

CONSOLIDAMOS
NUESTRA ESTRATEGIA

INFORME ANUAL INTEGRADO 2024

AMPLIANDO

HORIZONTES

ÍNDICE



1. MENSAJES DE LA ADMINISTRACIÓN 02

Mensaje del CEO
Mensaje del CAO

2. PERFIL 06

Misión, visión y valores
Historia
Portafolio

- Centros comerciales
- Usos mixtos
- Oficinas
- Industrial
- En desarrollo

3. ESTRATEGIA 13

Principales diferenciadores
Creación de valor
Nuestro compromiso con la sostenibilidad
Vinculación con grupos de interés
Doble materialidad

4. GOBIERNO CORPORATIVO 19

Estructura

- Fibra Danhos y Administradora Fibra Danhos

Gestión y manejo de riesgos
Ética corporativa
Gestión de la cadena de suministro
Ciberseguridad

5. MEDIO AMBIENTE 36

Sistema de Gestión Ambiental
Energía
Agua
Residuos
Edificación sostenible
Estrategia climática
Biodiversidad

6. RESPONSABILIDAD SOCIAL 56

Impacto en las comunidades
Derechos humanos
Nuestro talento

- Desarrollo de talento
- Atracción y retención de talento
- Seguridad y salud ocupacional
- Diversidad e inclusión

Bienestar de inquilinos

7. ANÁLISIS FINANCIERO 71

Análisis de resultados y resumen financiero
Desempeño de los inmuebles

8. ANEXOS 76

Estados consolidados de posición financiera
Acerca de este informe
Cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible
Glosario
Índice GRI
Índice SASB
Carta de verificación externa
Contacto



MENSAJES DE LA ADMINISTRACIÓN

2-22

Estimados inversionistas,

Una vez más, me complace compartir con ustedes los exitosos resultados de nuestra empresa.

Al cierre de 2024, el portafolio en operación registró resultados operativos y financieros sólidos, con crecimiento de doble dígito en ingresos y un nivel de gasto controlado que se tradujo en mejores márgenes de operación (NOI). Los niveles de ocupación mantuvieron tendencias positivas tanto en centros comerciales como en edificios de oficinas, atrayendo un flujo de visitantes y personal cada vez mayor a nuestros inmuebles, y contribuyendo así a la generación de actividad económica dentro de las zonas de influencia de nuestros inmuebles.



Los ingresos y NOI consolidados registraron \$6,775 millones y \$5,266 millones respectivamente, mostrando incrementos de 9.5% y 10.4% respecto del año anterior.

PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTITLÁN NAVE I

Desde hace poco más de un año, trabajamos arduamente en el desarrollo de nuevos proyectos en sectores que sobresalen por su dinamismo económico y que marcan una nueva etapa de crecimiento para Fibra Danhos. Dichos proyectos se alinean a los planes de desarrollo a nivel nacional, los cuales fomentan la integración de cadenas de valor y la inversión productiva nacional.

En el sector industrial, concluimos satisfactoriamente la construcción y comercialización de la fase 1 del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, una nave de altas especificaciones y más de 100,000

metros cuadrados de área rentable, operada por una empresa multinacional de logística y distribución de comercio electrónico. Actualmente, trabajamos en la fase 2, de dimensiones y especificaciones similares, arrendada a largo plazo y programada para entrega en el corto plazo.

Asimismo, durante el cuarto trimestre concretamos la adquisición de un nuevo predio en el corredor logístico del Estado de México y firmamos un contrato para desarrollar, en una primera etapa, un centro de distribución de altas especificaciones para una reconocida cadena de autoservicio. Y en el sector comercial,

identificamos y firmamos un convenio para desarrollar un centro comercial en Oaxaca, ciudad de gran interés para nuestros socios comerciales.

Para nuestro portafolio en operación, hemos delineado un plan de trabajo enfocado en la conservación y el mantenimiento con los estándares de calidad y eficiencia que nos caracterizan. Además, al cierre de año, concluimos la instalación y puesta en operación de sistemas de energía solar fotovoltaica, que ya abastecen cerca del 20% del consumo eléctrico de nuestro portafolio, un avance significativo en nuestra estrategia de sostenibilidad.

Los ingresos y el NOI consolidado del año alcanzaron \$6,775 millones y \$5,266 millones, respectivamente, lo que reflejó un crecimiento de 9.5% y 10.4%, sobre todo por incrementos en renta fija, variable e ingresos de estacionamiento. El AFFO durante 2024 registró un nivel de \$4,220.6 millones, representando un crecimiento de 6.5% en relación con el año anterior. En línea con lo establecido por nuestro Comité Técnico, la distribución trimestral se mantendrá en \$0.45 por CBFI, lo que representa 60% del AFFO, permitiéndonos destinar el flujo no distribuido al desarrollo de proyectos estratégicos.

Reitero nuestra confianza en México y un compromiso de crecimiento sostenible de largo plazo, analizando oportunidades que nos permitan expandir nuestro portafolio, seguir generando valor y conservando la disciplina financiera que nos caracteriza. Aprovecho esta oportunidad para agradecer a nuestro equipo de colaboradores, consejeros e inversionistas por su confianza y contribución para alcanzar estos resultados.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

CEO y Presidente de Grupo Danhos

2-22

Estimados inversionistas,

Tengo el gusto de presentar, por séptimo año consecutivo, el Informe Anual Integrado de Fibra Danhos, un ejercicio de transparencia que reafirma nuestro compromiso con el cumplimiento de los principios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG). Este informe refleja los avances y logros alcanzados en 2024, así como los esfuerzos continuos que llevamos a cabo para consolidarnos como una empresa responsable, resiliente y comprometida con el desarrollo sostenible.

Desde nuestros inicios, la sostenibilidad ha sido parte medular de nuestra estrategia. Más que una aspiración, ha sido una convicción que se ha manifestado en nuestra operación diaria y en las decisiones de largo plazo.

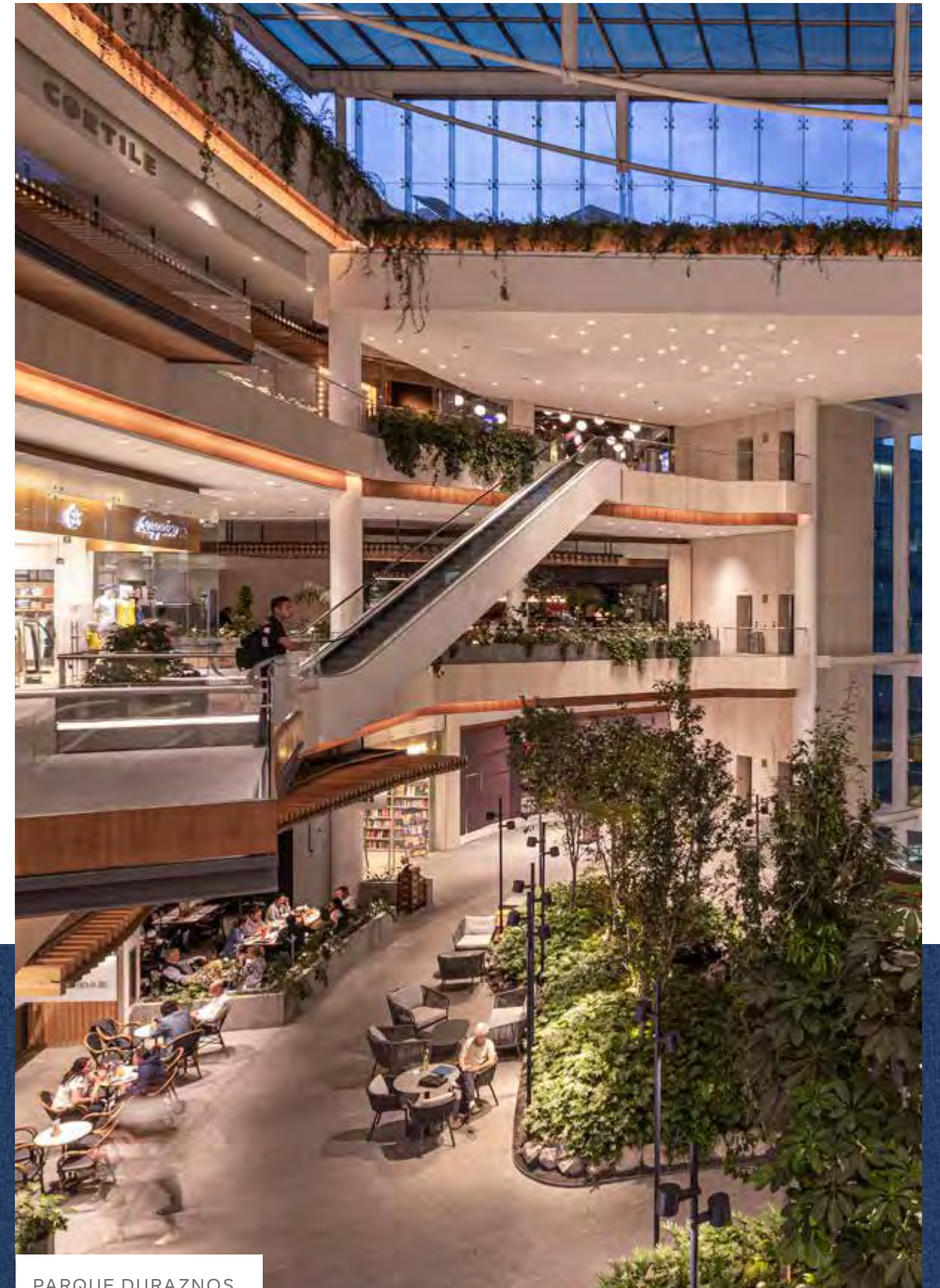
La sólida gobernanza corporativa que guía nuestras acciones se basa en la experiencia, capacidad técnica y reputación de los integrantes del Comité ASG, cuyas funciones están plenamente alineadas con los objetivos del Comité Técnico. Esta estructura ha sido clave para integrar la sostenibilidad en el corazón de nuestra operación, con una visión transversal que fortalece la toma de decisiones estratégicas en beneficio de nuestro portafolio, nuestros colaboradores y las comunidades donde operamos.

Uno de los ejes fundamentales de nuestra estrategia ASG es la colaboración con nuestra cadena de valor. Durante el año, reforzamos las alianzas con proveedores estratégicos para extender nuestras prácticas de sostenibilidad más allá de la operación directa, con el objetivo de reducir riesgos potenciales y promover una gestión más responsable y alineada con nuestros principios.

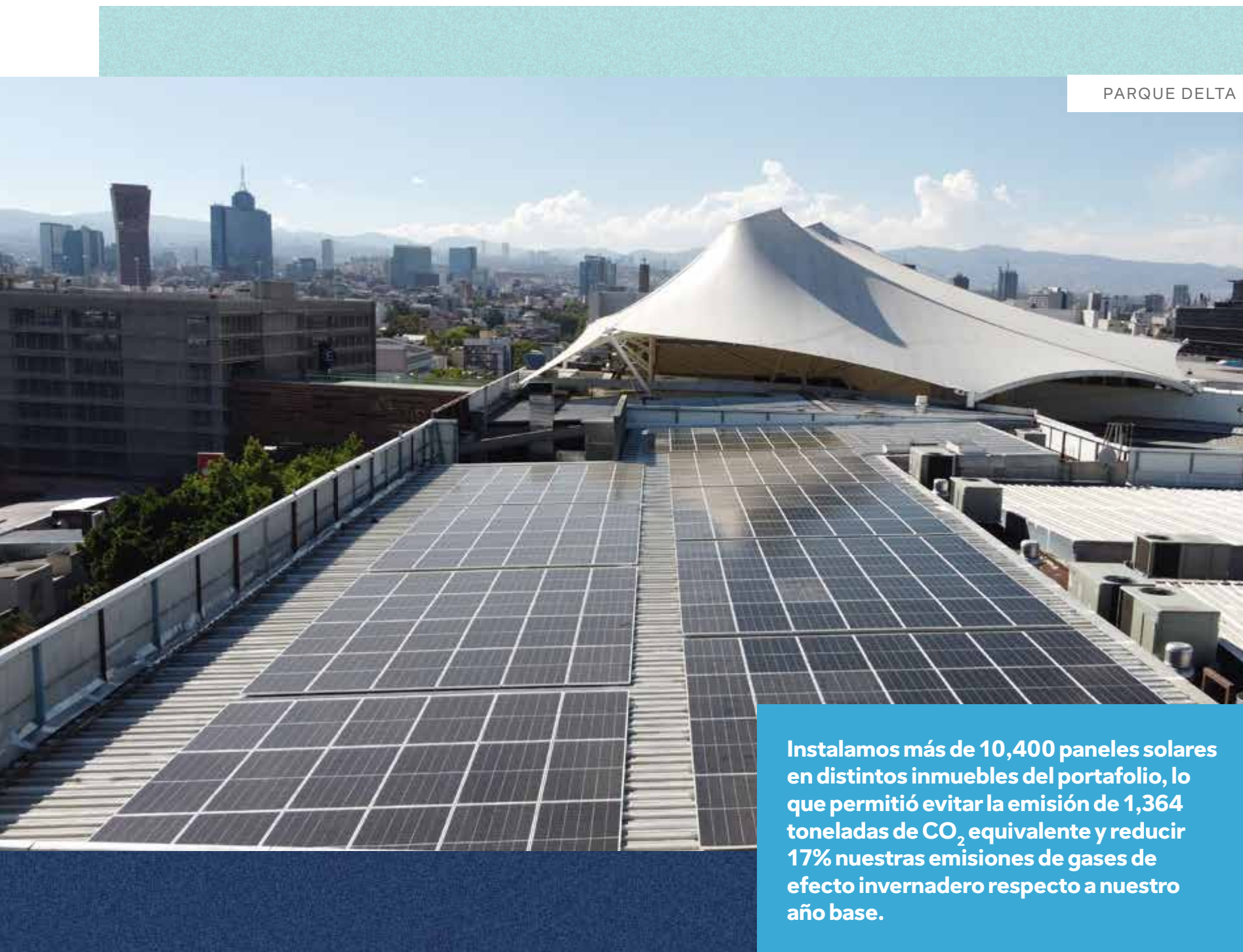
En términos operativos, continuamos fortaleciendo nuestra capacidad de medición y control de indicadores ambientales a partir de un sistema robusto de recopilación de información ambiental, que abarca todas las áreas bajo control operacional. A través de diversas herramientas, monitoreamos el consumo de electricidad, agua y la generación de residuos, lo que nos permite identificar oportunidades de mejora, incrementar la eficiencia en nuestras operaciones y reducir el uso de recursos naturales.

Los avances en el ámbito ambiental durante 2024 fueron particularmente significativos. Destaca la puesta en marcha de nuestro primer sistema inteligente de almacenamiento de energía, en el que sustituimos energía en horario punta por energía en horario base.

Hoy nos enorgullece compartir que, por primera vez, fuimos incluidos en el Sustainability Yearbook 2025 de S&P Global, una distinción que reconoce a las empresas con los más altos estándares de desempeño y transparencia en sostenibilidad a nivel global. Este logro no sólo refleja el trabajo de todo un equipo, sino que nos impulsa a continuar elevando nuestras prácticas para generar valor a nuestros grupos de interés.



PARQUE DURAZNOS



Asimismo, instalamos más de 10,400 paneles solares en distintos inmuebles del portafolio, lo que permitió evitar la emisión de 1,383 toneladas de CO₂ equivalente y reducir 17% nuestras emisiones de gases de efecto invernadero respecto a nuestro año base, 2019. Nuestro objetivo de largo plazo se mantiene firme: alcanzar cero emisiones netas para 2050.

La eficiencia hídrica también avanzó gracias a nuestras plantas de tratamiento, con las cuales reusamos más de 404 megalitros de agua durante el año. En materia de residuos, logramos reciclar más de 2,600 toneladas, reafirmando nuestro compromiso con la gestión responsable de recursos.

En el ámbito social, reconocemos que el crecimiento de nuestros colaboradores es la base para el éxito de nuestra organización. Fomentamos una cultura laboral centrada en la confianza, la inclusión y el respeto, creando un entorno que promueva el desarrollo integral de cada persona y que valore la diversidad como una fuente de fortaleza.

Un eje central en nuestra gestión social ha sido la promoción y el respeto de los derechos humanos, tanto dentro de la organización como a lo largo de nuestra cadena de valor. En 2024 dimos pasos importantes al implementar programas de sensibilización y formación continua.

Y por primera vez, realizamos activaciones conjuntas con UNICEF, enfocadas en concientizar sobre los derechos de la infancia.

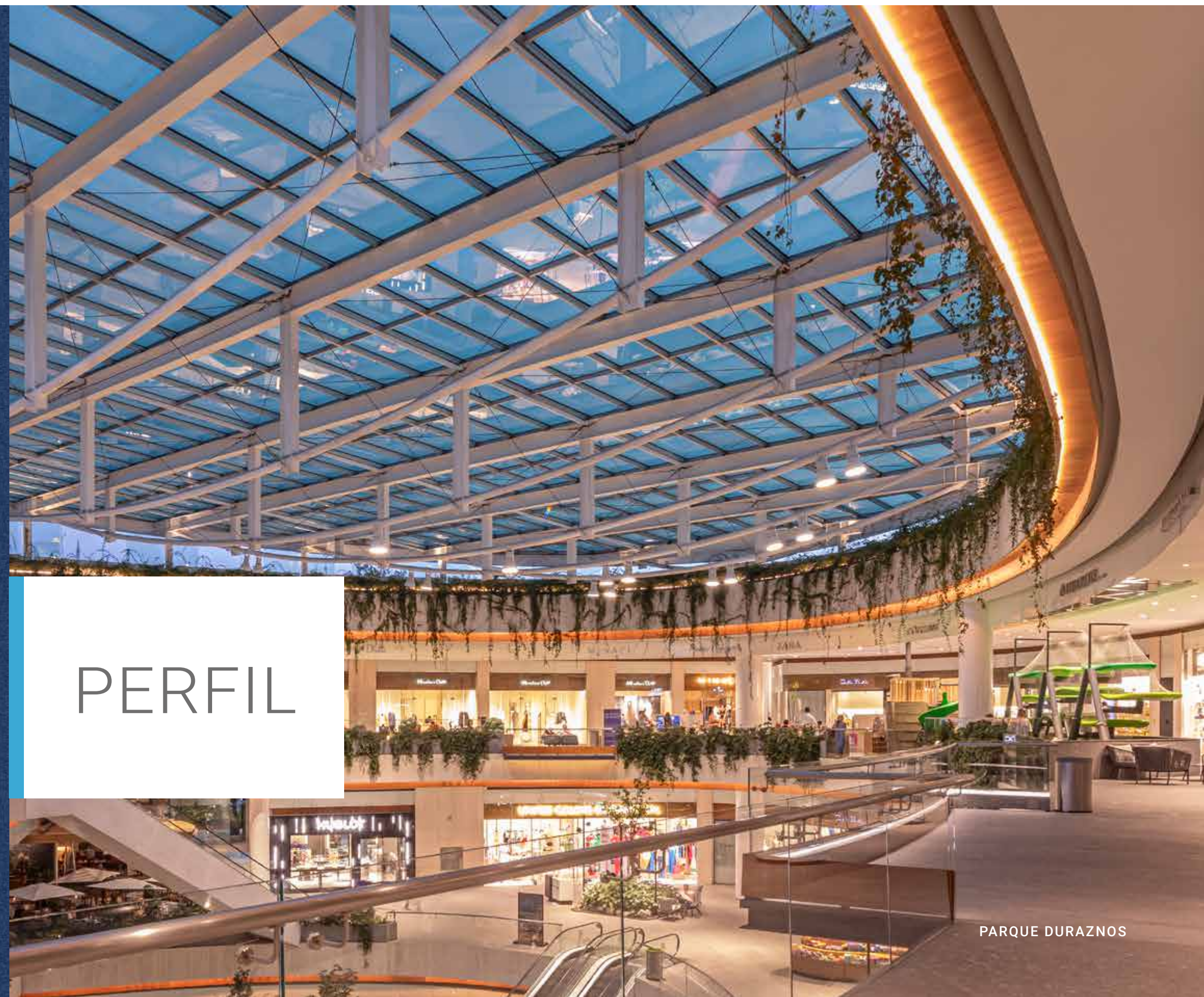
Nuestros inmuebles son mucho más que espacios comerciales, industriales o de oficinas: los concebimos como centros de encuentro, inclusión y cohesión social. Por ello, promovemos actividades culturales, recreativas y educativas que fortalezcan el tejido social de las comunidades vecinas y contribuyan al bienestar colectivo. Además, mantenemos un programa integral orientado a monitorear y mejorar la salud y el bienestar de nuestros inquilinos, atendiendo siempre a sus necesidades.

En resumen, 2024 ha sido un año de logros concretos que reflejan nuestra vocación de largo plazo por construir una empresa sostenible, innovadora y socialmente responsable. Somos conscientes de que aún existen áreas de oportunidad por atender, pero tenemos la certeza de que nuestros principios, nuestra cultura organizacional y el compromiso de todo el equipo de Fibra Danhos nos permitirán seguir abriendo nuevos caminos.

Jonathan Cherem Daniel
CAO



PERFIL



PARQUE DURAZNOS

2-1

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México.



PARQUE INDUSTRIAL DANHOS
CUAUTITLÁN NAVE I

Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando íconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier.

Mediante la adquisición, el desarrollo, la renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Éste abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques

industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos, opera de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Nuestros valores constituyen pilares esenciales en nuestras políticas organizacionales, destacando la transparencia, la actitud de servicio, el trato equitativo y el respeto a la libre competencia. Estos principios fortalecen nuestras relaciones con los grupos de interés y son la base sobre la cual hemos construido la solidez de Fibra Danhos.



MISIÓN

Crear, operar e innovar, con conocimiento, experiencia y pasión, íconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida.



VISIÓN

Transformar áreas urbanas selectas ubicadas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o el desarrollo, la renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas, de usos mixtos, parques Industriales y hoteles, lo cual nos permite expandir y diversificar nuestro portafolio y generar valor a todos los grupos de interés.



