materialización de este.

Se presentan las matrices:

- *Nivel de probabilidad.*
- *Nivel impacto:*
  - Riesgos políticos y regulatorios.
  - Riesgo tecnológico.

| NIVEL DE PROBABILIDAD | | |
|---|---|---|
| **Puntuación** | **Nivel** | **Descripción** |
| **5** | **Casi cierto** | Evento que se pueda materializar mínimo en 1 mes. |
| **4** | **Muy Probable** | Evento que se pueda materializar entre 3 y 6 meses. |
| **3** | **Probable** | Evento que se pueda materializar entre 1 y 2 años |
| **2** | **Poco probable** | Evento que se pueda materializar en 5 años |
| **1** | **Improbable** | Evento que se pueda materializar en 10 años |

| NIVEL DE IMPACTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Riesgos climáticos de transición | | | |
| | | Políticos y regulatorios | | Tecnológico | |
| **Rango** | **Nivel** | **Cualitativos** | **Cuantitativos** | **Cualitativos** | **Cuantitativos** |
| **5** | **Muy Alto** | Multas importantes y clausura de instalaciones. Pérdida de permiso de operación. | Más de 25,000 UMAs (>$2,828,250.00 MXN) | Aumento significativo de costos operativos para reemplazar equipos obsoletos, así como gastos imprevistos por cambios de tecnologías obsoletas a modernas (de manera reactiva y no a través de planeación estratégica) en todos los inmuebles. Esto ocasionaría interrupción a largo plazo de actividades y pérdida de inquilinos. | >25% del costo operativo e inversión en compra de nueva tecnología. |
| **4** | **Alto** | Multas significativas con paro de actividades o cierre temporal de plazas comerciales. | 10,000-25,000 UMAs (~$2,828,250.00 MXN) | Aumento de costos operativos para reemplazar equipos obsoletos, así como gastos imprevistos por cambios de tecnologías obsoletas a modernas (de manera reactiva y no a través de planeación estratégica) en algunos inmuebles, lo cual lleva a interrupción significativa de las operaciones y pérdida de inquilinos importantes debido a obsolescencia. | 10-25% del costo operativo e inversión en compra de nueva tecnología. |
| **3** | **Medio** | Multas administrativas y sanciones que deriven en paro parcial de actividades y disrupción a inquilinos. | 5,000-10,000 UMAs (~$1,131,400.00 MXN). | Costos operativos moderados para reemplazar equipos obsoletos, así como gastos imprevistos por cambios de tecnologías obsoletas a modernas (de manera reactiva y no a través de planeación estratégica) en algunos inmuebles. Posible pérdida de competitividad en el mercado. | 5-10% del costo operativo e inversión en compra de nueva tecnología. |
| **2** | **Bajo** | Multas administrativas no significativas. | 50 -5,000 UMAs (~$565,700.00 MXN). | Costos operativos y de inversión menores para reemplazar tecnologías obsoletas con disrupciones operativas menores, planificados mediante planeación estratégica. Pueden resolverse de manera sencilla con recursos existentes. | 1-5% del gasto operativo e inversión en compra de nueva tecnología. |
| **1** | **Insignificante** | No hay multas administrativas | 50 UMAs en sanciones administrativas (~$5,657.00 MXN ) | Costos operativos y de inversión no significativos, identificados en la planeación estratégica y/o que no es necesario reemplazar tecnología actual a corto plazo. | <1% del gasto operativo e inversión en compra de nueva tecnología. |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Umbrales de Impacto y Probabilidad
(continuación)

Se presentan las matrices:

- *Nivel impacto:*
  - Riesgos de mercado.
  - Riesgo reputacional.
- *Niveles de riesgo*: relacionan las matrices de nivel de impacto con la probabilidad.

| Probabilidad | | Nivel de riesgo | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casi cierto | 5 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 |
| Muy probable | 4 | 4 | 8 | 12 | 16 | 20 |
| Probable | 3 | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 |
| Poco probable | 2 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 |
| Remoto | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | Insignificante | Bajo | Medio | Alto | Muy alto |
| | | **Impacto** | | | | |