VALORES

Nuestros valores representan la sólida estructura sobre la que hemos construido la compañía y fortalecen nuestra actuación frente a todos nuestros grupos de interés. También son la base de las políticas que conforman la normatividad organizacional.

Estos valores son los siguientes:

- Transparencia
- Actitud de servicio
- Trato igualitario
- Respeto a la libre competencia



TOREO PARQUE CENTRAL

2-1

Historia

En 1976, los hermanos David y José Daniel crean Grupo Danhos, firma desarrolladora que surge como resultado de su decisión de diversificar su negocio de la industria textil a la construcción. A continuación, las fechas de inauguración de cada uno de nuestros desarrollos y de algunos eventos importantes para la FIBRA.



2-1

Portafolio / Centros comerciales



CIUDAD DE MÉXICO

1



PARQUE DELTA

Uno de los centros comerciales más exitosos por metro cuadrado en el país en términos de visitantes e ingresos para los arrendatarios; se realizó una expansión en 2016. 70,704 m² de área rentable 2,880 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

2



PARQUE DURAZNOS

Ubicado en una de las zonas más exclusivas de la CDMX, de reciente renovación, cristaliza la propuesta de *lifestyle center*. 17,092 m² de área rentable 898 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

3



PARQUE LAS ANTENAS

Ubicado en el límite de las alcaldías Iztapalapa y Xochimilco, una zona con alta densidad poblacional y falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. 109,885 m² área rentable 4,281 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

4



PARQUE LINDAVISTA

Un espacio de compras con ambiente moderno y confortable, construido como respuesta a una demanda desatendida. 41,591 m² de área rentable 2,316 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

5



PARQUE TEPEYAC

Desarrollo ubicado en el nororiente de la CDMX, una zona de alta densidad poblacional y vocación habitacional y comercial. 44,760 m² de área rentable (correspondiente al 50% de la copropiedad de Fibra Danhos) 1,780 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

6



PARQUE TEZONTLE

Ubicado en una zona de servicio que se ha convertido en un subcentro regional, mejorando los negocios que lo rodean; expansión en 2015. 68,327 m² de área rentable 3,151 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

7



PARQUE VÍA VALLEJO

Uno de los centros comerciales más grandes de la ZMCM, con un componente comercial de estilo de vida y posibilidades de ampliación. 84,301 m² de área rentable 4,499 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

Portafolio / Usos mixtos



CIUDAD DE MÉXICO



PARQUE ALAMEDA

Ubicado en pleno Centro Histórico de la Ciudad de México, frente al Palacio de Bellas Artes. 15,825 m² de área rentable 302 cajones de estacionamiento [visítalo aquí](#)



PARQUE PUEBLA

Ubicado en una zona conurbada con una población de 3 millones de habitantes, centro comercial y hotel, inaugurado en 2019. 81,054 m² de área rentable 3,292 cajones de estacionamiento [visítalo aquí](#)



REFORMA 222

Espectacular desarrollo de concepto innovador y radical, ubicado en el corredor de Paseo de la Reforma; exclusivo centro comercial, oficinas AAA y edificios residenciales. 44,648 m² de área rentable 1,873 cajones de estacionamiento [visítalo aquí](#)



TOREO PARQUE CENTRAL

Ubicado en uno de los cruces más transitados de la ZMCM. Comprende un hotel (Fiesta Americana Toreo Hotel, inaugurado en 2016), un centro comercial y tres torres de oficinas. 237,114 m² de área rentable 6,435 cajones de estacionamiento [visítalo aquí](#)



PUEBLA

2-1

Portafolio / Oficinas



CIUDAD DE MÉXICO



PARQUE ESMERALDA

Tres torres independientes en el primer campus de oficinas en la CDMX sobre la Avenida Insurgentes Sur.
34,151 m² de área rentable
1,636 cajones de estacionamiento



TORRE VIRREYES

Ícono inmobiliario de la CDMX, ubicado en el corredor Lomas-Palmas, que reúne una selecta mezcla de inquilinos corporativos y comerciales AAA.
68,771 m² de área rentable
2,285 cajones de estacionamiento



PARQUE VIRREYES

A más de 30 años de su construcción, continúa siendo uno de los edificios más emblemáticos en las Lomas de Chapultepec.
7,783 m² de área rentable
251 cajones de estacionamiento



URBITEC

Seis niveles de oficinas con núcleos de servicios al centro de cada planta integran este moderno edificio ubicado en Bosques de las Lomas.
12,879 m² de área rentable
316 cajones de estacionamiento

Industrial



ESTADO DE MÉXICO

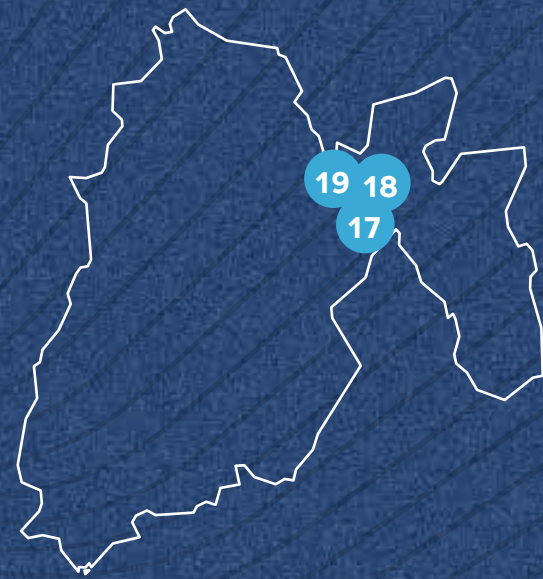


PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTILÁN NAVE I

Ubicación privilegiada en el centro logístico de la ZMCM. Opera desde el Circuito Exterior Mexiquense para atender a la Ciudad de México, el Centro, Bajío y las regiones del Norte.
103,190 m²

2-1

Portafolio / En desarrollo



ESTADO DE MÉXICO



QUINTANA ROO



17 PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTITLÁN NAVE II

La segunda fase del Parque Industrial Danhos Cuautitlán, la cual ya cuenta con un contrato de arrendamiento y, al igual que la primera fase, estará orientada a atender la creciente demanda de infraestructura logística. 104,000 m² de área rentable



20 THE RITZ-CARLTON, CANCÚN, PUNTA NIZUC

El inmueble ubicado en Punta Nizuc será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel en asociación con Beyond Ventures. El hotel contará con certificación LEED y será operado por Marriott International.



18 DANHOS INDUSTRIAL EDMEX III

Nuevo desarrollo estratégicamente ubicado en el corredor CTT, una de las regiones logísticas más relevantes del país. El proyecto se llevará a cabo en asociación con un grupo tercero no relacionado, bajo un esquema de coinversión. 400,000 m² de área rentable



21 PARQUE OAXACA

En respuesta a una fuerte demanda de inquilinos y una oportunidad única para posicionar una oferta comercial diferenciada, firmamos un convenio de inversión para desarrollar un centro comercial en una ubicación estratégica de la ciudad de Oaxaca, consolidando así un proyecto clave para el crecimiento de la zona.



19 PARQUE INDUSTRIAL DANHOS PALOMAS NAVE I

Desarrollo de un *Build-to-Suit* con especificaciones AAA, diseñado para albergar el CEDIS de una destacada cadena de autoservicio. Este proyecto está ubicado en Cuautitlán, Estado de México y comenzará a generar rentas en el cuarto trimestre de 2025. 52,461 m² de área rentable



OAXACA



Estrategia en resumen

Principales diferenciadores

Creación de valor

Nuestro compromiso con la sostenibilidad

Vinculación con grupos de interés

Doble materialidad



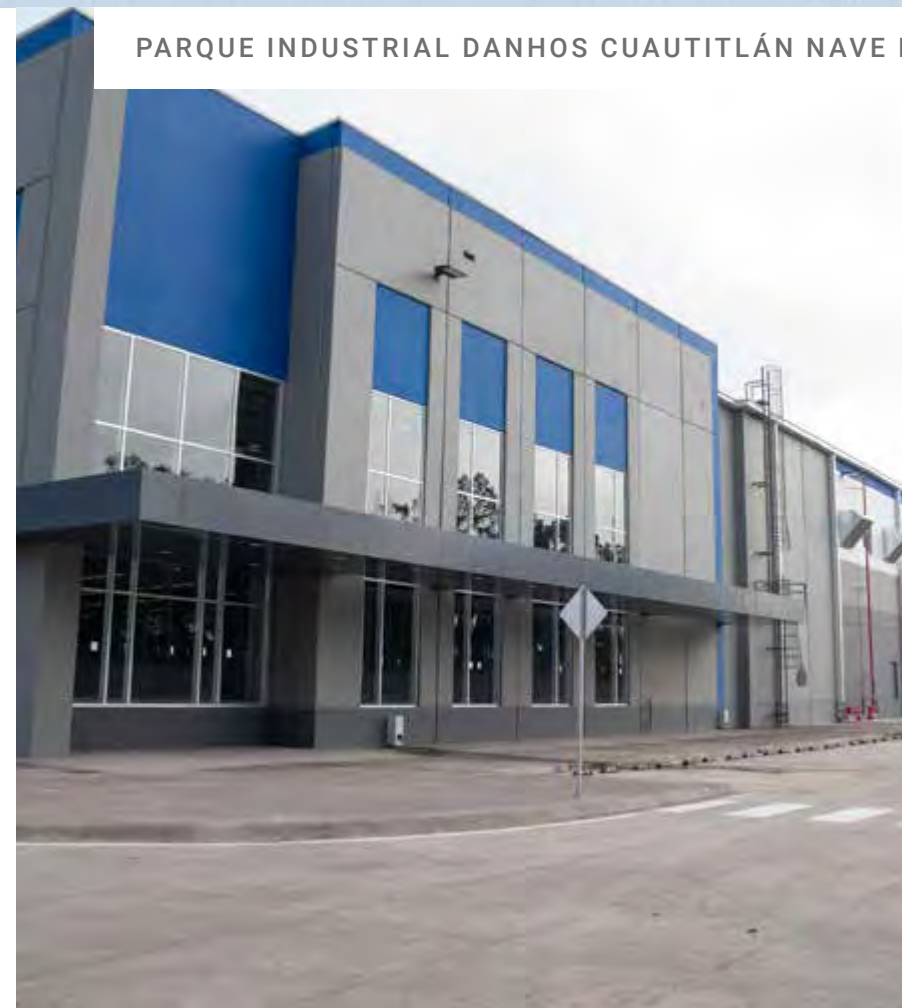
TORRE VIRREYES

ESTRATEGIA

Estrategia en resumen



Aproximadamente
130.7 millones
de visitantes
durante 2024



Por primer año somos miembros del **Sustainability Yearbook de S&P Global**, una distinción que reconoce a las empresas con alto desempeño en sostenibilidad y transparencia, con base en la evaluación del **Corporate Sustainability Assessment (CSA)**.

Principales diferenciadores

Como una de las FIBRAS más sólidas del sector, hemos construido una propuesta de valor única basada en pilares estratégicos que garantizan la generación de valor sostenible para nuestros inversionistas y grupos de interés. Nuestro enfoque diferencial nos posiciona como un líder confiable y resiliente en el mercado inmobiliario.



Nuestro **modelo de negocio selectivo** nos permite identificar y desarrollar proyectos de alta calidad en ubicaciones estratégicas, minimizando riesgos y maximizando retornos. A través de una visión de largo plazo y una gestión rigurosa, ofrecemos **alta visibilidad y bajo riesgo** a nuestros inversionistas, consolidándonos como una opción de confianza en el sector.



El **gran potencial de crecimiento** de Fibra Dahnos se sustenta en una sólida estructura operativa y financiera, a la vez que nuestra **sana estructura financiera** nos proporciona flexibilidad y estabilidad, garantizando la ejecución exitosa de proyectos y la generación constante de resultados positivos.



Nos adherimos a las **mejores prácticas corporativas y ASG**, lo que asegura que nuestras operaciones estén alineadas con estándares internacionales de gobernanza, y responsabilidad social y ambiental. Esta visión integral nos permite fortalecer nuestra relación con los inversionistas al **alinear objetivos y garantizar su confianza en nuestra estrategia**.



Asimismo, operamos en un sector con **altas barreras de entrada**, lo que nos otorga una ventaja competitiva sostenible y refuerza nuestro posicionamiento como un actor clave en el mercado.

Con estas fortalezas, continuamos construyendo un legado de éxito basado en la innovación, la responsabilidad y el compromiso con la excelencia.



PARQUE TEPEYAC

Creación de valor

Desde nuestros inicios, hemos buscado que nuestros inmuebles representen un agente de transformación positiva del entorno, integrándose armoniosamente y contribuyendo al desarrollo socioeconómico y a una mejor calidad de vida de la población de las zonas donde se ubican.

El éxito de nuestros proyectos se debe, sobre todo, a los siguientes factores:

1. Un mercado enfocado en inmuebles **icónicos y de calidad premier**.
2. Arrendatarios del más alto nivel con **propuestas de negocio atractivas, modernas y diversificadas** y un equipo de comercialización y mercadotecnia de gran experiencia.
3. Relaciones cercanas de **comunicación y atención a nuestros grupos de interés**, procurando fomentar un ciclo virtuoso de información y mejora continuas.
4. **Elevados niveles de afluencia**. Durante 2024, recibimos alrededor de 130.7 millones de visitantes, con una tasa de ocupación total de 89.3%.
5. Inmuebles que generan un **impacto positivo en la comunidad** circundante, además de transformar económica y socialmente las zonas de influencia.
6. Un **equipo con amplia experiencia** en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente retadores, así como **una eficiente estructura de costos**.
7. Una **estrategia ASG** que es parte vital de nuestro enfoque y modelo de negocio, con un rumbo claro respecto a nuestras metas de corto, mediano y largo plazo.

2-22, 2-24

Nuestro compromiso con la sostenibilidad

Desde nuestros inicios, en Fibra Danhos hemos convertido la sostenibilidad en parte de nuestro ADN, integrando los aspectos ambiental, social y de gobernanza (ASG) en cada fase del negocio y estableciendo objetivos y planes de acción que aseguren su cumplimiento.

Nuestro propósito es consolidarnos como una empresa cada vez más sostenible, generando valor económico para la compañía, promoviendo oportunidades de trabajo digno para todos nuestros colaboradores, e integrando la responsabilidad social y ambiental en todas nuestras operaciones.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad contamos con políticas, procedimientos y sistemas para identificar y gestionar riesgos ambientales y sociales. Dichas herramientas se encuentran integradas en todas las áreas y operaciones de nuestro negocio y se alinean con estándares internacionales, garantizando que nuestro enfoque de sostenibilidad sea sólido, coherente y capaz de generar valor de largo plazo.

En este informe, compartimos los logros alcanzados durante el año, así como las áreas de oportunidad que hemos identificado en nuestro camino hacia la sostenibilidad, sin perder de vista la rentabilidad y la creación de valor para nuestros grupos de interés.

Nuestra gestión de sostenibilidad está alineada con las mejores prácticas internacionales integrando diferentes principios y estándares:

- Global Reporting Initiative (GRI)
- IFRS, incluyendo los estándares sectoriales del Sustainability Accounting Standards Board (SASB)
- Principios de Empoderamiento de las Mujeres (WEPs) del Pacto Mundial y ONU Mujeres
- Principios universales de sostenibilidad del Pacto Global y los Objetivos de Desarrollo Sustentable de la ONU
- Análisis de materialidad verificado por un tercero* (según los estándares 3-1 de GRI)
- Sistema de Gestión Ambiental verificado por un tercero*

Asimismo, como integrantes del Pacto Global, nos apegamos a los siguientes principios: Derechos humanos, Normas laborales, Medioambiente y Lucha contra la corrupción.



Nuestro propósito es consolidarnos como una empresa cada vez más sostenible que integre la responsabilidad social y ambiental en todas sus operaciones.

Ligas relevantes

Nuestra información detallada sobre sostenibilidad se encuentra disponible en los siguientes enlaces:

[Sitio web](#)

Nuestro sitio web recopila información relevante para inversionistas, inquilinos y demás grupos de interés de Fibra Danhos.

[Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad](#)

Marco que describe cómo buscamos emitir y gestionar instrumentos de deuda vinculados a la sostenibilidad.

[Reporte Anual a la Bolsa Mexicana de Valores](#)

Información más detallada sobre gobernanza, rendimiento económico y análisis de riesgos de Fibra Danhos.

[Participación en cuestionarios ASG para inversionistas](#)

Fibra Danhos participa en cuestionarios ASG para incrementar la transparencia, facilitar el acceso a información de sostenibilidad y medir nuestro desempeño. Éstos incluyen **CSA de S&P Global**, **Carbon Disclosure Project (CDP)**, cuestionario homologado ASG de **Amafore**, **GRESB** entre otros.

[Comunicación sobre el progreso](#)

Desde 2020 somos signatarios del Pacto Mundial y cada año realizamos nuestra CoP, la cual puede ser consultada de manera pública.

* Consultar la carta de aseguramiento del Informe Anual Integrado 2023.

2-6, 2-29

Vinculación con grupos de interés

En Fibra Danhos reconocemos que nuestro éxito se fundamenta en la confianza y el compromiso con cada uno de nuestros grupos de interés, ya que todos forman parte de un ecosistema que nos permite generar valor de manera sostenible y de largo plazo.

Para consolidar esta relación, mantenemos canales de comunicación abiertos y transparentes, de modo que sus necesidades y expectativas se integren a nuestra estrategia ASG y toma de decisiones. Este enfoque participativo impulsa el desarrollo de iniciativas que benefician a la empresa y a quienes interactúan con ella, fomentando una cultura de mejora continua y respeto mutuo.

Contamos con políticas y procedimientos que promueven la responsabilidad social y seguimos estándares de gobernanza y sostenibilidad que refuerzan la solidez de nuestro modelo de negocio y la confianza de nuestros grupos de interés.



GRUPO DE INTERÉS	MEDIO DE COMUNICACIÓN		PERIODICIDAD
Colaboradores	- Encuestas - Oficina de Recursos Humanos - Línea Ética	- Reuniones diarias - Correos institucionales	Recurrente
Arrendatarios	- Administrador patrimonial del inmueble - Administrador operativo del inmueble - Área de comercialización - Redes sociales	- Reuniones personales - Encuestas - Línea Ética	Recurrente
Visitantes	- Redes sociales - Línea Ética - Encuestas	- Administrador operativo del inmueble - Colaboradores de operaciones, limpieza y seguridad	Recurrente
Proveedores	- Área de ventas - Área que contrata o solicita el servicio - Área del jurídico	- Reuniones personales - Línea Ética	Recurrente
Inversionistas	- Director de Relación con Inversionistas - Gerente de ASG - Reuniones personales - Cuestionarios nacionales e internacionales	- Reportes trimestrales - Informe anual - Sección para inversionistas en la página web	Recurrente
Comunidades y ONG	- Administrador operativo del inmueble - Gerente de ASG - Redes sociales	- Sitio web - Línea Ética	Recurrente
Gobierno y relaciones con la industria	- Alta dirección - Dirección de proyectos	- Dirección de jurídico - Administrador operativo del inmueble	Recurrente

3-1, 3-2, 3-3

Doble materialidad

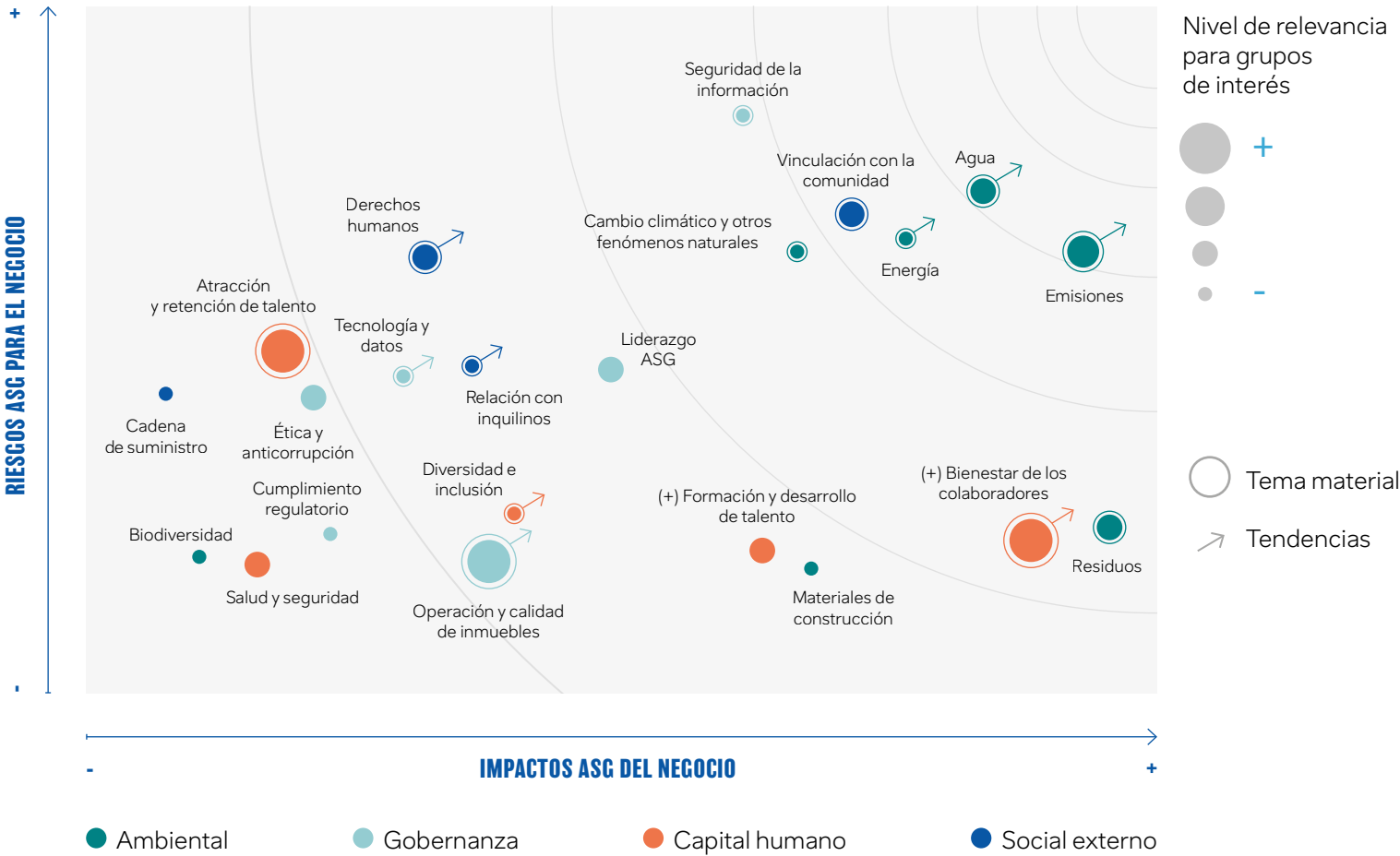
Evaluar la materialidad de la empresa nos permite revelar la importancia y el impacto que tienen ciertos temas no financieros para el negocio y para nuestros grupos de interés. En 2023, realizamos un estudio de materialidad que incluyó el impacto de nuestras operaciones en el entorno y la incidencia de éste en nuestra estrategia de negocio; esto es, un análisis de doble materialidad.

Este análisis guió nuestra estrategia de sostenibilidad en 2024, a la cual se integraron medidas de mitigación y planes de resiliencia para atender los riesgos identificados. A partir de este enfoque de doble vía, obtuvimos una visión integral del impacto de nuestras actividades en el entorno, su influencia en el medio ambiente y en las comunidades circundantes, así como los riesgos que éstas podrían tener en nuestras operaciones.



PARQUE DELTA

Matriz de doble materialidad



Temas materiales	Temas latentes	Temas emergentes
● Emisiones ● Agua ● Energía ● Vinculación con la comunidad ● Cambio climático y otros fenómenos ● Seguridad de la información ● Residuos ● Bienestar de los colaboradores ● Derechos humanos ● Atracción y retención de talento ● Operación y calidad de inmuebles	● Liderazgo ASG ● Formación y desarrollo de talento ● Materiales de construcción ● Diversidad e inclusión ● Tecnología y datos ● Relación con inquilinos	● Ética y anticorrupción ● Cadena de suministro ● Cumplimiento regulatorio ● Salud y seguridad ● Biodiversidad



GOBIERNO CORPORATIVO



Estructura

Fibra Danhos y Administradora Fibra Danhos

Fibra Danhos

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México.

Administradora Fibra Danhos

Sociedad subsidiaria de Fibra Danhos que, a través del contrato de administración celebrado con el fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico del fideicomiso, está facultada para realizar todos los actos necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo la contratación de personal y la relación contractual con proveedores y prestadores de servicios.

El modelo de Administradora Fibra Danhos, al ser parte de Fibra Danhos, busca incorporar de forma equilibrada en su gestión empresarial criterios éticos, sociales y medioambientales. Consideramos necesario el progreso en condiciones de sostenibilidad —concepto integrado en nuestra cultura— convencidos de que constituye la vía más eficaz para el crecimiento.

Asamblea de Tenedores

La [Asamblea de Tenedores](#) es el órgano máximo de decisión del fideicomiso. Los tenedores —que son convocados por el representante común, al menos una vez al año— se reúnen para aprobar, entre otros asuntos, los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior, así como para elegir a los miembros del Comité Técnico.

En el proceso de toma de decisiones, cada certificado bursátil fiduciario inmobiliario (CBFI) equivale a un voto. Los CBFI les conceden a sus tenedores el derecho de recibir distribuciones en efectivo, siempre y cuando existan fondos suficientes para efectuarlas y el Comité Técnico así lo determine. No obstante, no les otorgan el derecho particular de disponer de la propiedad de los bienes inmuebles.

El fideicomiso debe realizar distribuciones obligatorias a los tenedores de los CBFI de, por lo menos, 95.0% del resultado fiscal neto (RFN) una vez por año, con el fin de mantener su carácter de FIBRA .

La gestión estratégica de nuestro Comité Técnico es respaldada por diversos comités de apoyo: Auditoría, ASG, Innovación y Prácticas Societarias.

Comité Técnico

El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es el [Comité Técnico](#) el cual, para apoyar el desempeño de sus funciones, cuenta con los siguientes comités: Auditoría, ASG, Innovación, Nominaciones y Prácticas Societarias, los cuales contribuyen a su gestión estratégica. El proceso de selección y reelección de miembros se lleva a cabo una vez al año, por mayoría de votos, durante la Asamblea de Tenedores. Es importante mencionar que el entendimiento sustancial y amplio conocimiento de la industria que tiene cada uno de los integrantes permiten el crecimiento de nuestro grupo y la operación de nuestro portafolio. La permanencia promedio de los integrantes del Comité Técnico es de 8.75 años.

Las sesiones del Comité Técnico se consideran válidamente instaladas cuando más del 50% de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos estén presentes. Sus resoluciones serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos por el fideicomiso, en los cuales será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de sus miembros independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

La FIBRA cuenta con un marco regulatorio y políticas internas que definen la forma en que los miembros del Comité Técnico pueden adquirir, mantener y administrar su participación accionaria. Estas directrices aseguran la transparencia en la propiedad de acciones, promueven la alineación de intereses entre los miembros del Comité Técnico y los inversionistas, y establecen mecanismos que evitan conflictos de interés.

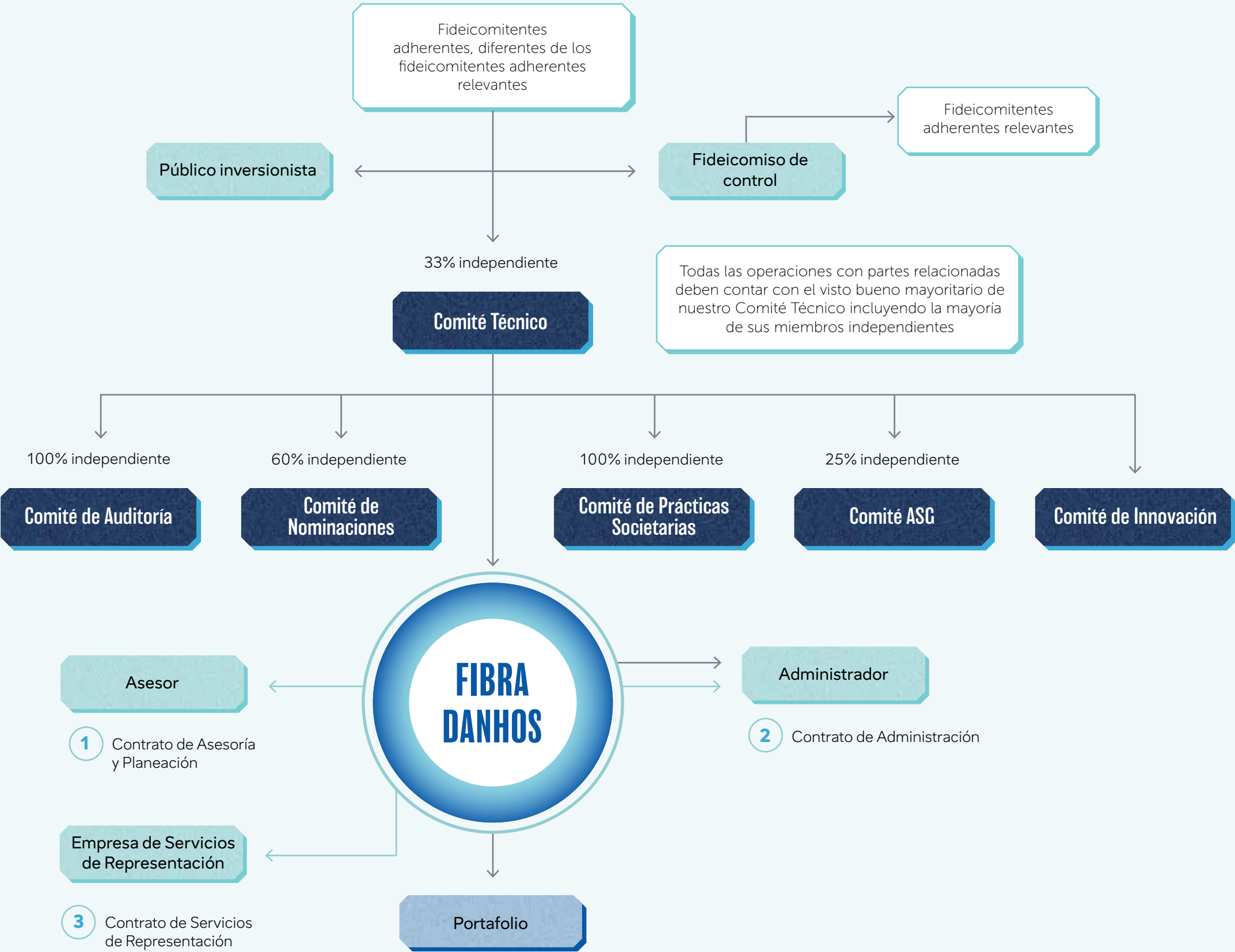


PARQUE VIRREYES

2-9, 2-14

El Comité Técnico sesionó 4 reuniones durante 2024, con un promedio de asistencia de 81%.

Ninguna institución gubernamental posee más del 5% del CBFi con derecho a voto. El grupo de control posee aproximadamente el 40% de éstos y promueve la alineación de intereses y la toma de decisiones.



2-10, 2-11, 405-1

Comité Técnico

MIEMBRO	INDEPENDENCIA	PERMANENCIA EN EL COMITÉ TÉCNICO (AÑOS)	NÚMERO DE MANDATOS INDIVIDUALES*	FECHA DE ÚLTIMA RATIFICACIÓN
David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)	No	11		31 de marzo de 2025
Salvador Daniel Kabbaz Zaga (Vicepresidente y CEO de Fibra Danhos)	No	11		31 de marzo de 2025
David Daniel Kabbaz Cherem	No	1		31 de marzo de 2025
Luis Moussali Mizrahi	No	11	1	31 de marzo de 2025
Isaac Becherano Chiprut	No	11	2	31 de marzo de 2025
Blanca Estela Canela Talancón (Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos)	No	4	1	31 de marzo de 2025
Lino de Prado Sampedro	No	11	3	31 de marzo de 2025
Adolfo Kalach Romano	No	11		31 de marzo de 2025
Francisco Gil Díaz	Si	11	1	31 de marzo de 2025
José Antonio Chedraui Obeso	Si	11	3	31 de marzo de 2025
Pilar María Aguilar Pariente	Si	11	3	31 de marzo de 2025
Pedro Carlos Aspe Armella	Si	1		31 de marzo de 2025

Independencia

El Comité Técnico está integrado por doce miembros, cuatro de ellos independientes.Un miembro independiente es aquel que no tiene relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados ni con las partes relacionadas de los mismos. La elección de los miembros independientes se ratifica por mayoría de votos en la asamblea anual de los tenedores de CBFi, previa propuesta del Comité de Nominaciones. Los requisitos de independencia para el Comité Técnico en Fibra Danhos pueden ser consultados en nuestra [Política de independencia y diversidad de los miembros del Comité Técnico](#).

Diversidad

Uno de los objetivos del Comité Técnico es contar con la combinación adecuada de habilidades, conocimientos, experiencia, independencia y diversidad entre sus miembros para garantizar el mejor desempeño de sus responsabilidades. La combinación de los miembros del Comité Técnico debe promover el debate y facilitar una toma de decisiones eficiente. En este sentido, nuestro Comité Técnico está alineado con criterios de diversidad que buscan seguir las mejores prácticas internacionales de gobernanza, mismos que se pueden consultar en nuestra Política de independencia y diversidad de los miembros del Comité Técnico.

* El número de mandatos individuales no considera su participación en Grupo Danhos. Fibra Danhos no cuenta con una restricción de número de mandatos individuales para los miembros no ejecutivos o independientes.

2-17,405-1

Experiencia

Nuestro Comité Técnico está conformado por profesionales con amplia experiencia en diversos sectores, incluyendo financiero, consumo discrecional, bienes raíces, sector industrial, productos básicos de consumo, tecnologías de la información, energía, gestión de riesgos y servicio público. Específicamente, en el sector de bienes raíces todos nuestros miembros cuentan en promedio con 29 años de experiencia en el desarrollo, administración, operación y comercialización de propiedades de los giros comercial y de oficinas.

Esta amplia experiencia favorece la toma de decisiones desde una perspectiva integral que genera mayor confiabilidad entre nuestros grupos de interés.



NÚMERO DE MIEMBROS CON EXPERIENCIA												
ASG												12
Liderazgo												12
Inversión inmobiliaria, gestión de fondos y desarrollo												12
Finanzas y contabilidad												10
Estrategia												10
Personas, remuneración y cultura												9
Manejo de riesgos y cumplimiento												8
Transformación, innovación y tecnología												7
Ciberseguridad												3
Seguridad y salud ocupacional												3

Para conocer más sobre la experiencia laboral de cada miembro del Comité Técnico, dar click [Aquí](#)

2-12, 2-13

Gestión y manejo de riesgos

Nuestra organización cuenta con una **Política de Gestión de Riesgos**, que establece los lineamientos para identificar, evaluar y mitigar posibles amenazas que puedan afectar nuestras operaciones, reputación o la continuidad del negocio. Este documento busca asegurar una gestión oportuna e integral de riesgos que permita la toma de decisiones informadas. Asimismo, promueve la cultura de prevención de riesgos en todos los niveles de la empresa, fomentando la rendición de cuentas y la transparencia en cada una de las actividades realizadas.

El bienestar y la seguridad de nuestros colaboradores es una prioridad esencial. A través de la **Política de Salud y Seguridad Ocupacional**, establecemos un conjunto de estándares y buenas prácticas para garantizar entornos de trabajo seguros, prevenir accidentes y promover la salud física y mental de cada colaborador. Esta política también incluye capacitaciones periódicas, protocolos de prevención y planes de contingencia que se revisan y actualizan de manera constante, reafirmando nuestro compromiso con la creación de un espacio laboral saludable y responsable.

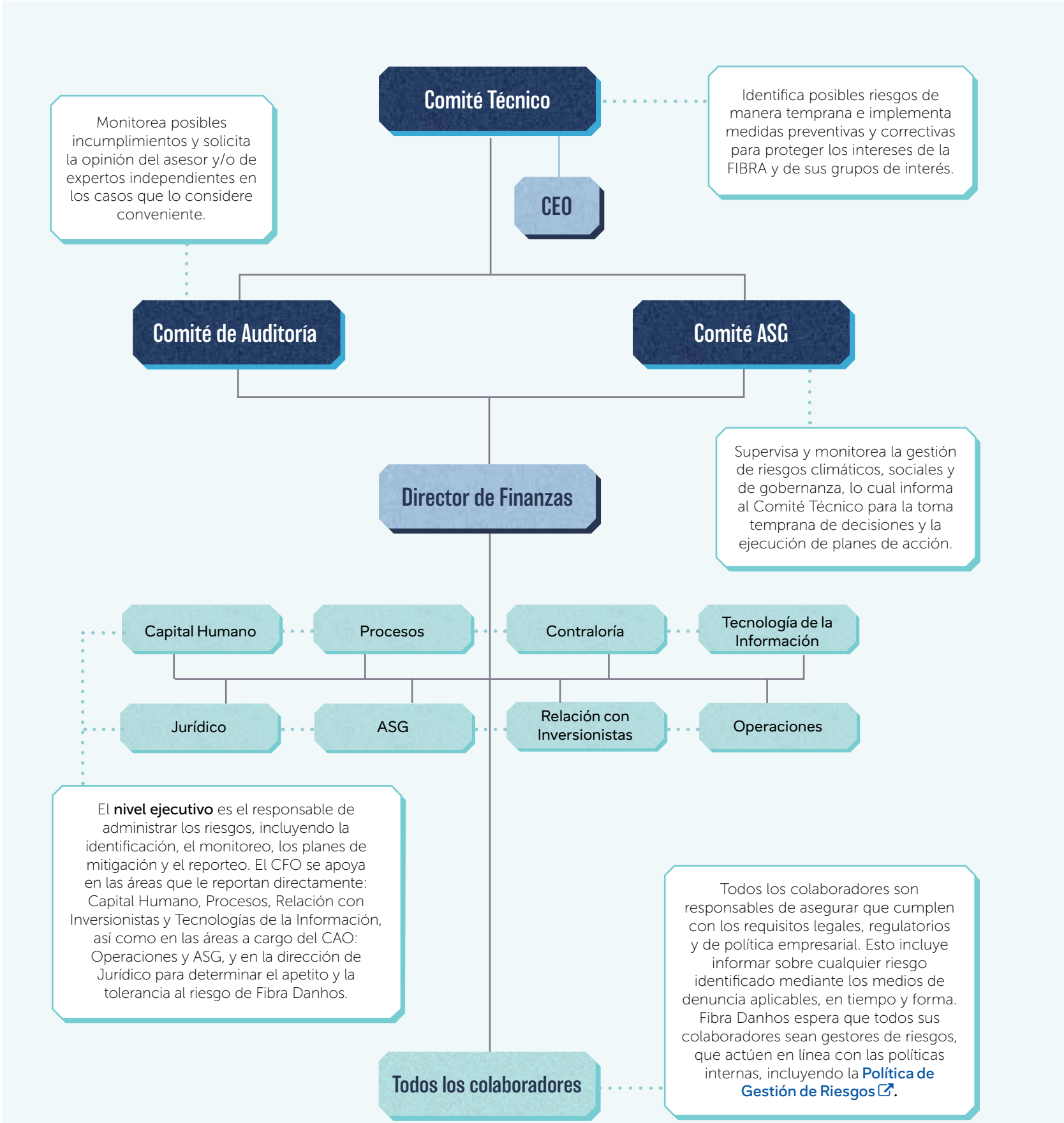
La gestión de riesgos en Fibra Danhos es un proceso integral que involucra a todos nuestros colaboradores y a la Alta Dirección, con el objetivo de asegurar una identificación y atención adecuada de los riesgos. Para cada riesgo detectado, se establecen estrategias de mitigación y planes de acción que nos permiten minimizar sus posibles impactos. Además, realizamos un monitoreo constante del cumplimiento

to de dichos planes, ajustando las medidas cuando las condiciones del entorno cambian, siempre con el propósito de fomentar la mejora continua y fortalecer la resiliencia de la empresa.

Adicionalmente, dentro de nuestro proceso institucional de evaluación de riesgos, y atendiendo las mejores prácticas internacionales, se integra la actualización del análisis de doble materialidad cada dos años.

La diversidad de experiencias de los miembros del Comité Técnico constituye una de las principales fortalezas en la gestión de riesgos de Fibra Danhos, ya que facilita la identificación y atención eficaz de los diversos riesgos a los que la compañía podría estar expuesta. Esta ventaja se ve aún más potenciada por la sólida trayectoria de los miembros en el sector inmobiliario, lo que asegura que las estrategias de atención y mitigación estén alineadas con las mejores prácticas del sector.

La adecuada gestión de los riesgos a los que está expuesta la compañía depende de una sólida estructura de gobernanza que integre y alinee todas las áreas con un enfoque común. Este enfoque no sólo identifica los distintos riesgos sino también establece los mecanismos necesarios para mitigarlos. En Fibra Danhos, hemos definido de manera clara los roles y responsabilidades de cada uno de los comités encargados de gestionar dichos riesgos, garantizando así una respuesta oportuna y efectiva ante cualquier eventualidad.



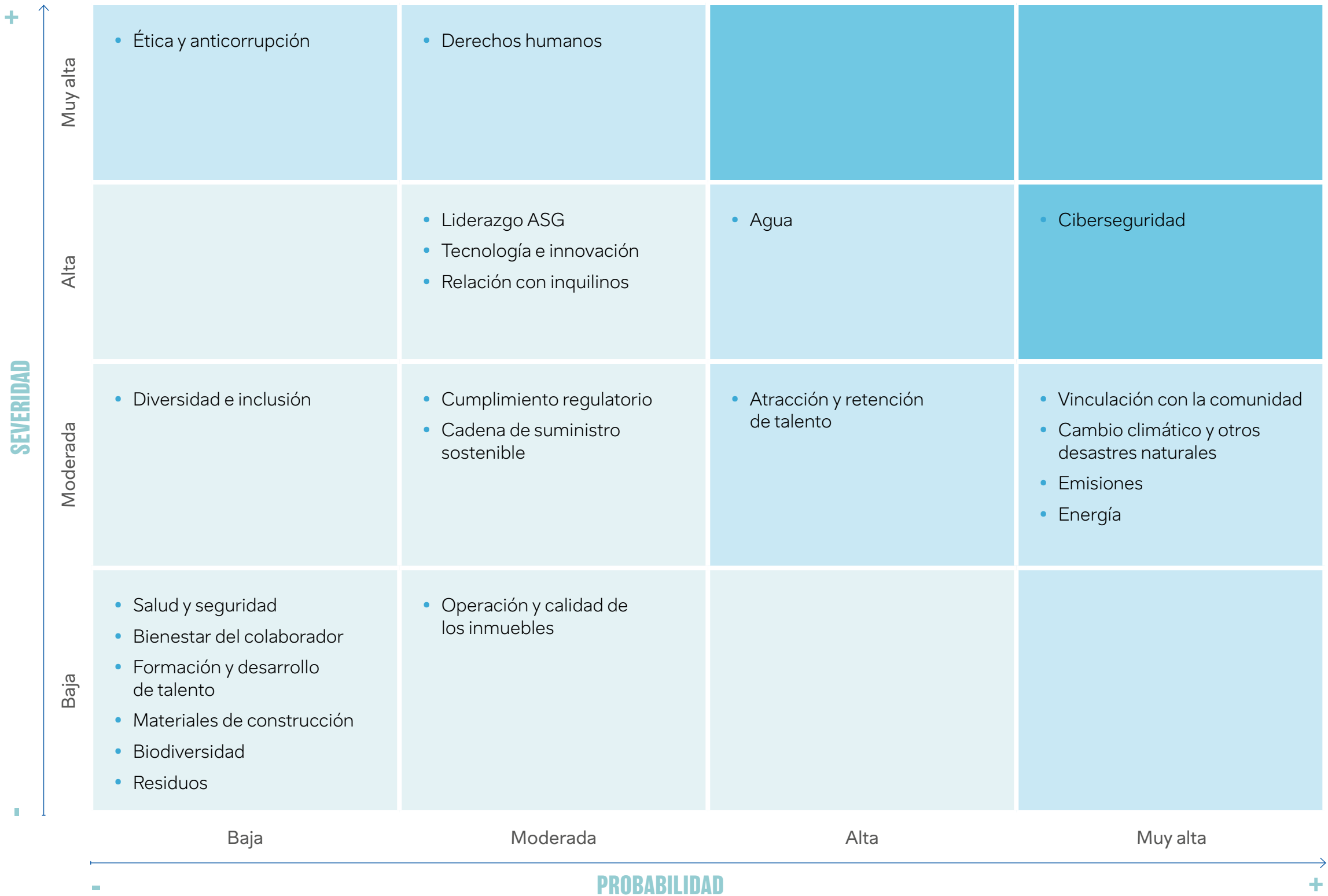
3-3

Análisis de riesgos materiales

Nuestro enfoque integral de gestión de riesgos nos permite identificar y priorizar aquellos factores con potencial de impactar significativamente nuestras operaciones, reputación y resultados. A través de un proceso sistemático y continuo, evaluamos tanto el entorno interno como el externo para anticipar amenazas y oportunidades. A partir de lo anterior, diseñamos planes de mitigación específicos que fortalecen nuestra capacidad de adaptación y resiliencia.