**Nivel de riesgo:** Bajo Medio Alto Muy Alto

| NIVEL DE IMPACTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Riesgos climáticos de transición | | | | | |
| | | Mercado | | Reputacional | |
| **Rango** | **Nivel** | **Cualitativos** | **Cuantitativos** | **Cualitativos** | **Cuantitativos** |
| **5** | **Muy Alto** | Aumento significativo de la prima del seguro por incremento de eventos climáticos en todas las regiones donde opera Fibra Shop. Pérdida de inquilinos por el aumento de alquiler debido al traslado del costo de las primas aseguradas. | >25% del OPEX o los activos ya no pueden ser asegurados/alquilados. | Daño grave a la marca en medios de comunicación, en forma de noticias y reportajes a escala internacional y pérdida de confianza por partes interesadas por incumplimiento de compromisos ASG y falta de divulgación de acciones asociadas, provocando salida de inversionistas e inquilinos. Pérdida de certificación ASG. | >25% de inversores se retira de la empresa. |
| **4** | **Alto** | Aumento de la prima del seguro por incremento de eventos climáticos en algunas regiones donde opera Fibra Shop. Pérdida parcial de inquilinos por el aumento de alquiler debido al traslado del costo de las primas aseguradas. | 10-25% del OPEX | Daño a la marca en medios de comunicación, en forma de noticias y reportajes a escala nacional. Percepción negativa significativa entre inversores e inquilinos clave por incumplimiento de compromisos ASG. Disminución de calificaciones ASG y críticas por los medios. | 15-25% de los inquilinos e inversionistas solicitan la salida o renegociación por la alineación climática. |
| **3** | **Medio** | Aumento moderado de la prima del seguro por incremento de eventos climáticos en algunas regiones donde opera Fibra Shop. Pérdida parcial de inquilinos por aumento de alquiler debido al traslado del costo de las primas aseguradas. | 5-10% del OPEX | Daño moderado a la marca por noticas y/o reportajes de prensa local y/o cuestionamiento de los inversores acerca de estrategias de sostenibilidad y compromisos ASG, provocando pérdida de posicionamiento competitivo. | 10-15% de los inquilinos e inversionistas solicitan la salida o renegociación por la alineación climática. |
| **2** | **Bajo** | Ligero aumento de la prima del seguro por incremento de eventos climáticos en algunas regiones donde opera Fibra Shop. | 1-5% del OPEX | Daño leve a la marca por mención en medios locales donde se ubican algunos inmuebles con referencia y/o cuestionamiento de partes interesadas sobre estrategia de sostenibilidad. | 5-10% de los inquilinos e inversionistas solicitan la salida o renegociación por la alineación climática. |
| **1** | **Insignificante** | No hay aumento de la prima del seguro por incremento de eventos climáticos en las regiones donde opera Fibra Shop. | <1% del OPEX | No se menciona a la marca en medios, pero hay acercamientos de algunas partes interesadas para preguntar sobre su estrategia de sostenibilidad. | Insatisfacción de inquilinos superior al 5% relacionado con la sostenibilidad. |

Nota: para la evaluación cuantitativa del riesgo reputaiconal, se considera el costo operativo anual (OPEX).

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Matriz de evaluación de riesgos de transición

En este ejercicio se identificaron cuatro riesgos de transición, los cuales se evaluaron en los escenarios de STEPS, APS y NZE para los horizontes 2025, 2030 y 2050.

| Tipo de riesgo | Descripción | STEPS | | | APS | | | NZE | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2030 | 2050 | 2025 | 2030 | 2050 | 2025 | 2030 | 2050 |
| Político regulatorio | Modificación y/o creación de regulaciones en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono. | | | | | | | | | |
| Tecnológico | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables. | | | | | | | | | |
| Mercado | Incremento de los seguros de los inmuebles de Fibra Shop debido a eventos originados por el cambio climático. | | | | | | | | | |
| Reputacional | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas. | | | | | | | | | |

**Nivel de riesgo:** Bajo Medio Alto Muy Alto

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Supuestos

| Tipo de riesgo | ID | Supuestos |
|---|---|---|
| Político regulatorio | RT-PR-01 | • Algunos pares identifican este riesgo, por ejemplo, JLL y Fibra UNO identifican un riesgo por el cambio regulatorio que aumenta los costos debido a la tarificación del carbono, y reportes de GEI.<br>• Por parte de sus clientes, Liverpool identifica como riesgo la introducción y ampliación de los mecanismos de fijación de precios del carbono, como los impuestos sobre el carbono y los sistemas de comercio de derechos de emisión.<br>**Emisiones:** Para el año 2025 se consideraron las emisiones calculadas en el inventario de Fibra Shop de alcance 1 y 2 para los tres escenarios.<br>• STEPS: se consideraron las mismas emisiones en todos los horizontes de tiempo asumiendo que no se modificarán las operaciones de Fibra Shop.<br>• APS: se estimaron las emisiones para 2030 y 2050 tomando en cuenta las NDC (Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional) que tiene México para 2030 en ambos horizontes (35% de reducción de emisiones de acuerdo al INECC, 2024).<br>• NZE: se tomaron de base los compromisos SBTi para 2030.<br>**Impuesto al carbono:** Para el cálculo de impuesto al carbono por escenario y horizonte de tiempo se emplearon diferentes enfoques:<br>• STEPS: se emplearon los datos de la IEA que consideran las estimaciones para Chile y Colombia.<br>• APS: se estimó con base en el costo del impuesto al carbono de Querétaro actual para 2025 con un ajuste con la inflación para 2030 (del 3% anual), únicamente para 2050 se empleó el dato de la IEA para las economías en desarrollo.<br>• NZE: se emplearon los datos de la IEA para las economías en desarrollo para 2030 y 2050, mientras para 2025 se estimó mediante una regresión lineal con los datos de la IEA. |
| Tecnológico | RT-TC-01 | • Algunos pares, como JLL y Fibra UNO identifican como riesgo la adaptación de inmuebles para ser bajos en carbono Necesidad de automatización de edificios e implementación de energías renovables<br>• Se empleó la información sobre el costo de generación de energía por tecnología en la región de Estados Unidos de América que considera el costo nivelado de energía (LCOE) para los diferentes escenarios climáticos (STEPS, APS y NZE) y horizontes de tiempo (2030 y 2050), comparando la información entre dos formas de generar electricidad:<br>  • Empleando gas natural, por ser el combustible de origen fósil más común en México<br>  • Empleando renovables, mediante la generación eólica y solar.<br>  • Debido a que se tenían datos de 2023, 2030 y 2050, pero no de 2025, este dato se estimó mediante regresiones con los valores de los otros horizontes.<br>• De acuerdo con la SENER, se plantea una reducción de la intensidad de consumo final a una tasa promedio anual de 2.2% hasta el 2035, esto basado en el aprovechamiento de los potenciales factibles de ahorro de energía identificados por la CONUEE, en los distintos sectores de consumo final de energía del país. Para 2050 se plantea una reducción del 2.5%.<br>• Según la SENER se tienen los objetivos de generación de energía eléctrica de origen renovable para 2035 de 39.90% y para 2050 de 50%. Se tenía pronosticado alcanzar el 35% de energía renovable para 2024. |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Supuestos
(continuación)