Cada dos años, y a partir del análisis de doble materialidad, realizamos un mapeo de riesgos que consiste en identificar y evaluar exposiciones presentes y futuras para determinar sus posibles impactos negativos y así definir medidas para eliminar o minimizar los riesgos materiales.

Este enfoque holístico convierte al análisis de riesgos materiales en una herramienta clave para la toma de decisiones estratégicas, garantizando el cumplimiento de nuestros compromisos, la protección de nuestros grupos de interés y la generación de valor de largo plazo.



3-3

Con base en lo anterior, determinamos los posibles impactos de los riesgos identificados, así como las medidas de control, tal como se muestra a continuación:

RIESGO	POSIBLE IMPACTO	MEDIDAS DE CONTROL	RIESGO	POSIBLE IMPACTO	MEDIDAS DE CONTROL
Ciberseguridad	El acceso no autorizado a información confidencial o sensible del negocio podría vulnerar derechos de privacidad, generando desconfianza entre los grupos de interés, demandas a la empresa o sanciones de la autoridad.	- Capacitación anual en ciberseguridad, para reducir posibles ataques cibernéticos y riesgos de información sensible. - Estructura de gobernanza de ciberseguridad. - Servicio antispam. - Inversión para incrementar la seguridad informática.	Emisiones	No tomar las medidas pertinentes sobre la generación de emisiones de GEI en nuestras operaciones podría generar sanciones legales e incremento de costos operacionales.	- Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas. - Medición y monitoreo de nuestra huella de carbono.
Vinculación con la comunidad	El posible deterioro de la relación con comunidades, con pérdida de licencia social podría derivar en denuncias tendientes a generar el paro de operaciones.	- Constantes actividades recreativas gratuitas en los centros comerciales para los visitantes. - Apoyo a diferentes fundaciones. - Vinculación con universidades.	Energía	Atender los requerimientos de transición energética podría incrementar los costos operacionales.	- Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas. - Medidas de eficiencia energética (sistemas BMS, iluminación LED, <i>retrocommissioning</i> y constante inversión en nuevas tecnologías). - Mantenimiento preventivo de equipos verticales y sistemas de HVAC.
Desastres naturales y cambio climático	Exposición a movimientos telúricos y ubicación en zonas de estrés hídrico crítico podrían generar paro de operaciones, multas y sanciones, aumento en costos operacionales y afectaciones estructurales a los inmuebles.	- Estudios estructurales, mecánica de suelos, capacitaciones de protección civil y atención a simulacros. - Recorridos de verificación de las condiciones del inmueble. - Cumplimiento de carpeta de protección y procedimientos. - Planificación de medidas de resiliencia climática.	Agua	Al operar en zonas de estrés hídrico crítico, la inconformidad de los grupos de interés podría provocar el paro de operaciones por falta del recurso y generar pérdida de reputación.	- Reutilización de agua en sanitarios, torres de enfriamiento y riego de áreas verdes. - Medidores de consumo independientes para los inquilinos comerciales. - Uso de productos de limpieza biodegradables y materiales de mantenimiento a base de agua y sin solventes. - Campañas de concientización.

3-3

RIESGO	POSIBLE IMPACTO	MEDIDAS DE CONTROL	RIESGO	POSIBLE IMPACTO	MEDIDAS DE CONTROL
Atracción y retención de talento	Cambios en las tendencias laborales podrían incrementar la tasa de rotación, generando pérdida de productividad.	- Beneficios y prestaciones superiores a los de la ley para nuestros colaboradores. - Iniciativas de capacitación y desarrollo. - Iniciativas para agradecer la lealtad. - Sistema de evaluación por desempeño.	Derechos humanos	La falta de un procedimiento de debida diligencia en materia de derechos humanos y/o su adecuada aplicación podría provocar demandas y posibles paros de operaciones, pérdida de credibilidad y de reputación y, por lo tanto, pérdida de oportunidades de inversión.	- Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral. - Código de Ética, Código de Conducta para Proveedores y lista de políticas institucionales. - Línea Ética. - Proceso de Debida Diligencia en Derechos Humanos.
Tecnología e innovación	La falta de inversión en tecnología podría limitar la capacidad de innovar y mantenernos relevantes en el mercado, provocando una menor atracción de nuevos clientes e inquilinos y un aumento de quejas.	- Infraestructura virtual para minimizar el tiempo de respuesta ante un siniestro. - Inversión constante en la actualización de equipos y nueva tecnología. - Certificaciones de edificación sostenible.	Ética y anticorrupción	Posibles prácticas corruptas de algún representante de la organización podrían generar la pérdida de confianza de los grupos de interés y sanciones o demandas.	- Código de Ética, Código de Conducta para Proveedores y lista de políticas institucionales, incluyendo la Política Anticorrupción. - Línea Ética gestionada por un tercero. - Procesos internos con mecanismos de control. - Participación en el programa de Auditoría Ambiental.
Relación con inquilinos	La falta de una comunicación efectiva podría generar desconfianza mutua, reduciendo la probabilidad de la retención en el largo plazo.	- Difusión del Código de Ética entre inquilinos. - Manual de adaptaciones para inquilinos, que define las normas generales y ambientales que deben cumplir. - Comité ASG con inquilinos. - Encuesta de satisfacción para inquilinos. - Canales abiertos de comunicación con área de comercialización.			

ODS 16, 2-24, 2-30

Ética corporativa

Código de Ética

El [Código de Ética](#) es una herramienta esencial para nuestro funcionamiento y se encuentra disponible en nuestro sitio web, de manera que colaboradores, inquilinos, proveedores, invitados y cualquier otra parte interesada puedan conocerlo y aplicarlo.

Su objetivo principal consiste en prevenir conductas inapropiadas o que contravengan nuestros objetivos, intereses y actividades de negocio, así como evitar todo tipo de acciones que comprometan la integridad de las personas y la convivencia armoniosa entre nuestros colaboradores.

Nuestro talento debe actuar de manera ética en todos los ámbitos, con el fin de preservar la buena reputación de la empresa. El cumplimiento normativo y el Código de Ética son dos criterios que se integran al sistema de evaluación del desempeño, asegurando así un entorno de trabajo ético y productivo.

Consideramos la inclusión, la diversidad, la igualdad laboral y la no discriminación estrategias importantes. Para lograrlo, actualizamos constantemente nuestras políticas institucionales con el fin de promover y garantizar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la no discriminación en el acceso al empleo y la prevención, atención y erradicación del hostigamiento sexual y laboral, siempre en defensa de los derechos humanos, tal como lo contemplan los principios rectores y la [Política de Derechos Humanos](#).



Pautas de conducta

- Respeto a la legalidad
- Integridad y ética
- Respeto por los derechos humanos
- Fomento a la reputación de Fibra Danhos y Administradora Fibra Danhos
- Lealtad y ausencia de conflictos de interés



Principios éticos

- Entorno de trabajo seguro
- Igualdad de oportunidades y no discriminación
- Inclusión y diversidad
- Desarrollo profesional y formación
- Seguridad y salud en el trabajo
- Erradicación del trabajo infantil y forzoso
- Derecho de asociación*



* Reconocemos el derecho de asociación aunque, para efectos de relación laboral, en Fibra Danhos no aplican acuerdos de representación y/o contratación colectiva por no tener empleados sindicalizados.

ODS 5, ODS 16, 2-24

Contamos con un [Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral](#), cuyo propósito es establecer acciones para implementar los procedimientos que atiendan los casos de violencia derivados de la relación laboral, incluyendo acoso laboral, hostigamiento y acoso sexual.



Principios rectores

- Dignidad y defensa de la persona
- Ambiente saludable y armonioso
- Igualdad de oportunidades
- Confidencialidad
- Debida diligencia
- No revictimización

Asimismo, apegados a los más altos estándares éticos, nuestra [Política Anticorrupción](#) tiene como objetivo establecer los lineamientos en materia de prevención, detección y reporte de actos de corrupción, como sobornos y lavado de dinero, que pudieran presentarse en la empresa.



Nuestra Política Anticorrupción prohíbe terminantemente:

- Ofrecer o aceptar sobornos a o de funcionarios públicos o particulares.
- Ofrecer o aceptar pagos de facilitación para iniciar o agilizar procesos o trámites administrativos.
- Ofrecer o aceptar obsequios y atenciones a o de funcionarios públicos o cualquier otro tercero que contravengan lo establecido en la política.
- Realizar en nombre de Fibra Danhos contribuciones con fines políticos.
- Obtener un trato de favor utilizando el patrocinio o la donación como medio para conseguirlo.
- Incumplir las leyes o los reglamentos aplicables relacionados con adquisiciones públicas.
- Establecer relaciones de negocio con terceras partes, sin que éstas cumplan los deberes mínimos de debida diligencia en el conocimiento de terceros.
- Intervenir en nombre de un tercero que se encuentre impedido por la autoridad.
- Pactar con un tercero con la finalidad de obtener una ventaja indebida.
- Realizar operaciones con recursos de procedencia ilícita.



Cabe mencionar que durante 2024, Fibra Danhos no realizó ninguna contribución monetaria, directa ni indirecta, a campañas u organizaciones políticas, grupos de cabildeo, asociaciones comerciales y otros grupos exentos de impuestos, cuya función sea influir en campañas políticas o en la legislación.

ODS 16, 2-16, 2-24, 2-25, 2-26

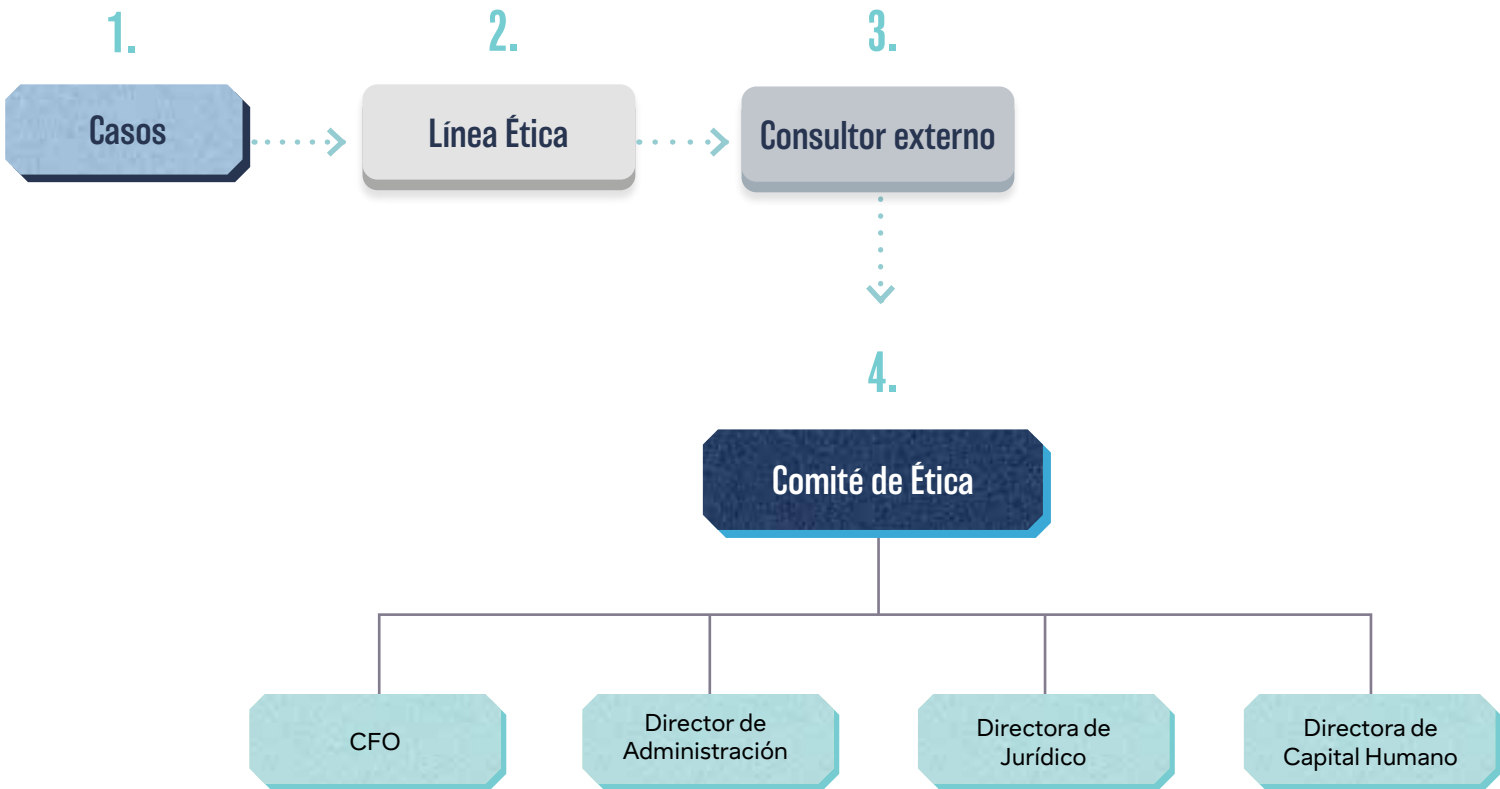
Comité de Ética

El Comité de Ética es responsable de dar el seguimiento necesario y determinar la resolución de cada caso recibido por la Línea Ética. El comité está conformado por el CFO, el Director de Administración, la Directora de Jurídico y la Directora de Capital Humano.

En primera instancia, los casos le llegan a un consultor externo, quien determina que no haya conflictos de interés con ningún miembro del Comité de Ética antes de presentar el caso. En la situación de que exista un conflicto de interés con algún miembro, éste no podrá participar en el seguimiento ni la resolución del caso. El consultor externo es un psicólogo laboral, quien proporciona seguimiento emocional a los involucrados en cada caso.

Infracciones al Código de Ética

Velamos por el cumplimiento de nuestro Código de Ética y, con un enfoque preventivo, brindamos a nuestros colaboradores herramientas para reportar incumplimientos o consultar cualquier inquietud. Para ello contamos con una Línea Ética gestionada por un tercero, Global Ethics, una empresa de clase mundial dedicada a los sistemas éticos de denuncia, lo cual asegura la imparcialidad en el tratamiento de las situaciones. La compañía es auditada por un tercero independiente, lo cual nos garantiza la total transparencia en el manejo de cada caso.



Alcance de la Línea Ética

- Colaboradores
- Proveedores
- Arrendatarios
- Clientes
- Cualquier otra persona que esté relacionada directa o indirectamente con Fibra Danhos

Es importante señalar que, durante 2024, no se registraron sanciones ni acciones legales por comportamiento anticompetitivo, monopólico o por competencia desleal.

MEDIOS DE DENUNCIA

Web:
<https://danhosteescucha.lineaetica.com.mx/>

Mail:
danhosteescucha@lineaetica.com.mx



Denuncias a la Línea Ética



Con el propósito de que los colaboradores conozcan plenamente los canales de denuncia y el proceso de atención a los casos recibidos a través de la Línea Ética, el área de Capital Humano realiza campañas de difusión constantes a través de medios de comunicación virtuales sobre los canales de denuncia y la importancia de alzar la voz en casos de situaciones injustas, con la confianza de que serán escuchados, atendidos y protegidos siempre que lo requieran.



* Durante el año, el número de casos recibidos aumentó respecto a 2023, esto se debió a que se brindaron más capacitaciones a los colaboradores sobre medios de denuncia, por lo que cuentan con mayor información sobre el procedimiento para levantar cualquier queja.

Gestión de la cadena de suministro

Nuestros proveedores

Los proveedores desempeñan un papel fundamental en la cadena de suministro de Fibra Danhos, ya que garantizan la disponibilidad de productos y servicios necesarios para operar de forma eficiente y competitiva. En este sentido, generar alianzas con ellos y sumarlos a nuestra estrategia ASG es un objetivo que seguimos construyendo en conjunto con el propósito de disminuir riesgos potenciales y permear las mejores prácticas de sostenibilidad a través de este grupo de interés.

Una manera de gestionar y robustecer la relación con nuestros proveedores es el [Código de Conducta de Proveedores](#), una política que, junto con el Código de Ética, establece los compromisos relacionados con este grupo de interés.

Código de Conducta de Proveedores

Establece los criterios que aplican y rigen todo el proceso de gestión de compras y adquisiciones que realiza Fibra Danhos, a partir de los cuales buscamos lo siguiente:

- Promover que los proveedores, contratistas o prestadores de servicios cumplan con los estándares o criterios básicos de sustentabilidad y responsabilidad social; esto es, los asuntos relacionados con derechos humanos y laborales, salud y seguridad laboral, y asuntos ambientales y éticos.
- Difundir los Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, de manera que los pongan en práctica tanto proveedores como contratistas.

Total de proveedores en 2024: 632.



REFORMA 222



PARQUE TEZONTLE

Proveedores críticos

Para Fibra Danhos, los proveedores críticos son una cartera de empresas con importancia estratégica, ya que proporcionan servicios especializados que tienen un alto impacto en la calidad, la seguridad o la continuidad de las operaciones. De su buen desempeño depende, en gran medida, la capacidad de la empresa de cumplir con los objetivos del negocio y cualquier interrupción en sus servicios podría afectarnos en los aspectos financiero, legal, regulatorio y operacional.

Durante el año, contamos con **26 proveedores críticos**, cuyos servicios representaron **40.25% del total del gasto en este rubro.**

2-6, 204-1, 308-1, 308-2, 414-1, 414-2

CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE GASTO %
Vigilancia y seguridad	18.28
Limpieza integral	12.95
Mantenimiento de equipos verticales	4.10
Mantenimiento de sistema CCTV	0.98
Limpieza en alturas	1.80
Mantenimiento a equipo de aire acondicionado	1.38
Recolección de basura	0.77

Todos estos proveedores críticos nos han brindado un servicio excelente durante varios años y han sido elegidos cuidadosamente y ratificados mediante procesos homogéneos y transparentes de calidad, rentabilidad, competencia técnica y debida diligencia, que consideran principios de ética y de responsabilidad social.

Dada la importancia de este grupo de interés, solicitamos a todos nuestros proveedores cumplir con requisitos específicos para formar parte de nuestra cadena de suministro; estos requisitos son los siguientes:

- Llevar a cabo un proceso de debida diligencia cada año, que garantice el cumplimiento con la legislación sobre subcontratación de terceros.

- Cumplir con las prácticas de adquisición que se revisan continuamente para garantizar la alineación con el Código de Conducta de Proveedores y el Código de Ética, lo cual pretende evitar posibles conflictos con los requisitos ambientales, sociales y de gobierno corporativo.
- Apegarse a las cláusulas en los contratos de proveedores sobre buenas prácticas y compromisos en materia de responsabilidad social.

Prestamos especial atención a las prácticas laborales y éticas de nuestros proveedores para garantizar que cumplan con los criterios legales en materia de seguridad social, jornadas laborales, condiciones de trabajo dignas y demás normativas laborales aplica-

bles. Esto incluye, entre otros aspectos, el respeto al salario mínimo, la no discriminación, la prohibición del trabajo infantil y forzoso, y el establecimiento de un ambiente laboral seguro y saludable para los empleados.

En cumplimiento con el pilar social de sostenibilidad de nuestras operaciones, promovemos que nuestros proveedores no sólo actúen conforme a las normativas mexicanas, sino que también adopten principios éticos alineados con la responsabilidad social corporativa.

Cabe mencionar que no cumplir con los requisitos antes mencionados, derivaría en la cancelación del contrato respectivo.



PARQUE LINDAVISTA



\$445.84 millones en servicios de proveedores críticos.

63% de los nuevos proveedores están ubicados en CDMX.

308-2, 414-2

Asimismo, con el propósito de involucrar a los proveedores en el análisis de la cadena de suministro, llevamos a cabo diversas iniciativas.



PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTITLÁN NAVE I

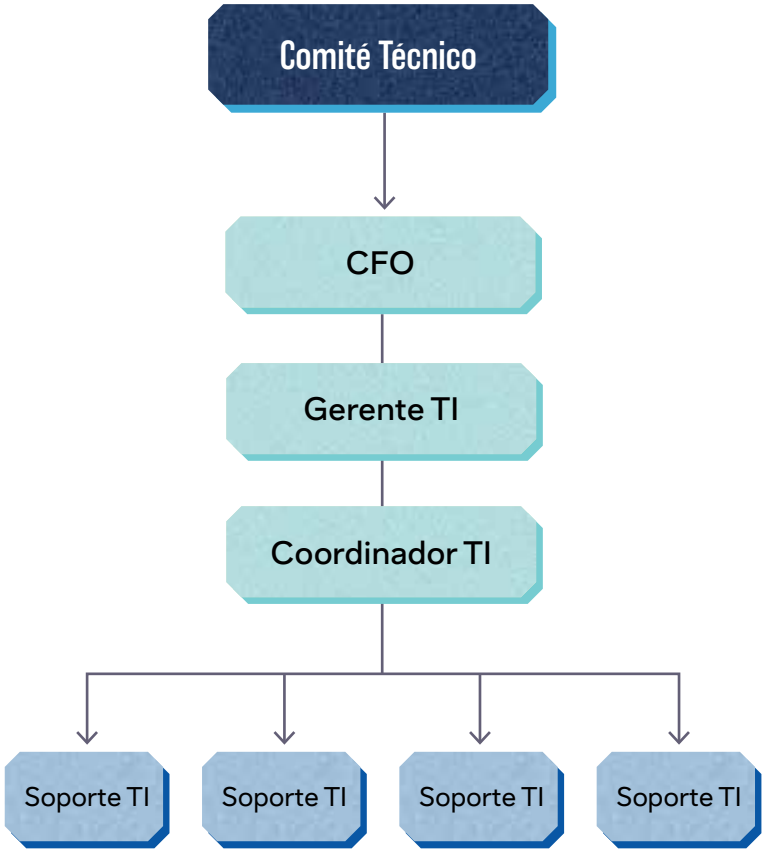
En 2024, iniciamos acciones concretas para fortalecer las capacidades de nuestros proveedores en materia ASG.

2-25, 3-3

Ciberseguridad

Para Fibra Danhos, la información es un activo valioso que debe protegerse y todo el personal comparte la responsabilidad de salvaguardarla. Monitoreamos constantemente la ciberseguridad, con el propósito de analizar, identificar y remediar posibles vulneraciones de manera eficaz. Asimismo, contamos con una serie de iniciativas y programas enfocados en este riesgo, así como con una gobernanza resiliente, preparada para prevenir y actuar.

Gobernanza de ciberseguridad



El área de TI cuenta con las habilidades y el conocimiento profesional para gestionar las herramientas de seguridad, detectar posibles riesgos, prevenir ciberataques y ejecutar la [Política de Ciberseguridad](#). Nuestra Directora Ejecutiva, Blanca Canela, cuenta con experiencia en temas de TI y es la encargada de dar seguimiento a los temas relacionados con la ciberseguridad por parte del Comité Técnico.

Como parte de la Alta Dirección, nuestro Director de Finanzas es quien se encarga de la gestión ejecutiva y supervisión de la estrategia de ciberseguridad. A su vez, la Dirección General les proporciona de manera regular a los comités Técnico y de Auditoría la información relevante que podría impactar nuestra operación y, por ende a nuestros grupos de interés.

Medidas de prevención / mitigación

Capacitación

Fibra Danhos ha puesto en marcha una serie de pláticas para hacer consciente a todo el personal interno sobre los diferentes entornos de amenazas que existen actualmente, así como para brindarles las herramientas necesarias para identificar posibles riesgos cibernéticos a los que están expuestos en su labor diaria. Durante 2024 se impartieron diversas pláticas de la mano de instituciones como la Policía Cibernética y el INAI, para posiciones críticas en materia de ciberseguridad.

Infraestructura TI

Contamos con una infraestructura virtual que nos permite minimizar el tiempo de respuesta ante cualquier siniestro para garantizar la operación de la FIBRA. Esta infraestructura cuenta con las siguientes características:

- Una red de datos configurada de forma segura, con cortafuegos y sistemas de detección de intrusos que funciona correctamente.
- Prácticas de almacenamiento seguro de datos, con cifrado y acceso restringido a datos críticos.
- Herramienta antispam para prevenir o mitigar la afluencia de correos electrónicos no deseados, irrelevantes o dañinos. El objetivo principal de la herramienta es reducir o eliminar los intentos de *phishing*, *malware* y otro contenido no deseado.
- Monitoreo y evaluación diarios de la operación de nuestros sistemas para garantizar que operen correctamente y sin interrupciones.



Respaldo de la información

Contamos con un sistema robusto de respaldo y recuperación de datos automatizado, con una capacidad de 50 TB, lo cual nos permite tener hasta 45 días de restauración (BIT).

Aumento en la seguridad perimetral

Reforzamos el filtrado de correos con un servicio antispam, el cual analiza a profundidad cada elemento antes de entregarlo al usuario final (envío y recepción). Las comunicaciones con los bancos se realizan mediante VPN, con una seguridad de encriptado IKEv2.

Impacto en la evaluación por desempeño

La evaluación del desempeño de los colaboradores que pertenecen a áreas con posibles riesgos de ciberseguridad integra KPIs relacionados con el cumplimiento de sus funciones.

PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTITLÁN NAVE I

[Mensajes](#)[Perfil](#)[Estrategia](#)[Gobierno corporativo](#)[Medio ambiente](#)[Responsabilidad social](#)[Análisis financiero](#)[Anexos](#)[FIBRA DANHOS](#)[Informe Anual Integrado 2024](#)[36](#)[Medio ambiente en resumen](#)[Sistema de Gestión Ambiental](#)[Energía](#)[Agua](#)[Residuos](#)[Edificación sostenible](#)[Estrategia climática](#)[Biodiversidad](#)

MEDIO AMBIENTE



TOREO PARQUE CENTRAL

[Mensajes](#)[Perfil](#)[Estrategia](#)[Gobierno corporativo](#)[Medio ambiente](#)[Responsabilidad social](#)[Análisis financiero](#)[Anexos](#)[FIBRA DANHOS](#)[Informe Anual Integrado 2024](#)[37](#)[Medio ambiente en resumen](#)[Sistema de Gestión Ambiental](#)[Energía](#)[Agua](#)[Residuos](#)[Edificación sostenible](#)[Estrategia climática](#)[Biodiversidad](#)

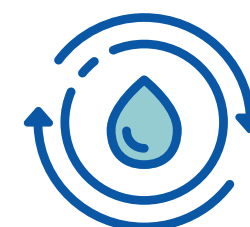
Medio ambiente en resumen

+3.1 M kWh
generados a partir
de energía renovable

356,128.46 m²
certificados en LEED O+M



TORRE VIRREYES



404.38 MI
de agua reusada

1,383.03 tCO₂e

evitadas a partir del
consumo de energía
solar en lugar de
energía proveniente de
combustibles fósiles

-17%

de emisiones totales
de GEI vs 2019



PARQUE DELTA



+2,600 t
de residuos
reciclados



PARQUE TEPEYAC



PARUE DURAZNOS

ODS 9, ODS 13, 2-25, 417-1

Sistema de Gestión Ambiental

El compromiso de Fibra Danhos, es contribuir positivamente a la sostenibilidad a partir de nuestras operaciones, para lo cual contamos con un sistema de gestión ambiental integral que abarca todas las áreas bajo nuestro control operativo. Nuestro objetivo es implementar prácticas que minimicen el impacto ambiental y fomenten la eficiencia en el uso de recursos. Además, nos esforzamos por liderar y apoyar a nuestros grupos de interés en aquellas áreas fuera de nuestro control directo, como las operaciones dentro de nuestra cadena de valor, promoviendo la adopción de principios sostenibles a lo largo de todo el proceso.

Nuestro Sistema de Gestión Ambiental integra los mecanismos clave para mejorar el desempeño ambiental, la relación con grupos de interés, la respuesta a emergencias y el monitoreo del cumplimiento con la legislación vigente.

Somos conscientes del impacto ambiental que tiene el sector inmobiliario en el uso intensivo de los recursos naturales y las emisiones de gases de efecto invernadero, por lo cual contamos con una [Política Ambiental](#) y una estrategia de sostenibilidad que establecen las líneas de acción para reducir dicho impacto aplicando criterios ambientales a las operaciones, al desarrollo de nuevos proyectos y a la toma de decisiones.

Adoptamos un enfoque basado en riesgos para la gestión ambiental, que se aplica tanto a nuestros impactos en el medio ambiente como a los impactos ambientales que inciden en nuestro negocio. A su vez, Administradora Fibra Danhos ha implementado un proceso de recopilación de información ambiental que incluye todas nuestras áreas con control operacional, respaldado por plataformas informáticas para la medición y el monitoreo del consumo de electricidad, agua y generación de residuos, lo cual permite mejorar la eficiencia de nuestras operaciones, reducir el consumo de los recursos naturales y facilitar la toma de decisiones operativas.

Durante 2024 implementamos 37 medidas de remediación de impacto ambiental en el Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I.



PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTITLÁN NAVE I

2-25, 2-27, 417-1

Vigilamos la sostenibilidad en cada etapa del negocio



Adquisición de predios

Previamente a la adquisición de los predios, se realiza un análisis de su potencial uso del suelo, así como de los posibles impactos ambientales y las regulaciones aplicables.



Construcción

Durante el proceso de construcción, un supervisor ambiental vigila el seguimiento y puntual cumplimiento de las medidas de mitigación ambiental señaladas en las legislaciones ambientales federal, estatal y municipal. Los rubros que se supervisan son manejo de residuos, ahorro de agua y de energía, prevención y seguridad, emisiones a la atmósfera, y ruido.



Remediación de impacto

Conscientes de que el crecimiento poblacional y el desarrollo económico hacen necesario ampliar constantemente la infraestructura, y que esto suele tener impactos en el medio ambiente, fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar nuestro impacto y contamos con sistemas que nos permitan medirlo en las actividades que llevamos a cabo.



Operación de los inmuebles

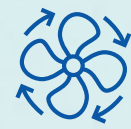
Actualizamos constantemente nuestra tecnología para operar nuestros inmuebles con los estándares más elevados e innovadores de ecoeficiencia del mercado, para así cumplir con nuestras metas de reducción de impacto ambiental y social.



Manual de adaptaciones

Con el fin de fortalecer la relación con nuestros arrendatarios y colaboradores, todos nuestros desarrollos cuentan con un manual de adaptaciones. En él se definen las normas generales y particulares que deben seguir sus arquitectos e ingenieros, así como las normas ambientales que deben cumplir en el proceso de adaptación de los locales: manejo de residuos de construcción, tipo de luminarias, de transformadores, etcétera.

Somos parte del **Programa de Auditoría Ambiental** de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante el cual evaluamos anualmente la calidad y buena gestión de diversos parámetros en nuestras propiedades, con el objetivo de definir las medidas preventivas y correctivas necesarias para reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones. Los criterios evaluados en este programa son:



Aire



Agua



Residuos sólidos



Residuos peligrosos



Suelo y subsuelo



Ruido y vibraciones



Seguridad e higiene industrial



Energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores



Uso eficiente de la energía eléctrica



Riesgo ambiental y atención a emergencias

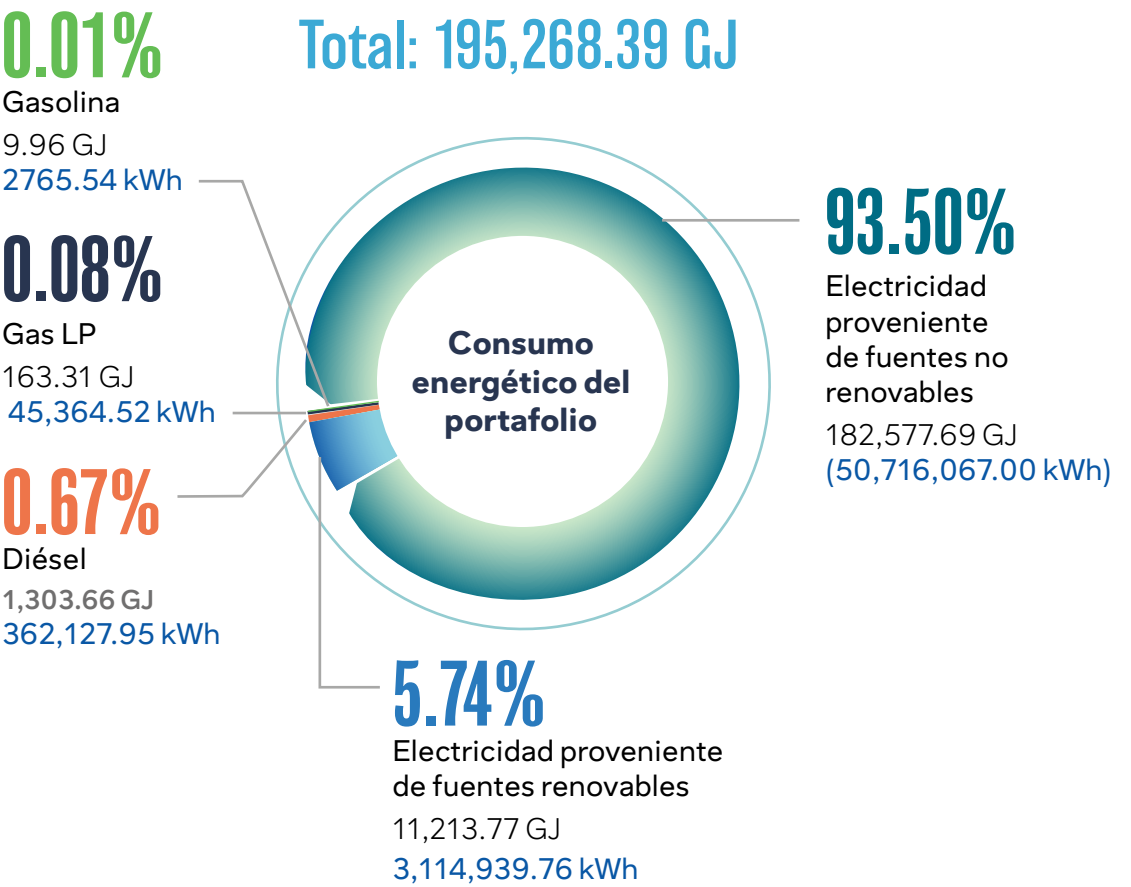


Recursos naturales

3-3, ODS 7, ODS 9, ODS 11, ODS 12, 302-1, 302-3

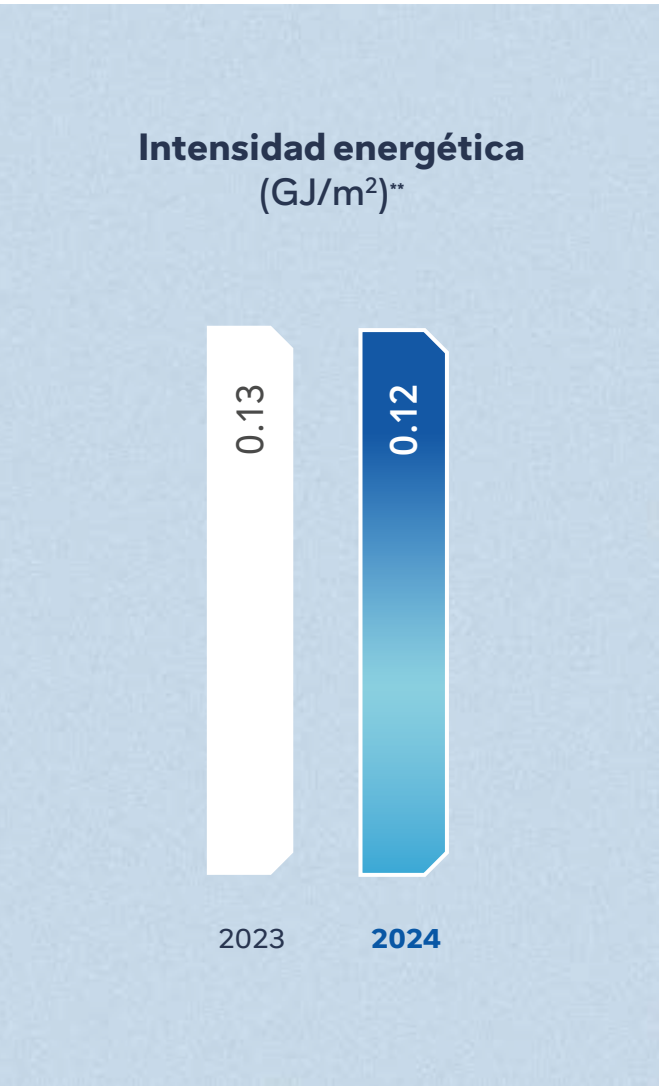
Energía

Uno de nuestros impactos materiales es el consumo de energía, por lo cual la gestión eficiente de este recurso es una de las prioridades de nuestra estrategia de sostenibilidad. Actualmente, contamos con una plataforma de inteligencia de datos ASG, medimos y monitoreamos nuestro consumo de energía directamente de los recibos de electricidad y calculamos las emisiones de GEI de alcances 1 y 2 en tiempo real, lo cual aumenta la transparencia y confianza de nuestros datos. Esta plataforma, basada en inteligencia artificial, recopila los datos generando un *dashboard* estratégico para analizar y medir nuestro impacto de manera confiable. En 2024, el consumo total de energía de la organización fue de 195,268.39 GJ y la intensidad de energía de 0.120 GJ/m².



CONSUMO DE ELECTRICIDAD DEL PORTAFOLIO (MWh)	2023	2024
Electricidad proveniente de fuentes no renovables	53,237.42	50,716.07
Electricidad proveniente de fuentes renovables	544.43	3,114.94
Total	53,781.85	53,831.01

CONSUMO E INTENSIDAD DE ENERGÍA POR SUBSEGMENTO	CONSUMO DE ENERGÍA (GJ)	INTENSIDAD ENERGÉTICA* (GJ/m²)
Oficinas	19,607.61	0.28
Comercial	98,600.53	0.10
Usos mixtos	76,326.60	0.15
Industrial***	733.64	0.01
Total	195,268.39	0.12



Generamos casi 6 veces más energía renovable que en 2023 gracias a la entrada en operación de más de 10,400 paneles solares en nuestras propiedades.

* La intensidad energética del portafolio considera el consumo de combustibles y el consumo de electricidad de fuentes renovables y no renovables.
** Los metros cuadrados considerados en la intensidad energética corresponden al área en la que Fibra Danhos tiene control operacional. Para el cálculo se utilizó como numerador la energía total consumida dentro de la organización (195,268.39 GJ) y como denominador el área con control operacional (1,628,677.28 m²).
*** El consumo energético del sector industrial sólo considera consumo de electricidad. En 2025 se iniciará el registro del consumo de combustibles.

ODS 7, ODS 9, ODS 11, ODS 12, 3-3, IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.3

Eficiencia energética

Con el propósito de mejorar constantemente nuestra eficiencia energética, abordamos las siguientes medidas con un enfoque integral.

- ✓

Optimización del consumo
Ajustamos el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical, asegurándonos de que operen de manera eficiente y alineada con las necesidades reales.
- ✓

Objetivos cuantitativos
Medimos y evaluamos nuestro progreso de manera continua, e identificamos áreas de mejora para ajustar estrategias para alcanzar niveles óptimos de eficiencia.
- ✓

Inversión en innovación y tecnología de vanguardia
Adoptamos las tecnologías más avanzadas para garantizar un rendimiento eficiente y sostenible, desde actualizar nuestras luminarias a focos LED, hasta el Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) de nuestros inmuebles.
- ✓

Capacitación constante
Fomentamos prácticas responsables y sostenibles en el lugar de trabajo, capacitando a nuestro personal sobre medidas para reducir el consumo.
- ✓

Auditorías de calidad
Realizamos regularmente auditorías de calidad para detectar las fuentes y los equipos de mayor consumo, y realizar los ajustes y las mejoras necesarios.

+3.1 M kWh de energía renovable generada en sitio.



PARQUE LAS ANTENAS

Energía renovable

2024 fue un año destacado para nuestros proyectos de energía solar fotovoltaica. De la mano de un proveedor especializado, instalamos alrededor de 10,400 paneles en nueve propiedades, generando más de 3.1 millones de kWh de electricidad a partir de estos sistemas. Esta diversificación del suministro eléctrico no sólo es un hito central para la mitigación de nuestra huella de carbono, sino también es una muestra del compromiso de Fibra Danhos con la innovación y la resiliencia climática de nuestras operaciones.



TOREO PARQUE CENTRAL

Toreo Parque Central cuenta con un sistema de baterías inteligentes que nos permitió reemplazar, durante 2024, más de 252,900 kWh de energía durante las horas punta por energía de horario base.

ODS 9, ODS 11, ODS 12, 3-3, 303-1, 303-3, 303-5, IF-RE-140a.3

Agua

Conscientes de que nuestros desarrollos se encuentran principalmente en la ZMCM, una región con alto estrés hídrico, realizamos el monitoreo y seguimiento constante de nuestro desempeño operativo en el uso de agua, además de implementar iniciativas para lograr ahorros importantes en nuestro consumo.

En 2024, la extracción total de agua de la organización fue de 1,019.16 megalitros, la cual se desglosa de la siguiente manera:

Total: 1,019,161.15 m³ (1,019.16 MI)*

50.98%

Pipas:
519,605.00 m³
(519.61 MI)



17.13%

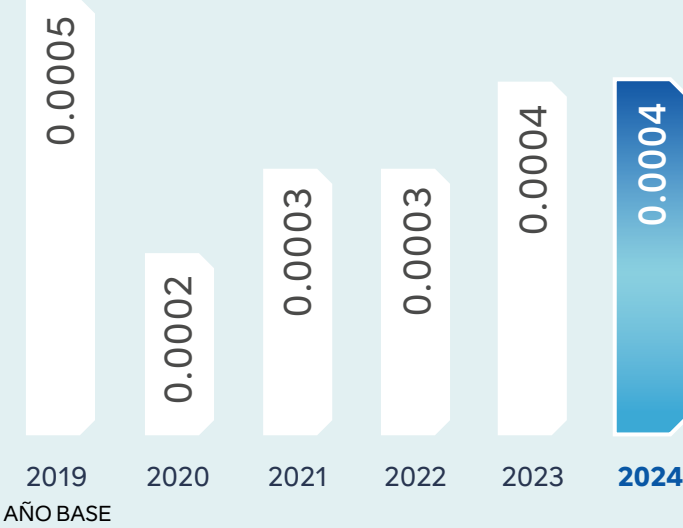
Pozo:
174,626.82 m³
(174.63 MI)

31.88%

Red municipal:
324,929.33 m³
(324.93 MI)

CONSUMO DE AGUA POR SUBSEGMENTO Y EFICIENCIA HÍDRICA		
Subsegmento***	Consumo (MI)	Eficiencia hídrica** (MI/m²)
Oficinas	42.85	0.00005
Comercial	607.33	0.00074
Usos mixtos	368.98	0.00058

Intensidad del consumo de agua (MI/m²)**



* Solo se consideró agua de terceros como fuente de extracción de agua. El consumo de agua de áreas comunes del subsegmento industrial se empezará a medir a partir de 2025.
** El área utilizada para calcular la eficiencia e intensidad hídrica corresponde a metros cuadrados de construcción.
*** En 2024 se integró a la contabilización el consumo de agua de pozo, por lo que la diferencia frente a 2023 se debe mayormente a esta integración.