| Tipo de riesgo | ID | Supuestos |
|---|---|---|
| Mercado | RT-MC-01 | • De acuerdo con UNEP (2023) el cambio climático altera las primas de seguros de las propiedades, debido a que actualmente se basan en cálculos históricos de riesgos climáticos. Sin embargo, hay una preocupación sobre que las primas de seguros actuales son muy bajas para cubrir los riesgos climáticos futuros.<br>• La Organización Meteorológica Mundial (WMO) declaró la posibilidad del 50% sobre que el aumento de temperatura exceda 1.5°C en promedio durante el periodo 2024-2028, por lo que se presentan más eventos climáticos no esperados. |
| Reputacional | RT-RP-01 | • De acuerdo con la matriz de materialidad del S&P para el sector Real State, uno de los temas a considerar es la presión para tener soluciones climáticas a lo largo de la cadena de suministro como respuesta a la transición climática que involucra el desarrollo de tecnología, regulaciones y mercado.<br>• Walmart (cliente) identifica como uno de sus riesgos de transición la percepción de las partes interesadas sobre el compromiso con las políticas relacionadas al clima.<br>• El UNEP identifica como riesgo para Real State, la pérdida de interés por parte de inversionistas hacia propiedades ineficientes energéticamente o intensivas en carbono. |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Fichas de riesgos de transición

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# 1 Riesgo regulatorio

| Descripción del riesgo | Modificación y/o creación de regulaciones en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono. |
|---|---|

| ID | RT-PR-01 |
|---|---|

## Impactos por escenarios y horizontes

| | STEPS | APS | Net Zero |
|---|---|---|---|
| 2025 | ❑ Impacto financiero **insignificante** por incumplimiento de pago de impuestos al carbono y/o entrega de reportes.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **remota**.<br>❑ Establecimiento de impuestos de carbono, aún no obligatorio para el sector de FIBRAs. | ❑ Impacto financiero **muy alto** por posible aumento de NDC e informes de rendimiento energético obligatorios para el sector.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **remota**.<br>❑ Impuestos al carbono no obligatorios para sectores. | ❑ Impacto financiero **muy alto** por multas de incumplimiento de regulaciones alineadas con los objetivos Net Zero.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **remota**.<br>❑ Implementación del impuesto al carbono en todos los Estados de la República Mexicana. |
| 2030 | ❑ Impacto financiero **alto** por el pago de impuestos y/o entrega de reportes.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable**.<br>❑ Aprobación de impuestos de carbono en la mayoría de los Estados de la República Mexicana. | ❑ Impacto financiero **alto** por regulaciones obligatorias al sector para reducir sus emisiones y cumplir con NDCs establecidos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Impuestos al carbono obligatorios aplicados en toda la República Mexicana relacionados a las emisiones de Alcance 1 y 2. | ❑ Impacto financiero **muy alto** a inmuebles de bajo rendimiento sustentable. Códigos de construcción se vuelven más estrictos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Impuesto al carbono obligatorio en todos los sectores alineándose a Net Zero. |
| 2050 | ❑ Impacto financiero **muy alto** por aprobación de regulaciones adicionales obligatorias con sanciones más estrictas al sector de FIBRAs.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **casi cierto.**<br>❑ Aprobación de impuestos de carbono obligatorios en toda la República Mexicana. | ❑ Impacto financiero **alto** por incumplimiento de compromisos establecidos por los NDC y normativas sobre edificaciones sustentables más estrictas en el sector.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **casi cierto**.<br>❑ Impuestos al carbono obligatorios en toda la República Mexicana. | ❑ Impacto financiero **bajo** a inmuebles que no sean Net Zero.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable**.<br>❑ Impuestos al carbono se vuelven más elevados para las FIBRAs por tener inmuebles que no sean NetZero. |

NDC: Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional.

### Medidas de mitigación

- Remodelación de inmuebles basado en el "Manual de adaptación de locales".
- Construcción de nuevos edificios basada en el "Manual de diseño con criterios de sustentabilidad" que se apoya de criterios de las certificaciones LEED, EDGE y WELL.