PARQUE TEPEYAC



ODS 6, ODS 9, ODS 11, ODS 12, 2-27, 3-3, 303-1, IF-RE-140a.4, IF-RE-410a.2, IF-RE-410a.3

Manejo eficiente del consumo de agua

Nuestro compromiso con la eficiencia hídrica abarca desde el análisis y la reducción del consumo hasta una mejor calidad del agua residual, para lo cual hemos establecido metas concretas, con el fin de fomentar la conciencia de nuestros colaboradores y los distintos grupos de interés que convergen en nuestras propiedades.

Evaluaciones del uso del agua

Monitoreamos, medimos y analizamos mensualmente nuestro consumo de agua para detectar oportunamente posibles fugas o prácticas operativas que propicien un uso intensivo de este recurso.

Objetivos de reducción

Establecemos metas concretas para reducir el uso del agua, lo que nos permite medir y evaluar continuamente nuestro progreso.

Reutilización del agua

La mayoría de los inmuebles cuenta con plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR). El agua tratada resultante se aprovecha en sanitarios, riego de áreas verdes y torres de enfriamiento. Su calidad se asegura con el estricto cumplimiento de la Norma Oficial Mexicana NOM-003-ECOL-1997, la cual establece los límites máximos permisibles para las aguas residuales destinadas a reuso, garantizando así un estándar adecuado de tratamiento y la preservación del medio ambiente.

Medidores de consumo independientes

Con el fin de promover que nuestros arrendatarios gestionen de manera más responsable su consumo de agua, cada local cuenta con un medidor y cada arrendatario se encarga de cubrir el costo correspondiente. Esto los incentiva a reducir su consumo de agua, tanto por motivos ambientales como por sus costos de operación.

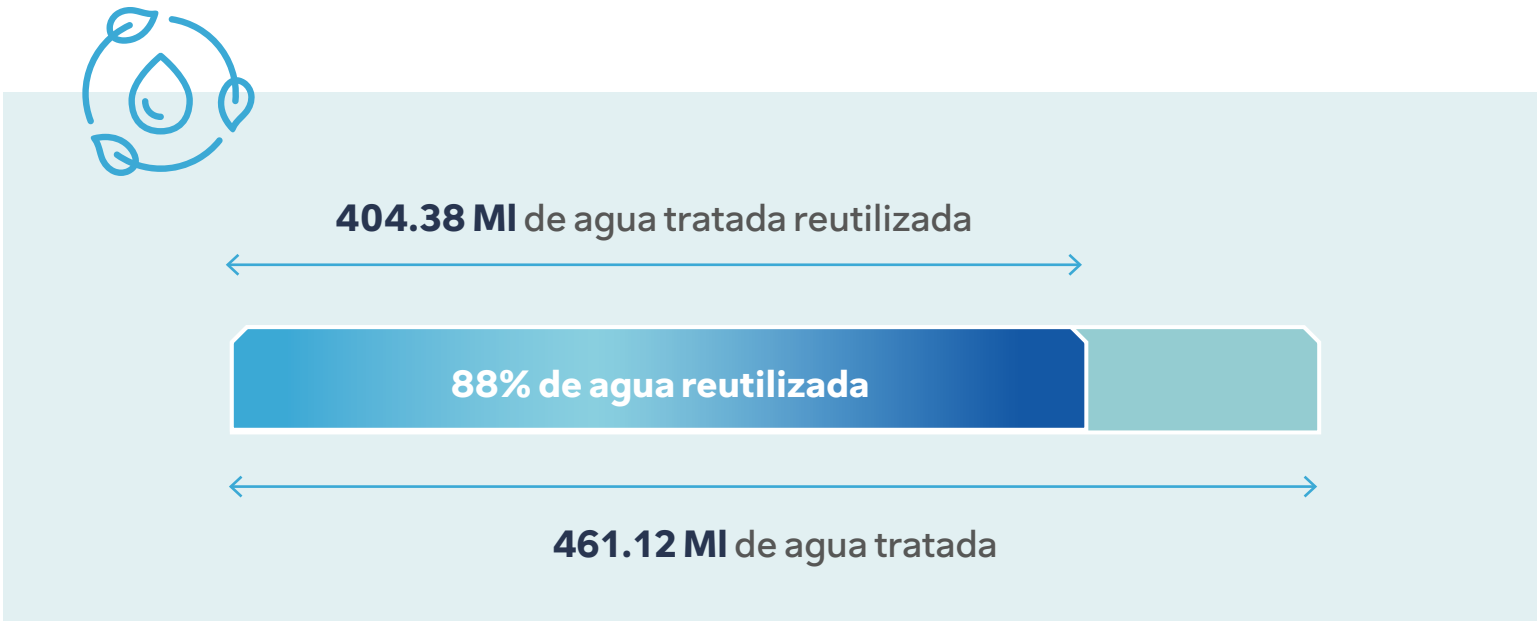
Campañas de concientización

Constantemente realizamos campañas de concientización para nuestros colaboradores, inquilinos y visitantes, con el objetivo de fomentar prácticas responsables y sostenibles en el uso del agua.

Año tras año, buscamos incrementar la cantidad de agua reutilizada en nuestras torres de enfriamiento, en las descargas de inodoros y en el riego de áreas verdes, con el fin de minimizar lo más posible la extracción de agua potable en nuestras zonas de incidencia.

En línea con nuestra estrategia hídrica, durante 2024 tratamos 461.12 MI de agua, de los cuales reutilizamos el 88%.

*Sólo se consideró agua de terceros como destino del vertido de agua.



Asimismo, durante 2024 vertimos a la red de drenaje un total de 626.22 MI*, cuyos parámetros de calidad están en conformidad con lo establecido por la ley, al cumplir con los límites máximos permitidos según lo establecido en la NOM-002-ECOL-1996 y NADF-015-AGUA-2009 para descargas de agua.



PARQUE PUEBLA

ODS 9, ODS 11, ODS 12, 3-3, 306-1, 306-2, 306-3, IF-RE-410a.3



PARQUE TEPEYAC

Residuos

Somos conscientes de que la generación de residuos es una parte inherente de la operación de nuestros inmuebles. Por ello, centramos nuestros esfuerzos en mejorar continuamente la gestión de residuos, con el objetivo de reducir la cantidad de aquellos que son no reciclables y se envían a vertederos. En este sentido, implementamos iniciativas para promover la revalorización de los residuos desde su origen, comenzando con un proceso de separación en sitio y estableciendo alianzas con proveedores de reciclaje que garanticen su reutilización. Asimismo, gestionamos de manera responsable los residuos peligrosos a través de proveedores acreditados por las instancias ambientales correspondientes, fortaleciendo así nuestro compromiso por disminuir el impacto ambiental y operar de manera sostenible. Para conocer más sobre nuestra estrategia de gestión de residuos, te invitamos a leer nuestra [Política Ambiental](#).

Gracias al fortalecimiento de nuestras prácticas operativas en torno a la gestión de residuos, logramos reducir 12% la cantidad de residuos no reciclables generados en 2024 con respecto a 2023.

La generación de residuos peligrosos estuvo directamente vinculada al número de mantenimientos preventivos realizados durante el año y a la cantidad de recolecciones solicitadas al proveedor especializado. Estos residuos se almacenaron hasta reunir un volumen que hiciera factible la recolección, cumpliendo estrictamente con el plazo máximo de seis meses establecido por la normativa vigente.

El proveedor, autorizado por la Semarnat, recibe y acopia los residuos peligrosos generados. Al llegar para la recolección, se verifica que los desechos correspondan a la documentación entregada, cotejándolos con el manifiesto. A continuación, se procede a su clasificación, de acuerdo con sus características fisicoquímicas y en apego a los lineamientos ambientales, identificándolos como sólidos o líquidos contaminados. Finalmente, se define el proceso más adecuado para su tratamiento o disposición final, ya sea incineración, reciclaje, tratamiento o coprocesamiento.

RESIDUOS GENERADOS (t)	
No reciclados	10,709.68
Reciclados	2,696.63
Peligrosos	5.15
Total	13,411.46

ODS 9, ODS 11, 3-3, 417-1, IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.3

Edificación sostenible

Contar con certificaciones de edificación sostenible nos ayuda a garantizarles a nuestros grupos de interés que nuestras propiedades están alineadas con las mejores prácticas operativas a nivel internacional. Al mismo tiempo, nos impulsa a mejorar la eficiencia operativa al optimizar el uso de recursos y reducir costos en el largo plazo —por ejemplo, en consumo energético y de agua— y refuerza la reputación de la compañía al demostrar nuestro compromiso con la protección del medio ambiente y la salud de las comunidades. En los últimos años, estas certificaciones nos han permitido brindar un valor agregado a nuestros inversionistas y clientes, quienes valoran cada vez más las prácticas responsables y transparentes. Al obtener estas acreditaciones, hemos consolidado nuestra posición como líderes en sostenibilidad dentro del sector inmobiliario.

Las certificaciones también contribuyen a crear espacios más saludables y confortables para ocupantes y visitantes, promoviendo una mejor calidad de vida. El compromiso con la sostenibilidad no sólo impacta positivamente el entorno, sino que también favorece el rendimiento y la productividad de quienes interactúan con nuestros inmuebles.

A la fecha de este informe, el U.S. Green Building Council (USGBC) nos ha otorgado cinco certificaciones LEED: tres LEED v4.1 O+M interiores y dos LEED BD+C, un hito que sin duda sigue marcando nuestra trayectoria hacia la construcción sostenible.

Inmuebles con certificación LEED v4.1 para operación y mantenimiento



Tereo Parque Central
Calificación: 80/100



Torre Virreyes
Calificación: 88/100



Reforma 222
Calificación: 60/100

En 2023 emitimos nuestro primer bono vinculado a la sostenibilidad, en el cual nos comprometimos a certificar en LEED O+M al menos 25% de nuestra área con control operacional para 2034.

Para finales de 2024, contamos con 356,128.46 m² de área bajo control operacional certificada en LEED O+M, lo cual equivale al 21.87%* del área bajo control operacional de nuestro portafolio.

Este avance es un reflejo del enfoque estratégico y el esfuerzo continuo de Fibra Danhos para cumplir con nuestros objetivos de sostenibilidad, fortaleciendo nuestro compromiso hacia un futuro más sostenible.

Inmuebles con certificación LEED BD+C



Tereo Parque Central
Calificación: 60/100



Torre Virreyes
Calificación: 84/100

*Utilizando como numerador el área total certificada 356,128.46 m² y como denominador el área con control operacional 1,628,677.28 m². Este porcentaje es menor al reportado en 2023 dado que el área bajo control operacional total incrementó por el inicio de la operación de Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I.

ODS 9, ODS 11, ODS 12, ODS 13, ODS 15, 2-12, 2-17, 3-3

Estrategia climática

Gobernanza climática

El cambio climático se ha convertido en parte integral de nuestra estrategia de negocios y en una prioridad para Fibra Danhos. Reconocemos también la importancia de gestionar adecuadamente sus métricas, riesgos y oportunidades en todos los niveles de la organización, desde nuestras áreas operativas hasta nuestro máximo órgano de gobierno, el Comité Técnico. Esto implica gestionar los riesgos asociados y percibirlos como una oportunidad de negocio para respaldar nuestra estrategia de crecimiento.

Este planteamiento permite definir las líneas de acción en la gestión de la estrategia climática, la cual ejecutarán las áreas de negocio relacionadas. En este sentido, el Comité Técnico es responsable de autorizar y monitorear la estrategia climática, incluyendo los riesgos y las oportunidades. Para asegurar lo anterior, el Comité Técnico se apoya en el Comité ASG, así como en la Gerencia ASG, con el propósito de garantizar el bienestar de largo plazo de todos los grupos de interés. Aunque la comunicación entre el Comité ASG y el Comité Técnico es constante, cada año se presentan de manera formal los resultados sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima en el Informe Anual Integrado.

El Comité Técnico es responsable de autorizar y monitorear la estrategia climática, incluyendo los riesgos y las oportunidades.

Comité ASG

El Comité ASG es el órgano responsable de supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad, incluyendo los referentes a cambio climático.

En lo que respecta a la gestión de la estrategia climática de Fibra Danhos, las responsabilidades del Comité ASG son las siguientes:

- Supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con el cambio climático y comunicarlos al Comité Técnico.
- Verificar el cumplimiento de la Política Ambiental.
- Validar la estrategia climática de Fibra Danhos, teniendo en consideración los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad.
- Revisar periódicamente los informes de seguimiento por parte del área interna de ASG.

Con el fin de garantizar que los asuntos de sostenibilidad y los referentes al clima permeen a todos los niveles de la organización, el comité ASG está compuesto por miembros del Comité Técnico y directivos ejecutivos, expertos en sostenibilidad.

NOMBRE	MIEMBRO DEL COMITÉ TÉCNICO	DIRECTOR EJECUTIVO	EXPERIENCIA EN SOSTENIBILIDAD
Blanca Estela Canela Talancón	✓	✓	Análisis y gestión de riesgos, cumplimiento normativo
Pilar María Aguilar Pariente	✓		Sector de energía, desarrollo de talento, impacto ambiental y social empresarial
Jorge Serrano Esponda		✓	Análisis y gestión de riesgos, cumplimiento normativo, ciberseguridad y capital humano
Jonathan Cherem Daniel		✓	Eficiencia energética, optimización del consumo de agua, impacto ambiental y social

A su vez, el área de ASG, que es la gerencia responsable de la implementación y gestión de la estrategia climática, tiene las siguientes responsabilidades:

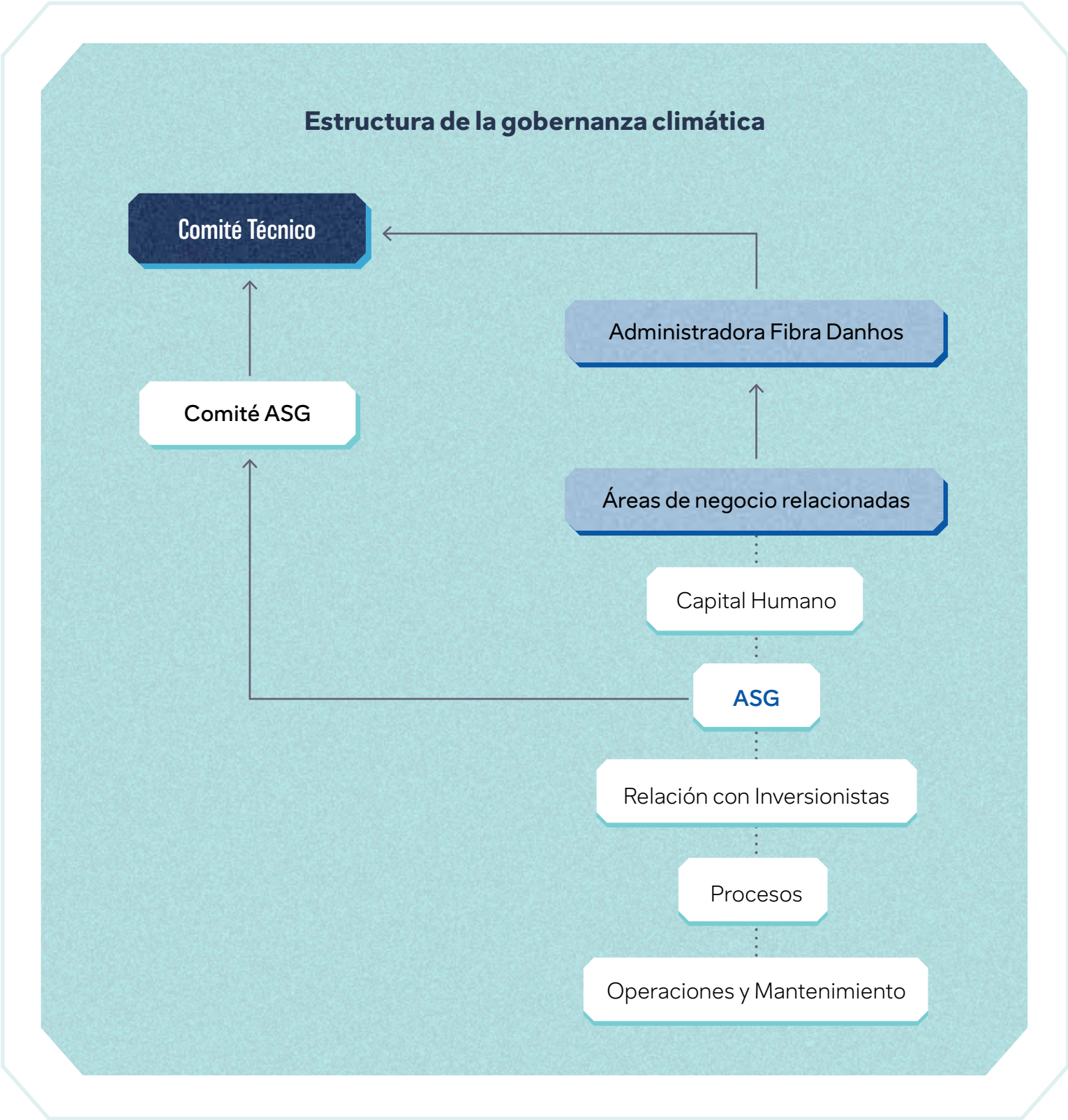
- Mantener comunicación directa con un miembro del Comité ASG, a través de juntas semanales, para comunicarle los avances en relación con las metas y los objetivos, y comentar los riesgos y las oportunidades climáticas involucrados en la toma de decisiones.
- Gestionar de manera integral las diferentes áreas involucradas en la estrategia climática, para monitorear la ejecución de las iniciativas y el cumplimiento de sus objetivos específicos.
- Comunicar los compromisos públicos en materia de sostenibilidad, la inversión en la comunidad y la gestión del impacto.

Supervisión de metas y objetivos

La Gerencia ASG es la encargada de preparar el plan anual para dar cumplimiento a los objetivos en materia climática, mientras que el Comité ASG es quien aprueba dicho plan y le da seguimiento a lo largo del año. El seguimiento consiste en juntas semanales con un miembro del Comité ASG y la Gerencia ASG, y su cumplimiento tiene un impacto directo en la evaluación por desempeño de la Gerencia ASG. Cabe mencionar que los avances en las metas relacionadas con el clima se reportan de forma anual, independientemente de que su cumplimiento esté definido para el mediano plazo.



TORRE VIRREYES



REFORMA 222

3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Métricas

El inventario de emisiones de gases de efecto invernadero de Fibra Danhos está basado en el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG) del instituto de Recursos Mundiales (WRI) y el Consejo Empresarial Mundial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), a partir de un enfoque de control operacional de la organización.

Emisiones de GEI alcances 1 y 2

Los factores de emisión y poderes caloríficos empleados para el cálculo de emisiones de alcance 1 fueron los publicados por el Registro Nacional de Emisiones (Rene) de la Semarnat y por la Comisión Nacional para el uso Eficiente de la Energía (Conuee), respectivamente.

En el caso de las emisiones alcance 2, se empleó el factor de emisión del Sistema Eléctrico Nacional (SEN), establecido por la Comisión Reguladora de Energía y la Semarnat.

Los potenciales de calentamiento global (GWP) utilizados son los correspondientes al Quinto Informe de Evaluación del Panel Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC).

EMISIONES DE GEI tCO ₂ e		
	2024	2019
Alcance 1	200.08	125.50
Alcance 2	22,517.93	27,215.68
Total	22,718.01	27,341.18

Emisiones de GEI alcance 3

Durante el año anterior, realizamos un mapeo del impacto de las quince categorías de alcance 3 establecidas en el protocolo GHG para determinar su relevancia y priorizar su medición. Este mapeo sirvió como base para estimar las emisiones asociadas a las categorías con impacto directo en nuestras operaciones durante 2024. A partir de ello logramos identificar con mayor detalle el impacto de nuestra cadena de valor, así como las áreas de oportunidad para tomar acciones de mitigación.

-17% de emisiones totales de GEI vs 2019.



CATEGORÍA		EMISIONES tCO ₂ e	COBERTURA	METODOLOGÍA
1	Productos y servicios adquiridos	6,687.16*	100%	Estimación basada en gasto
3	Actividades relacionadas con energía y combustible	2,530.06	100%	Estimación basada en datos promedio
5	Generación de residuos en operaciones	7,114.66**	99.96%	Estimación basada en tipo de residuo
6	Viajes de negocios	6.32*	100%	Estimación basada en gasto
7	Traslado de empleados	295.87	100%	Estimación por distancia
13	Activos arrendados aguas abajo	94,234.28	100%	Estimación basada en ARB
Total tCO ₂ e		110,868.34		

* Para esta categoría se utilizan factores de emisión de 2022 ya que corresponden a los más recientes disponibles.
** En esta categoría no se consideran residuos peligrosos para el cálculo de las emisiones.
*** Los metros cuadrados corresponden al área con control operacional de nuestro portafolio.