### Responsables de gestión del riesgo

- Área de finanzas
- Área legal
- Área de sostenibilidad

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

**Nivel de riesgo:** Bajo | Medio | Alto | Muy Alto

# 2 Riesgo tecnológico

| Descripción del riesgo | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables. |
|---|---|

| ID | RT-TC-01 |
|---|---|

## Impactos por escenarios y horizontes

| | STEPS | APS | Net Zero |
|---|---|---|---|
| 2025 | ❑ Impacto financiero **medio** por la poca presión para reemplazar y adoptar tecnologías más eficientes.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Cambios y adaptación voluntaria a tecnologías más eficientes. | ❑ Impacto financiero **bajo** gracias al acceso medio a tecnologías más eficientes y renovables.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Inmuebles requieren de adaptaciones tecnológicas para ser resilientes climáticamente. | ❑ Impacto financiero **medio** por actualización de tecnologías obligatoria.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Innovación de tecnología eficiente y limpia se vuelve más común reduciendo estos costos. |
| 2030 | ❑ Impacto financiero **bajo** al reemplazar tecnología para cumplir con regulaciones y reducir costos operacionales.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Se espera un incremento en la capacidad instalada de energías renovables en LATAM. | ❑ Impacto financiero **alto** debido a iniciativas de automatización de servicios y reemplazo de tecnologías obsoletas.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Los inmuebles con eficiencia energética se vuelven más comunes. | ❑ Impacto financiero **alto** al actualizar y alinear tecnologías con iniciativa Net Zero.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Los inmuebles deben estar completamente alineados a ser Net Zero. |
| 2050 | ❑ Impacto financiero **medio** por necesidad de invertir en tecnologías más eficientes.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable.**<br>❑ Aumento de ineficiencias tecnológicas se convierten en gran desventaja competitiva en el mercado inmobiliario. | ❑ Impacto financiero **muy alto** al reemplazar equipos obsoletos por modernos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable**.<br>❑ Se espera madurez en iniciativas de eficiencia energética y reducción de emisiones incorporando tecnología inteligente y limpia. | ❑ Impacto financiero **muy alto** al actualizar tecnología en todos los inmuebles de Fibra Shop.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable**.<br>❑ La tecnología renovable y eficiente se vuelve la norma en todas edificaciones para logar Net Zero. |

## Medidas de mitigación

- Implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energía renovable en algunos de sus centros.

## Responsables de gestión del riesgo

- Área de finanzas.
- Área de operaciones.
- Área de sostenibilidad.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

**Nivel de riesgo:** Bajo | Medio | Alto | Muy Alto

# 3 Riesgo mercado

| Descripción del riesgo | Potencial pérdida de clientes por aumento de renta causado por el incremento de los seguros y/o primas de los inmuebles provocado por eventos climáticos más frecuentes y severos. |
|---|---|

| ID | RT-MC-01 |
|---|---|

## Impactos por escenarios y horizontes

| | STEPS | APS | Net Zero |
|---|---|---|---|
| 2025 | ❑ Impacto financiero **bajo** por pequeño aumento en las primas de inmuebles.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **improbable**.<br>❑ Aumento de temperatura mundial provoca incremento en frecuencia y severidad de eventos meteorológicos. | ❑ Impacto financiero **bajo** por aumento en frecuencia de fenómenos climáticos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **remota**.<br>❑ Aumento en las primas de protección a los inmuebles ubicados en ciertas zonas más riesgosas, sobre todo costeros. | ❑ Impacto financiero **bajo** eventos climáticos ocurrentes en zonas donde opera Fibra Shop.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **remota**.<br>❑ Las primas tienen un ajuste leve, ya que los eventos climáticos no tienen afectaciones en infraestructura de inmuebles. |
| 2030 | ❑ Impacto financiero **alto** por el aumento de primas a inmuebles o se les niega cobertura a inmuebles zonas vulnerables.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Se presentan más eventos meteorológicos adversos, provocando aumento de las primas en zonas de alto riesgo. | ❑ Impacto financiero **medio** ya que aseguradoras evalúan el incremento de primas de acuerdo con la zona donde se encuentre el inmueble.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Disminución en la intensidad de eventos climáticos por reducción de emisiones. | ❑ Impacto financiero **insignificante** gracias a esfuerzos por reducir emisiones de GEI a nivel global.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Las primas no aumentan significativamente, ya que los eventos climáticos se vuelven menos frecuentes. |
| 2050 | ❑ Impacto financiero **muy alto** por incrementación a primas de inmuebles o exclusión a activos no preparados.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable.**<br>❑ Los eventos meteorológicos se vuelven extremos e incrementan en frecuencia y severidad. | ❑ Impacto financiero **medio** debido al aumento de primas en regiones donde opera Fibra Shop.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **muy probable**.<br>❑ Eventos climáticos frecuentes, pero con menor intensidad gracias a la reducción de emisiones. | ❑ Impacto financiero **insignificante** ya que no ocurren eventos climáticos adversos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **remota.**<br>❑ Las primas se ajustan conforme a la inflación, pero no por eventos climáticos. |