INTENSIDAD DE EMISIONES ALCANCES 1 Y 2 tCO ₂ e/m ² ***	
2019	2024
0.019	0.014

Hemos reducido 25.90% nuestra intensidad de emisiones de GEI de alcances 1 y 2 desde 2019.

ODS 9, ODS 11, ODS 12, ODS 13, ODS 15, 3-3, IF-RE-410a.3

Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la acción climática, hemos definido una estrategia integral de transición para avanzar hacia el objetivo de cero emisiones netas. Esta estrategia define metas claras, acciones graduales y mecanismos de seguimiento que nos permitan adaptarnos a los riesgos del cambio climático, reducir nuestras emisiones directas e indirectas, así como las de nuestra cadena de valor.

Nuestro objetivo para 2050:
cero emisiones netas



1. Eficiencia energética

La eficiencia energética ha sido un criterio que hemos integrado en Fibra Danhos desde el inicio de nuestras operaciones, ya que reconocemos que es el primer paso hacia lograr la neutralidad en las emisiones de carbono. Asimismo, hemos invertido en equipos de la más alta tecnología y optimizado la operación actual de los inmuebles con consultorías de *retrocomissioning*. Actualmente, nuestro margen de mejora en relación con la eficiencia energética es mínimo, ya que prácticamente todos nuestros equipos y operaciones operan con altos estándares. No obstante, seguiremos buscando la manera de mantenernos al día con los avances tecnológicos del mercado.

2. Diversificación del suministro eléctrico

Durante 2022 llevamos a cabo la primera etapa de la diversificación de nuestro suministro eléctrico a través de la instalación de paneles solares en Parque Delta y Parque Tepeyac, con una capacidad instalada de 600 kWp.

La segunda fase comenzó en 2023 y concluyó a finales de 2024, con la instalación de más de 10,400 paneles solares en nueve propiedades, con lo cual buscamos satisfacer el 20% de nuestro consumo anual de electricidad a través de fuentes renovables.

A la fecha de este informe, y tomando en cuenta los nuevos criterios de las regulaciones en torno a la generación distribuida, estamos evaluando la posibilidad de incrementar la capacidad instalada de la fase 2 de energía solar.

Paralelamente, buscamos incursionar en el Mercado Eléctrico Mayorista en el mediano plazo y, con ello, maximizar la reducción de nuestras emisiones de alcance 2 tanto como sea posible.

3. Reducción de emisiones de alcance 3

Reducir nuestras emisiones de alcance 3 es una labor que exige compromiso y sinergia entre Fibra Danhos y su cadena de valor, ya que involucra actividades que no están directamente bajo nuestro control operacional. No obstante, sabemos la importancia de lograr un compromiso común de reducir estas emisiones indirectas. Es por ello que buscamos impulsar la creación de capacidades en torno a la estrategia climática de nuestra cadena de suministro a la par de generar alianzas con nuestros inquilinos para apoyarlos en el cumplimiento de sus objetivos encaminados a la transición hacia una economía baja en carbono.

4. Compensación de emisiones

En Fibra Danhos estamos convencidos de que la compensación de emisiones de carbono debe llegar una vez que hayamos hecho todos los esfuerzos posibles para mitigar nuestra huella de carbono. Por lo anterior, estamos comprometidos con buscar medidas de compensación que no sólo nos ayuden a ser neutrales en carbono, sino que también tengan un impacto positivo en la conservación y restauración de la naturaleza.

A través de estos cuatro pasos, estamos construyendo una estrategia sólida y de largo plazo, que no sólo beneficie a nuestra empresa sino también contribuya a impulsar un futuro más sostenible.

3-3, IF-RE-450a.1, IF-RE-450a.2

Riesgos físicos

Identificar los riesgos físicos relacionados con el cambio climático en nuestro portafolio ha sido un pilar clave para la resiliencia de nuestras operaciones. Para llevar a cabo esta identificación, utilizamos un SAAS (Software as a Service) que realiza una estimación del nivel de riesgo de nuestro portafolio ante los impactos físicos del cambio climático, con base en las siguientes variables:

- Geolocalización de nuestros inmuebles.
- Rutas de proyección socioeconómica (SSP), es decir, escenarios climáticos que toman en cuenta el desarrollo socioeconómico para sus proyecciones.
- Un horizonte temporal de mediano plazo (2041-2060).
- Datos climáticos basados en la fase 6 del Proyecto de Intercomparación de Modelos Acoplados (CMIP6).

La evaluación se basa en determinar qué tan propenso es el activo a verse afectado negativamente por los efectos del cambio climático (exposición), así como su predisposición a sufrir impactos climáticos debido a sus características de infraestructura (vulnerabilidad).

Para evaluar el riesgo de exposición de nuestro portafolio, utilizamos bases de datos públicas, proporcionadas por instituciones de referencia como NASA, Climate Data Store de Copernicus y WRI, entre otros. El SAAS nos permite utilizar los conjuntos de datos disponibles más actualizados, con cobertura mundial y con la mayor resolución.

Asimismo, el análisis se basa en las proyecciones para las trayectorias SSP2-4.5 y SSSP5-8.5, que corresponden a los escenarios climáticos más comúnmente utilizados. En el mediano plazo*, estas trayectorias coinciden aproximadamente con un aumento de las temperaturas de 2.0 °C y 2.4 °C para el periodo 2041-2060, y de 2.7 °C y 4.4 °C para el periodo 2081-2100. En en el caso de que las proyecciones previamente mencionadas no estén disponibles, el análisis tomará en cuenta los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 del IPCC. Para mantenernos en línea con el Acuerdo de París y las regulaciones europeas, la evaluación de los riesgos relacionados con el clima está proyectada en el horizonte temporal de mediano plazo de 2050; es decir, 2041-2060.

Por cuanto al riesgo, el SAAS asigna un nivel de exposición entre 0 (sin riesgo) y 5 (riesgo muy alto). Una puntuación de 5 sobre 5 significa que el activo está tan expuesto como el 20 % de la población del continente más expuesta al riesgo considerado en un escenario SSP2-4.5. Una puntuación de 4 sobre 5 significa que el activo está tan expuesto como los percentiles 60 a 80 de la población del continente más expuesta al riesgo considerado, y así sucesivamente. Una puntuación de 0 sobre 5 significa un riesgo prácticamente nulo.

	CALIFICACIÓN PROMEDIO	OLAS DE CALOR	DÍAS DE SEQUÍA	PRECIPITACIÓN	INCENDIOS	VIENTOS EXTREMOS
Parque Alameda	1.70					
Parque Delta	1.70					
Parque Duraznos	1.70					
Parque Las Antenas	1.70					
Parque Lindavista	1.70					
Parque Puebla	1.80					
Parque Tepeyac	1.70					
Parque Tezontle	1.70					
Parque Virreyes	1.70					
Parque Vía Vallejo	1.80					
Reforma 222	1.70					
Toreo	1.60					
Torre Virreyes	1.60					
Urbitec	1.70					

Sin riesgo Riesgo mínimo Riesgo bajo Riesgo medio Riesgo alto Riesgo muy alto

* Para el análisis del impacto del cambio climático, se definieron los siguientes horizontes temporales: corto plazo: 1-14 años, mediano plazo: 15-40 años, largo plazo: 41 años en adelante.

3-3, IF-RE-140a.4, IF-RE-450a.2



Debido a que todas nuestras propiedades están ubicadas en zonas de alto estrés hídrico, la sequía representa el riesgo climático con mayor potencial de afectar nuestras operaciones. Esto generaría la necesidad de contar con otras fuentes de suministro hídrico fuera de la red municipal, lo cual representaría un incremento significativo en los costos por el suministro de agua, como resultado de la disminución de la disponibilidad hídrica en la Zona Metropolitana de la CDMX. Con base en los escenarios climáticos evaluados, y considerando la disponibilidad de las fuentes de extracción en años recientes, se prevé un aumento en la dependencia del consumo de agua de pipas en el mediano plazo. Con esto en mente, estimamos que nuestros gastos operativos por concepto de consumo de agua de pipa pueden llegar a rebasar los \$160 millones para 2060, dado el encarecimiento gradual de esta fuente de suministro.

Para hacer frente a este reto, actualmente, ocho de nuestras propiedades cuentan con plantas de tratamiento de aguas residuales, lo que nos permitió recircular 88% del agua tratada en 2024. En línea con lo anterior, hemos iniciado la evaluación de nuevas tecnologías de tratamiento de agua que permitan reutilizar un mayor volumen. El costo asociado a esta implementación podría llegar a ser de aproximadamente \$80 millones.

Ocho de nuestras propiedades cuentan con plantas de tratamiento de aguas residuales, lo que nos permitió recircular 88% del agua tratada en 2024.



Debido a los impactos del cambio climático, en años recientes ha habido un incremento en los incendios, principalmente en las zonas cercanas a los bosques. En este sentido, y como resultado de la actualización de nuestros riesgos relacionados con el cambio climático, hemos identificado este riesgo como de exposición media para cuatro de nuestras propiedades, en las que el impacto directo consistiría en afectaciones en su infraestructura. En el resto del portafolio, el riesgo de incendios es similar al riesgo relacionado con precipitaciones, con un nivel de exposición bajo.

Por otro lado, si bien nuestras propiedades están expuestas a periodos de sequía muy largos, llegan a presentarse precipitaciones muy intensas, lo cual incrementa la probabilidad de daños en la infraestructura e inundaciones. Para atender estos posibles impactos, todas nuestras propiedades cuentan con cárcamos pluviales que desalojan el agua de lluvia que llega a los inmuebles a través de sistemas de bombeo, evitando los encharcamientos.

3-3, IF-RE-450a.2



PARQUE INDUSTRIAL DANHOS CUAUTITLÁN NAVE I

En todo nuestro portafolio y desde nuestros inicios, hemos implementado las medidas necesarias para atender oportunamente cualquier situación derivada de fenómenos climáticos, sin que éstos hayan tenido impactos relevantes en nuestras operaciones o en las de nuestros inquilinos.

Por último, las olas de calor y los vientos extremos representan un riesgo climático de nivel bajo. Si bien no estimamos que los impactos operacionales y financieros de estos riesgos sean relevantes, sí consideramos necesario evaluar sus posibles implicaciones para contar con planes de acción adecuados. Las olas de calor podrían generar incrementos en los costos operativos de nuestras propiedades, ya que el aumento de la temperatura derivaría en un mayor uso de los sistemas de aire acondicionado y enfriamiento y, con ello, un mayor consumo de energía eléctrica. En el último análisis realizado sobre los impactos financieros de este riesgo, estimamos que, conforme a este escenario, nuestro gasto en energía eléctrica para 2060, es decir en el mediano plazo, podría aumentar \$560 millones, tomando como año base 2024. Por lo anterior, una de nuestras iniciativas de resiliencia consiste en diversificar nuestra matriz energética mediante el uso de fuentes renovables y sistemas de almacenamiento inteligente de energía, actualmente presentes en nuestro portafolio. Con ello, podríamos disminuir el impacto financiero de un incremento de temperatura. En cuanto a los vientos extremos, dada la infraestructura de nuestras propiedades, no hemos identificado posibles afectaciones que puedan tener impactos operativos y financieros significativos.



PARQUE VÍA VALLEJO

3-3, IF-RE-450a.2

Riesgos de transición

La identificación de nuestros riesgos de transición hacia una economía baja en carbono se basa en el escenario Deep Decarbonization Pathway Project (DDP), cuyo objetivo es señalar cómo los países pueden transformar sus economías para 2050 y alcanzar las cero emisiones netas, en línea con lo establecido en el Acuerdo de París. El DDP ofrece escenarios de transición específicos para diversos países. En el caso de México, el escenario contempla cambios políticos y regulatorios, tecnológicos,

de movilidad, industriales y socioeconómicos. Con base en esta información, realizamos un análisis de los posibles impactos asociados a los riesgos de transición del cambio climático en nuestro portafolio. Somos conscientes de que estos riesgos pueden tener un impacto financiero considerable en nuestras operaciones, así como de la velocidad con que avanzan, principalmente en lo que respecta a los aspectos regulatorios. En este sentido, cuantificamos como uno de los principales riesgos regulaciones más estrictas y con mayores implicaciones económicas para la instalación de genera-

ción distribuida —paneles solares— en nuestras propiedades. Si bien las disposiciones federales en torno a la generación distribuida han incrementado los límites de capacidad instalada, a la fecha de este informe no tenemos claridad de las nuevas reglas ni de sus implicaciones. Consideramos que varios de los conceptos que hoy están subsidiados en las disposiciones actuales —como la instalación de medidores bidireccionales y la no exigencia de contar con sistemas de almacenamiento inteligente de energía— podrían cambiar, lo cual incrementaría los costos de inversión para

instalarlos. Este riesgo podría implicar un sobre costo de aproximadamente \$5 millones en el corto plazo, al tener que incrementar la generación de energía renovable en nuestras propiedades. Si bien este riesgo y su impacto son relevantes, somos conscientes de la importancia de mitigar nuestras emisiones, principalmente las asociadas al consumo de energía eléctrica. Por ello, aun cuando buscaremos la manera de mitigarlo, no lo consideramos un factor que nos imposibilite incrementar la capacidad instalada de energía renovable en nuestras propiedades.

CLASIFICACIÓN	RIESGOS DE TRANSICIÓN RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO		POSIBLES IMPACTOS
Legales y regulatorios	Cambios en las regulaciones relacionadas con energía renovable.	Sobrecostos asociados a nuevos criterios para generar energía renovable. Mayores obligaciones contractuales para ingresar a nuevos mercados de suministro eléctrico renovable.	
	Modificaciones en los lineamientos y el alcance de los impuestos al carbono en CDMX, Estado de México y Puebla.	Obligatoriedad en los impuestos al carbono de las entidades en donde se ubican nuestras propiedades.	
	Nuevas regulaciones en torno a las certificaciones para edificaciones sostenibles.	Incremento en las tarifas y criterios de certificación. Alta inversión en adaptaciones para cumplir con los parámetros requeridos por las certificaciones,	
Tecnológicos	Sustitución de equipos actuales por otros de bajas emisiones.	Impactos financieros relacionados con inversión en equipos y tecnologías de bajas emisiones.	
	Poca disponibilidad de tecnologías para la descarbonización.	Falta de tecnologías viables para la descarbonización en el mercado o solo disponibles en fases experimentales.	
	Inversión fallida en nuevas tecnologías.	Inversiones poco exitosas en nuevas tecnologías debido a la poca madurez de las mismas.	
	Incremento en la demanda de cargadores eléctricos.	Menor afluencia en centros comerciales por nuevas necesidades de movilidad eléctrica.	
De mercado	Incremento en el costo del suministro de recursos energéticos e hídricos.	Incremento sustancial en los gastos operativos relacionados con el consumo de electricidad y agua.	
	Cambios en los patrones de consumo de inquilinos y visitantes.	Reducción de nuestros ingresos por la disminución de la demanda de nuestros servicios.	
Reputacionales	Criterios más estrictos en la revelación de información relacionada con riesgos de cambio climático.	Impactos en la evaluación de nuestro desempeño ASG durante el periodo de adopción de las nuevas regulaciones.	
	Reputación negativa por el incumplimiento de objetivos climáticos.	Pérdida de credibilidad en nuestros compromisos por parte de nuestros grupos de interés.	

Oportunidades del cambio climático y estrategias de resiliencia

Para Fibra Danhos, aprovechar las oportunidades relacionadas con el cambio climático es un diferenciador indispensable para asegurar la rentabilidad de nuestro negocio en el largo plazo. Lo anterior representa la oportunidad de ofrecer a nuestros inquilinos espacios eficientes en el uso de recursos y resilientes.

Tomando en cuenta los escenarios para identificar los riesgos físicos y de transición, hemos determinado tres principales categorías de oportunidades relacionadas con el cambio climático:

- Productos y servicios
- Eficiencia en el uso de recursos
- Intensidad de carbono en el consumo de energía

Nuestros productos y servicios corresponden a espacios y propiedades arrendadas a nuestros inquilinos. En este sentido, los inmuebles que cuentan con certificaciones de sostenibilidad registran rentas más elevadas que aquellas que no cuentan con estos reconocimientos. Específicamente los edificios con certificación LEED reportan rentas hasta 11.1% más elevadas frente a inmuebles sin esta distinción En 2024, actualizamos el costo de esta oportunidad considerando aquellos edificios de oficinas que aún no cuentan con una certificación LEED O+M. Aprovechar esta oportunidad representaría un ingreso anual de \$26.6 millones. Para hacer esto posible, se requeriría una inversión aproximada de \$2.4 millones, contemplando la inversión necesaria para certificar los inmuebles de oficinas aún no certificados.

Las oportunidades relacionadas con el uso eficiente de los recursos pueden identificarse a través de diferentes pilares. Por un lado, si bien hoy aprovechamos 20% de los residuos que generamos, de acuerdo con el “Diagnóstico básico de gestión integral de residuos” de Semarnat, aún tenemos un margen de aprovechamiento del 11.6% para la fracción inorgánica. A lo anterior se suma la oportunidad de crear alianzas con distintos actores de la cadena de valor para transformar residuos orgánicos en composta o insumos para distintas industrias. Al aprovechar estas oportunidades, se podrían generar ahorros anuales cercanos a los \$3.2 millones y una reducción de alrededor de 2,500 tCO₂e en nuestro alcance 3 de emisiones. Con ello fomentaríamos la economía circular, reduciendo la cantidad de residuos enviados a relleno sanitario.

Otra de las oportunidades identificadas en este rubro es la mitigación de nuestra intensidad de carbono incrementando el suministro de energía renovable . Actualmente, la capacidad instalada de generación distribuida en nuestro portafolio satisface el 20% de nuestro consumo anual de electricidad. El objetivo es incrementarlo en el corto plazo generando ahorros adicionales de alrededor de \$13 millones anuales.

Cabe destacar que durante 2024 invertimos más de \$77 millones de pesos en iniciativas relacionadas con energía renovable.

En lo que respecta a las oportunidades de transición en México, basadas en el escenario de DDP, éstas se concentran en cuatro ejes principales: seguridad energética, crecimiento económico, desarrollo social y salud pública. Estos pilares sirvieron como base para actualizar las oportunidades de transición hacia una economía baja en carbono en 2024.

La oportunidad vinculada a la seguridad energética se alinea con lo expuesto en los párrafos anteriores, dado que al diversificar nuestro suministro eléctrico a fuentes que no dependen de combustibles fósiles fortalecemos nuestra resiliencia ante la escasez y el encarecimiento de los recursos energéticos.

Adicionalmente, hemos identificado una nueva área de oportunidad dentro de este rubro: el aumento en el uso de vehículos y cargadores eléctricos. En línea con esta tendencia, en Fibra Danhos buscaremos impulsar la instalación de cargadores eléctricos en nuestras propiedades, con el objetivo de ofrecer

este servicio a nuestros visitantes. Con esta iniciativa buscaremos contribuir a impulsar la transición hacia la movilidad eléctrica en la zona metropolitana del Valle de México y Puebla.

Al aprovechar oportunidades relacionadas con el cambio climático, buscamos crear valor para nuestros diferentes grupos de interés e impactar positivamente el entorno de las comunidades en las que operamos, fortaleciendo su resiliencia y generando proyectos que contribuyan a su transición hacia una economía baja en carbono.



PARQUE LAS ANTENAS

CLASIFICACIÓN	OPORTUNIDADES ASOCIADAS	IMPACTO POSITIVO ANUAL DE APROVECHAR LA OPORTUNIDAD	COSTO DE APROVECHAR LA OPORTUNIDAD
Eficiencia en el uso de recursos	Aprovechamiento de residuos	\$3.2 millones	\$2.8 millones (inversión anual)
	Incremento del suministro de energía eléctrica proveniente de paneles solares	+\$13 millones	\$50 millones (inversión única)
Productos y servicios	Certificaciones sostenibles de inmuebles	\$26.6 millones	\$2.4 millones (inversión trianual)
	Instalación de cargadores para autos eléctricos	\$2.5 millones	Dato pendiente para 2025

ODS 11, ODS 15, 304-2, 304-3,

Biodiversidad

La operación de todos nuestros inmuebles está ubicada en zonas urbanas previamente impactadas, por lo que no generan una afectación directa en la flora ni fauna nativa. No obstante, somos conscientes del impacto que la urbanización puede tener en la biodiversidad y, en línea con nuestra Política Ambiental, nos comprometemos a minimizar dicho impacto. Para ello, realizamos un análisis* para identificar aquellas propiedades con alta probabilidad de influir en la biodiversidad urbana. Este análisis se centró en las propiedades ubicadas en la Ciudad de México, ya que es donde se encuentra la mayor parte de nuestro portafolio. Según el Índice de Biodiversidad Urbana de la Ciudad de México, ninguna de nuestras propiedades se encuentra en alcaldías con más del 15% de áreas naturales. Esto significa que nuestras propiedades no están situadas en superficies dominadas por áreas naturales con especies nativas.

Sabemos que la conservación es una labor continua, por lo que llevamos a cabo prácticas que abonen a ella en cada etapa de nuestras propiedades:

- Plantamos vegetación nativa para apoyar la biodiversidad de cada lugar, una vez concluida la construcción de un nuevo proyecto.
- Evaluamos los posibles impactos en la biodiversidad de las operaciones y los proyectos propuestos.

- Llevamos a cabo el mantenimiento y la adopción de áreas verdes y camellones públicos.
- Desarrollamos planes de mitigación particulares para cada ampliación de inmuebles y nuevos proyectos.
- Consideramos los impactos en la biodiversidad en la selección y el uso de materiales y productos.
- No operamos ni desarrollamos proyectos en zonas naturales protegidas.

Un año más, nos encargamos del mantenimiento y conservación del Parque de la Luz, que abarca una superficie total de 2 ha; también conservamos 1.5 ha del camellón en la Av. Eduardo Molina.



PARQUE DE LA LUZ

* Análisis basado en la información disponible en el [Índice de Biodiversidad urbana de la Ciudad de México](#)



RESPONSABILIDAD SOCIAL

Responsabilidad social en resumen

96% 

de nuestros inquilinos están satisfechos con la experiencia en nuestros inmuebles.