## Medidas de mitigación

- Se han creado estrategias para involucrar a inquilinos y clientes con estrategias de ASG.
- Análisis de riesgos físicos relacionados con el cambio climático en propiedades de Fibra Shop bajo la metodología TCFD, además de llevar a cabo ejercicios para cuantificar el impacto financiero de estos riesgos.

## Responsables de gestión del riesgo

- Área de finanzas.
- Área de riesgos.
- Área de legal.
- Área de sostenibilidad.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

**Nivel de riesgo:** Bajo | Medio | Alto | Muy Alto

# 4 Riesgo reputacional

**Descripción del riesgo**

Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas.

**ID** RT-RP-01

## Impactos por escenarios y horizontes

| | STEPS | APS | Net Zero |
|---|---|---|---|
| 2025 | ❑ Impacto financiero **bajo** relacionado a la estrategia de sostenibilidad y alineación con los NDCs de México.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Aumento de interés por parte de inversionistas y otras partes interesadas sobre estrategia y alineación climática. | ❑ Impacto financiero **bajo** relacionado al aumento de interés a estrategias ASG.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **poco probable**.<br>❑ Acercamiento por partes interesadas acerca de estrategias de sostenibilidad y objetivos alineados a NDCs de México. | ❑ Impacto financiero **medio** por falta de compromisos alineados a Net Zero.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Pérdida de posicionamiento competitivo y cuestionamiento por partes interesadas dañando moderadamente la marca. |
| 2030 | ❑ Impacto financiero **bajo** relacionado al interés de inversores y clientes acerca de compromisos ASG y NDCs.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Cuestionamiento relacionado a estrategias de sostenibilidad y NDCs aumenta y provoca daño moderado a la marca por prensa local. | ❑ Impacto financiero **bajo** debido a cuestionamiento de estrategias sostenibles y compromisos ambientales.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Partes interesadas cuestionan estrategias alineadas con NDCs para reducir emisiones. | ❑ Impacto financiero **alto** por falta de establecimiento de compromisos Net Zero ocasionando percepción negativa.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Pérdida de posicionamiento competitivo y disminución de calificación ASG. |
| 2050 | ❑ Impacto financiero **medio** por compromisos ambientales y climáticos más estrictos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable.**<br>❑ Partes interesadas solicitan compromisos ambientales. Falta de compromiso y cumplimiento regulatorio puede provocar daños a la marca en medios. | ❑ Impacto financiero **medio** por solicitud de compromisos ambientales más estrictos.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Falta de cumplimiento regulatorio ocasiona daños a la marca en medios además de disminuir su calificación ASG. | ❑ Impacto financiero **muy alto** debido a exigencia mandatorias por partes clave de alineación a Net Zero.<br>❑ Probabilidad de ocurrencia **probable**.<br>❑ Daño grave a la marca en medios resultando en percepción negativa y salida de inversores e inquilinos. |

NDC: Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional.

## Medidas de mitigación

- Implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energía renovable en algunos de sus inmuebles.
- Difusión de compromisos y estrategia de sostenibilidad en su Informe de Sostenibilidad anual.

## Responsables de gestión del riesgo

- Área de comunicaciones
- Área de marketing.
- Área de sostenibilidad.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

**Nivel de riesgo:** Bajo | Medio | Alto | Muy Alto

# Conclusiones y siguientes pasos

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Conclusiones

## Impuesto al carbono y nuevas regulaciones

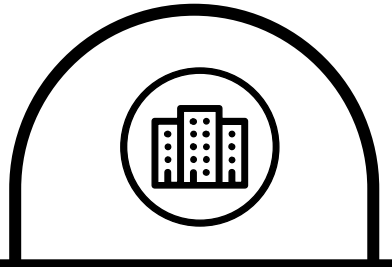
- El **escenario STEPS es el que potencialmente tiene mayor nivel de riesgo** para los horizontes **2030 y 2050**, ya que considera que el pago de impuestos es mayor si Fibra Shop no reduce sus emisiones.
- El escenario APS y STEPS potencialmente son de menor riesgo siempre y cuando Fibra Shop se descarbonice.
- El **impacto financiero del escenario APS sería el más alto**, debido a la posible actualización de las NDC en México.
- La probabilidad de la aprobación de impuestos de carbono extensiva a toda la República Mexicana aumentará conforme pasen los años, así como la obligatoriedad para el sector de FIBRAs.

## Cambio de tecnología más eficiente y renovables

- Los **escenarios APS y el Net Zero tendrían potencialmente un nivel muy alto** de riesgo para el horizonte **2050**, en caso de que Fibra Shop no actualice a tecnologías más eficientes.
- El impacto financiero del escenario APS sería el más alto debido al posible retraso en adopción de tecnologías renovables, el cual obligará a Fibra Shop a realizar una inversión significativa.

## Pérdida potencial de clientes por aumento de seguros y/o primas

- El escenario **STEPS es el que potencialmente tiene mayor nivel de riesgo** en los horizontes 2030 y 2050, por el aumento de la frecuencia e intensidad de eventos meteorológicos.
- Por lo mismo, el **impacto financiero del escenario STEPS sería el más alto** debido al posible aumento de primas y la posibilidad de que los inmuebles sea excluidos de estas en caso de que no sean resilientes y no cuenten con adaptaciones a estos eventos.
- Para los **escenarios APS y Net Zero se reduciría el nivel de riesgo** por la disminución de eventos extremos al incluir medidas eficientes de energía y reducción de emisiones.



## Cumplimiento de compromisos climáticos

- El **escenario Net Zero es el que presentaría potencialmente el mayor riesgo** en los horizontes **2030 y 2050**, en caso de que Fibra Shop no cumpla o establezca compromisos climáticos alineados a Net Zero.
- Igualmente, en el escenario Net Zero, el impacto financiero podría ser muy alto debido a daños reputacionales en medios de comunicación y la salida de inversores e inquilinos clave.
- El escenario STEPS es el de menor riesgo, debido a que potencialmente se tendría baja presión externa sobre el cumplimiento de compromisos.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Siguientes pasos – Alineación a IFRS S2

## Gobernanza 1

Con los resultados de riesgos de transición se puede definir una gobernanza de riesgos climáticos que involucre:

- Monitoreo
- Plan de acción
- Reporte (p.ej. Comité ASG).
- Roles de gestión relacionadas a los RO relacionados con la transición hacia una economía baja en carbono.

## Estrategia 2

- Establecer rutas de adaptación al cambio climático.
- Identificar los efectos de los RO en el modelo de negocio y cadena de valor.
- Identificar qué información se revelará alineada con el IFRS S2
- Revelar los supuestos y juicios clave sobre los planes de transición , y los planes para alcanzar cualquier objetivo relacionado con el clima.

## Gestión de riesgos 3

- Actualizar los manuales de adaptación de inmuebles y locales e integrar mecanismos para mitigar los riesgos climáticos (físicos y de transición).
- Crear políticas y procedimientos alineados a la evaluación y supervisión de riesgos climáticos.
- Integrar los riesgos de transición a la evaluación de RO en la gestión integral.

## Métricas 4

- Definir las métricas relacionadas con sus RO y cómo se utilizarán para establecer objetivos y supervisar los progresos.
- Incluir revelaciones de objetivos sobre cuáles se establecen con base en estrategia y cuáles responder a regulación, así como periodos base para las métricas.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Anexos

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Evaluación de riesgos de transición para el horizonte 2025

| Tipo de riesgo | | Descripción | STEPS | APS | NZE |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025 | 2025 | 2025 |
| | Político regulatorio | Modificación y/o creación de regulaciones en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono | | | |
| | Tecnológico | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables | | | |
| | Mercado | Potencial pérdida de clientes por aumento de renta causado por el incremento de los seguros y/o primas de los inmuebles provocado por eventos climáticos más frecuentes y severos. | | | |
| | Reputacional | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas. | | | |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

**Nivel de riesgo:** Bajo Medio Alto Muy Alto

# Evaluación de riesgos de transición para el horizonte 2030

| Tipo de riesgo | Descripción | STEPS | APS | NZE |
|---|---|---|---|---|
| | | 2030 | 2030 | 2030 |
| Político Regulatorio | Modificación y/o creación de regulaciones en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono | | | |
| Tecnológico | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables | | | |
| Mercado | Potencial pérdida de clientes por aumento de renta causado por el incremento de los seguros y/o primas de los inmuebles provocado por eventos climáticos más frecuentes y severos. | | | |
| Reputacional | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas | | | |

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

**Nivel de riesgo:** Bajo Medio Alto Muy Alto

# Evaluación de riesgos de transición para el horizonte 2050

| Tipo de riesgo | Descripción | STEPS | APS | NZE |
|---|---|---|---|---|
| | | 2050 | 2050 | 2050 |
| Político regulatorio | Modificación y/o creación de regulaciones en materia de emisiones GEI e impuestos al carbono | | | |
| Tecnológico | Necesidad de cambiar la tecnología actual por una de alta eficiencia energética e incorporación de energías renovables | | | |
| Mercado | Potencial pérdida de clientes por aumento de renta causado por el incremento de los seguros y/o primas de los inmuebles provocado por eventos climáticos más frecuentes y severos. | | | |
| Reputacional | Presión de los grupos de interés de Fibra Shop en relación con el cumplimiento de compromisos climáticos y de eficiencia energética, sobre todo por parte de inversionistas | | | |

**Nivel de riesgo:** Bajo Medio Alto Muy Alto

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Deloitte.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/mx/conozcanos para obtener más información.

Deloitte presta servicios profesionales líderes de auditoría y assurance, impuestos y servicios legales, consultoría, asesoría financiera y asesoría en riesgos, a casi el 90% de las empresas Fortune Global 500® y a miles de empresas privadas. Nuestros profesionales brindan resultados medibles y duraderos que ayudan a reforzar la confianza pública en los mercados de capital, permiten a los clientes transformarse y prosperar, y liderar el camino hacia una economía más fuerte, una sociedad más equitativa y un mundo sostenible. Sobre la base de su historia de más de 175 años, Deloitte abarca más de 150 países y territorios. Conozca cómo los aproximadamente 457,000 profesionales de Deloitte en todo el mundo crean un impacto significativo en www.deloitte.com.

Tal y como se usa en este documento, **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.**, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. **Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S.C.**, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de consultoría fiscal, asesoría legal y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. **Deloitte Audit Delivery Center, S.C.** (antes Deloitte Auditoría, S.C.), tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. **Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.**, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de asesoría en riesgos y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. **Deloitte Asesoría Financiera, S.C.**, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de asesoría financiera y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”. Y **Deloitte Consulting Group, S.C.**, tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de consultoría y otros servicios profesionales bajo el nombre de “Deloitte”.

Esta comunicación contiene solamente información general y ni Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro o sus Entidades Relacionadas (colectivamente, la “organización Deloitte”) está, por medio de esta comunicación, prestando asesoramiento profesional o servicio alguno. Antes de tomar cualquier decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar sus finanzas o su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado.

No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícita ni implícita) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación, y ni DTTL, ni sus firmas miembro, Entidades Relacionadas, empleados o agentes será responsable de cualquier pérdida o daño alguno que surja directa o indirectamente en relación con cualquier persona que confíe en esta comunicación. DTTL y cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas, son entidades legalmente separadas e independientes.

© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.