39%

de los puestos de toma de decisión fueron ocupados por mujeres.

75%

de nuestros colaboradores se sienten satisfechos con su trabajo.



216,000

personas participaron en las actividades de integración social de nuestras propiedades.

\$1,635,000

donados a causas de impacto social.





ODS 11, 413-1

Impacto en las comunidades

Para Fibra Danhos la integración social es un pilar clave dentro de nuestra estrategia de responsabilidad social. Somos conscientes de que nuestros inmuebles son más que espacios de entretenimiento y trabajo; por ello buscamos que generen un impacto positivo y aporten valor al tejido social de las comunidades que los rodean fomentando la inclusión, la cohesión y la calidad de vida de quienes los habitan y visitan a diario.

Considerando que nuestros espacios son puntos de encuentro fundamentales para la comunidad, procuramos incorporar áreas de convivencia, accesibilidad universal y diseño inclusivo en cada proyecto. Queremos construir una comunidad sólida en torno a nuestros inmuebles y, para lograrlo, promovemos actividades culturales, educativas y recreativas que favorezcan la integración de diferentes grupos poblacionales, impulsando la equidad y el respeto a la diversidad.

Por primera vez establecimos una alianza con UNICEF mediante la donación de espacios en nuestros centros comerciales con el objetivo de concientizar a nuestros visitantes sobre la importancia de la educación y sensibilizarlos sobre las implicaciones de la migración en los menores. A través de estas activaciones, UNICEF registró 20 nuevos donantes.

Asimismo, realizamos nuestra primera donación de más de 200 libros a la Fundación Corazón Raíz para la creación de rincones de lectura que promuevan y apoyen la educación de niños y adolescentes en comunidades indígenas y rurales en México.



Durante 2024, nuestros inmuebles fueron escenario de diversos eventos de entretenimiento que tuvieron gran éxito entre los visitantes. Entre ellos destacaron las premiers de las películas *Bad Boys*, *Beetlejuice* y *Atlas*, las cuales se llevaron a cabo en Toreo Parque Central.

Parque Las Antenas presentó la exhibición de los vestuarios originales de la película *Wicked* y el auto de *Ghostbusters*.



Estas actividades y muchas otras lograron atraer a más de 216,000 personas.

Contribución económica

En línea con nuestro compromiso de crear valor social y contribuir a la construcción de un México mejor, durante 2024 apoyamos diversas causas, instituciones y fundaciones a través de donativos económicos, destinados principalmente a la educación, reconociéndola como un pilar fundamental para el desarrollo de nuestra sociedad.

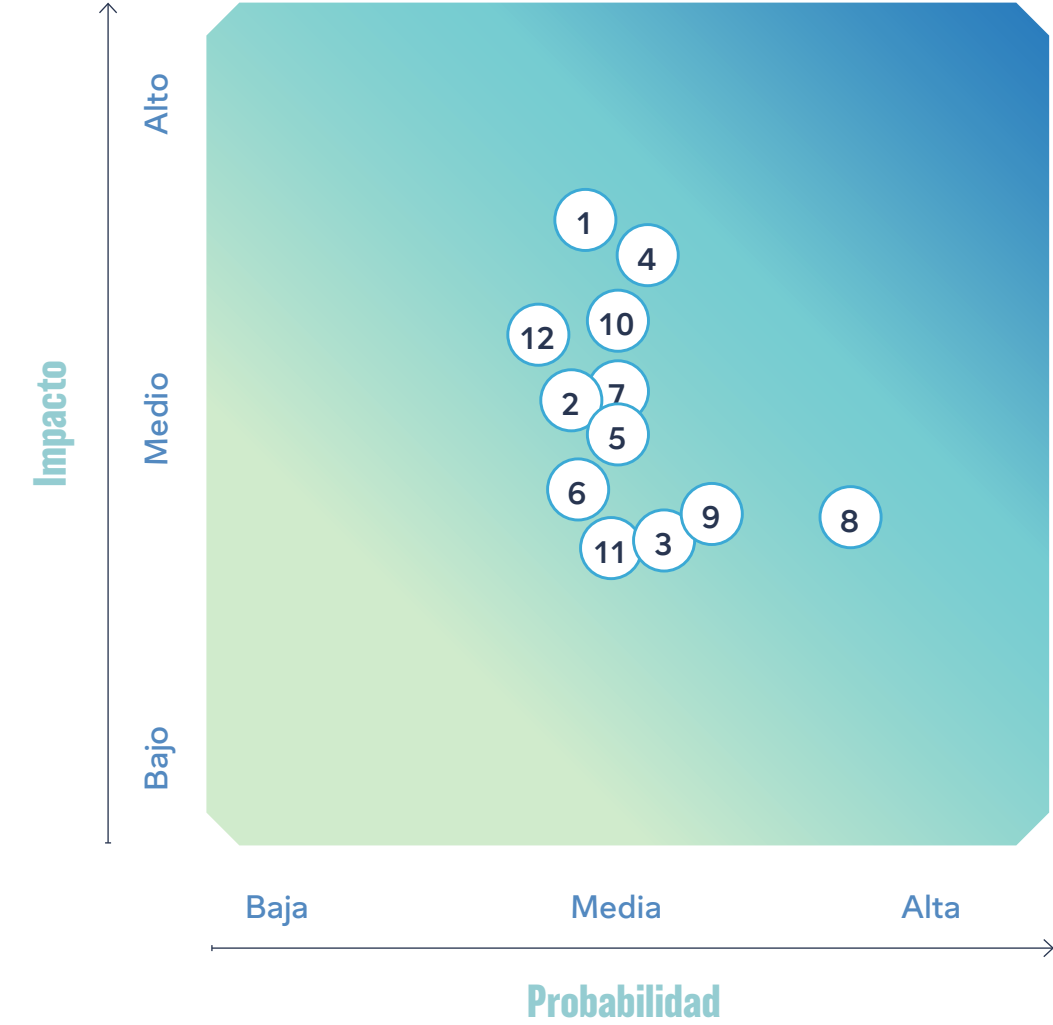


CONTRIBUCIÓN ECONÓMICA	
Institución	\$
Mujeres en Finanzas (MEF)	35,000
Escuelas SER	1,500,000
Pacto Global	100,000
Total	1,635,000

Derechos humanos

Reconocer y respetar los derechos humanos constituye un principio fundamental para Fibra Danhos, el cual guía nuestras operaciones y nuestra interacción con todos los grupos de interés. Estamos convencidos de que el valor sostenible de nuestro negocio depende en gran medida de la creación de un entorno de trabajo inclusivo y seguro, donde cada persona sea valorada y tratada con dignidad y respeto. Por ello, hemos establecido políticas y procedimientos que promueven la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la libertad de expresión, así como un ambiente que fomente el crecimiento profesional y el bienestar de nuestros colaboradores.

Somos conscientes de que el compromiso con los derechos humanos no se limita únicamente a nuestra fuerza laboral, sino que debe incluir a los proveedores, contratistas, inquilinos, visitantes, comunidades y cualquier otro actor relacionado con nuestras actividades. En 2023 identificamos 11 riesgos prioritarios en materia de derechos humanos*, a partir de los cuales comenzamos a desarrollar un plan de acción para abordar y mitigar los posibles impactos a los derechos humanos señalados en el análisis. Es importante destacar que la mayoría de las vulneraciones identificadas se ubicaron directamente en nuestra cadena de valor. A pesar de ello, en Fibra Danhos somos conscientes de nuestra responsabilidad de promover el respeto a los derechos humanos en este importante grupo de interés, con el fin de evitar posibles consecuencias reputacionales.



NÚMERO	DERECHOS HUMANOS	NIVEL DE EXPOSICIÓN
4	Medio ambiente	5.87
1	Vida digna	5.42
10	Protección del niño	4.90
8	Vida cultural y beneficios del progreso científico	4.77
7	Abolición del trabajo infantil	4.23
12	Propiedad	3.95
5	Trabajo	3.91
2	Integridad personal (física y psicológica), salud	3.84
9	Libre circulación	3.82
3	Igualdad y no discriminación	3.25
6	Condiciones justas y favorables de trabajo	3.14
11	Vivienda digna	2.91

Por lo anterior, los programas transversales que hemos comenzado a desarrollar para mitigar estos riesgos se enfocan principalmente en nuestra cadena de valor. Incluyen desde capacitación y sensibilización continua hasta evaluaciones más rigurosas de nuestros proveedores, basadas en criterios ASG.

A través de estas acciones, buscamos asegurar que nuestra cadena de valor comparta el compromiso con el respeto a los derechos humanos y contribuya a fortalecer nuestras prácticas éticas y sostenibles. Derivado del análisis de derechos humanos de 2023 y nuestro compromiso con la

cadena de valor, compartimos con nuestros proveedores críticos infografías sobre la relación que tienen las empresas con los derechos humanos y cómo prevenir posibles vulneraciones.

* Para mayor información sobre el Análisis de Riesgos de Derechos humanos, consultar el [Informe Anual Integrado 2023](#).

Prevención y remediación de impactos en derechos humanos

El respeto y la protección de los derechos humanos son pilares innegociables en nuestras operaciones y cadena de valor. Para lograrlo, identificamos y evaluamos de manera proactiva los riesgos de vulneraciones, estableciendo protocolos internos que aseguran tanto la mitigación de dichos riesgos como la remediación de sus posibles impactos. Este enfoque incluye procesos de debida diligencia para detectar y atender situaciones de riesgo, así como mecanismos de denuncia y reparación efectivos en caso de incumplimientos. Con ello, garantizamos la dignidad de cada persona involucrada en nuestras actividades y reforzamos nuestro compromiso de crear entornos justos, respetuosos e inclusivos.

Para atender y mitigar los riesgos de derechos humanos identificados, en 2024 comenzamos a desarrollar programas e iniciativas transversales en colaboración con una consultoría especializada. Como primer paso, diseñamos capacitaciones e infografías dirigidas a colaboradores, proveedores e inquilinos enfocándonos en los temas prioritarios para cada grupo de interés. Entre los temas abordados se incluyeron la debida diligencia en derechos humanos, la prevención de discriminación y violencia y el respeto al medio ambiente. Este material se integrará al plan de capacitación anual de nuestros colaboradores, garantizando una formación continua y alineada con nuestros compromisos en materia de derechos humanos.

Asimismo, con el objetivo de crear alianzas que nos permitan impactar positivamente en la protección de niños y niñas, realizamos activaciones en colaboración con UNICEF para la concientización y sensibilización de los derechos de la niñez.

Las acciones anteriores son la primera respuesta a los riesgos identificados, aunque sabemos que se trata de un compromiso de mejora continua. Por ello, durante 2025 trabajaremos en un enfoque integral que incluirá prácticas de debida diligencia, y que nos permita asegurar que nuestras operaciones serán un frente importante para evitar vulneraciones de derechos humanos en toda nuestra cadena de valor.

Por primer año realizamos activaciones en colaboración con UNICEF para concientizar y sensibilizar sobre los derechos de la niñez.

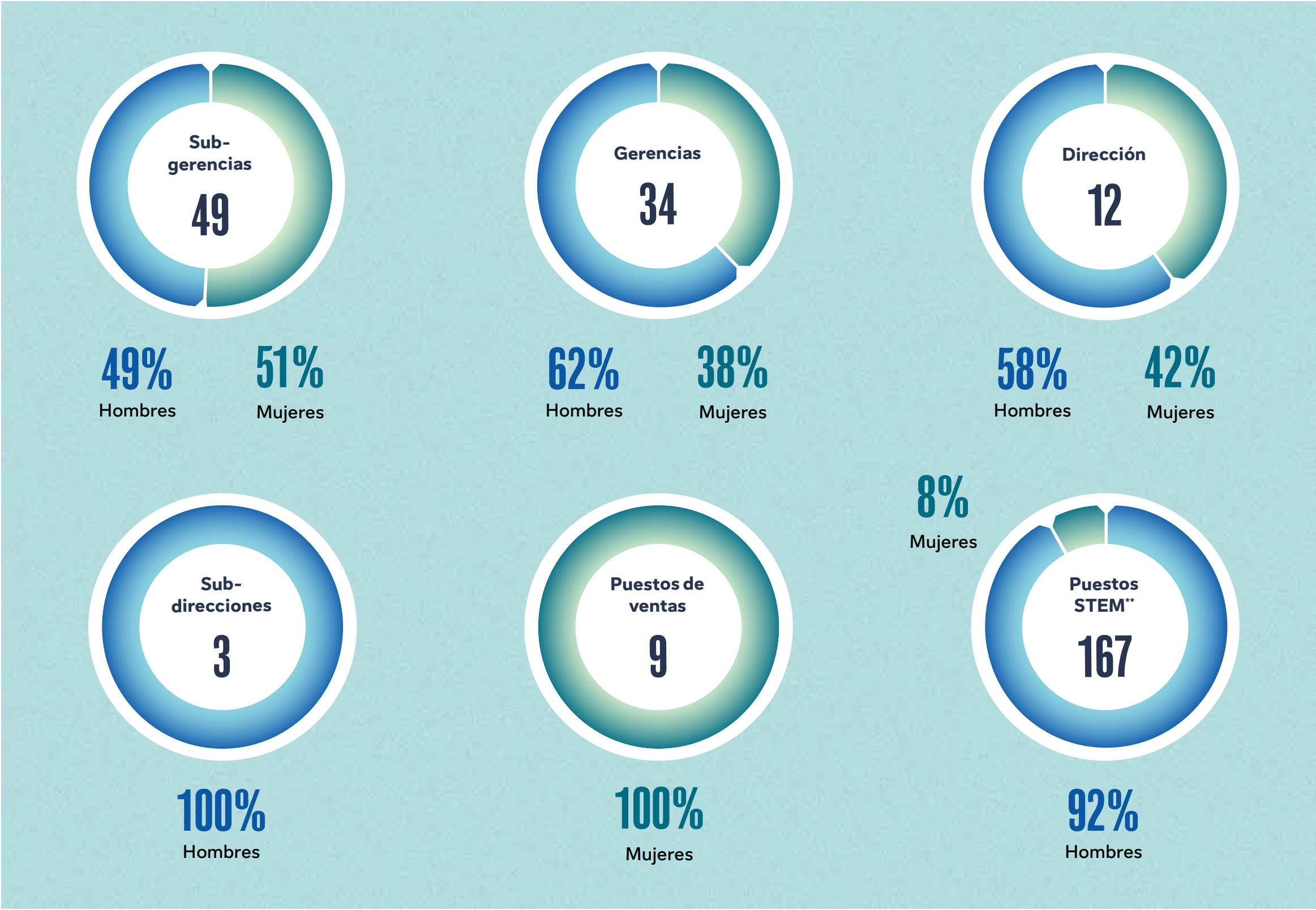


TOREO PARQUE CENTRAL

ODS 9, 2-7

Nuestro talento

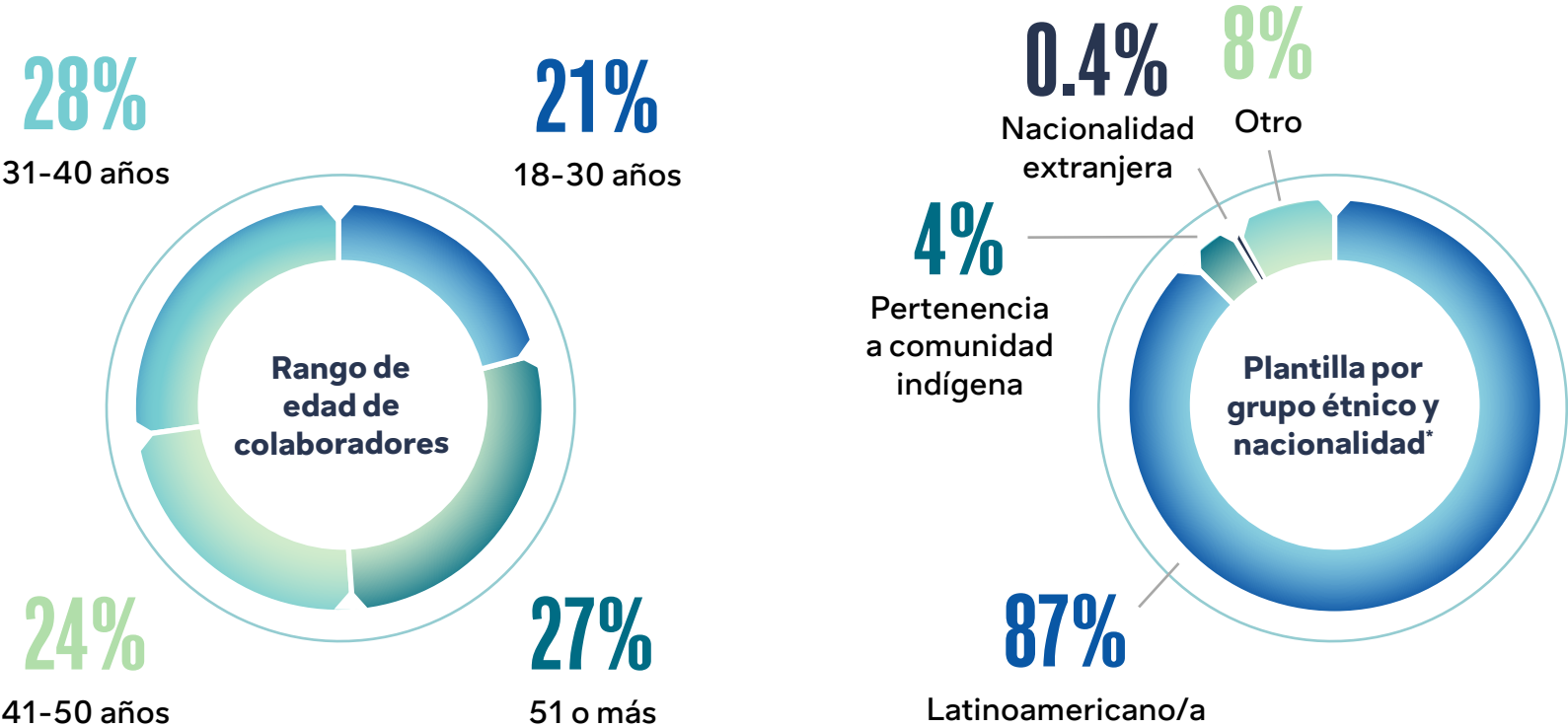
Nuestro equipo es el motor que impulsa cada uno de nuestros logros. Sabemos que su bienestar y desarrollo son factores determinantes para que día a día puedan enfrentar los retos con innovación y liderazgo. Por ello incentivamos la colaboración y el respeto, convencidos de que su crecimiento se traduce en el éxito de la empresa. Con una cultura basada en la confianza y la inclusión, creamos un entorno donde cada colaborador puede aportar lo mejor de sí, fortaleciéndonos como organización y generando valor para todos nuestros grupos de interés.



* Todos nuestros colaboradores están ubicados en México. Las cifras reportadas en este informe corresponden a la plantilla laboral de Administradora Fibra Danhos al 31 de diciembre de 2024.

** STEM: Ciencia, tecnología, ingeniería y matemáticas (por sus siglas en inglés). En 2024 se integraron a esta contabilización todas las posiciones de operadores de conservación de nuestras propiedades.

2-7, 2-8, 405-2



Plantilla por grupo étnico y nacionalidad*



Ratio salarial

Para Fibra Danhos, el desempeño laboral y los resultados son los únicos factores diferenciadores en la remuneración. En los últimos años, hemos asumido el compromiso de reducir gradualmente la brecha salarial entre géneros. Nuestro objetivo es seguir trabajando para alcanzar una equidad salarial plena entre nuestros colaboradores, prestando especial atención a las disparidades según los diferentes niveles de puesto.

Tipo de relación contractual

Total de colaboradores internos:

372

Total de colaboradores externos fijos:

1,920

Los colaboradores externos fijos son aquellos que realizan servicios de manera periódica en nuestros inmuebles, pero que no están integrados a la plantilla laboral de Administradora Fibra Danhos. Algunos de ellos son quienes ofrecen servicios de limpieza, seguridad, jardinería y paramédicos.

RATIO SALARIAL				
	Dirección	Gerencias	Puestos administrativos y operativos	Toda la plantilla
Ratio salarial**	0.61	0.80	1.30	0.85

* Estadísticas obtenidas de la encuesta voluntaria de diversidad e inclusión, en la que participó el 64% de la plantilla laboral durante 2024.

** Durante 2024 se hizo un ajuste a la metodología de este indicador para alinearlo al estándar GRI, por ello las métricas difieren de las presentadas en 2023. Este indicador no contempla el salario de nuestra directora ejecutiva por motivos de confidencialidad. No se presenta el ratio de las posiciones de subdirección debido a que el 100% de nuestros colaboradores de dicha categoría son hombres. Este indicador sólo toma en cuenta salario básico.

ODS 13, 403-5, 404-1, 404-2

Desarrollo de talento

Fortalecer las habilidades y conocimientos de nuestro equipo es clave para impulsar la innovación y la competitividad. Por ello nuestras iniciativas de capacitación* tienen como objetivo fomentar el crecimiento profesional de nuestros colaboradores y garantizar un entorno que promueve la excelencia, la motivación y la continuidad de nuestras operaciones en el largo plazo.

Asimismo, contamos con diversas alianzas y convenios con instituciones educativas que les ofrecen a nuestros colaboradores diversas opciones para fortalecer sus conocimientos y ampliar sus oportunidades de desarrollo.

Horas invertidas en capacitación: **3,536.75****

Promedio de horas de capacitación por colaborador: **9.51**

HORAS DE CAPACITACIÓN POR TEMA	
ESG	1.70%
Ciberseguridad	1.81%
Ética	0.92%
Software y tecnologías de la información	22.28%
Administración	16.87%
Liderazgo	6.47%
Seguridad y salud ocupacional	31.24%
Gestión de riesgos operativos	5.37%
Eficiencia energética	0.51%
Evacuaciones y simulacros	8.20%
Medio ambiente	1.30%
Gestión de riesgos financieros	3.34%



Horas de capacitación por género



77.63%

HOMBRES



21.95%

MUJERES

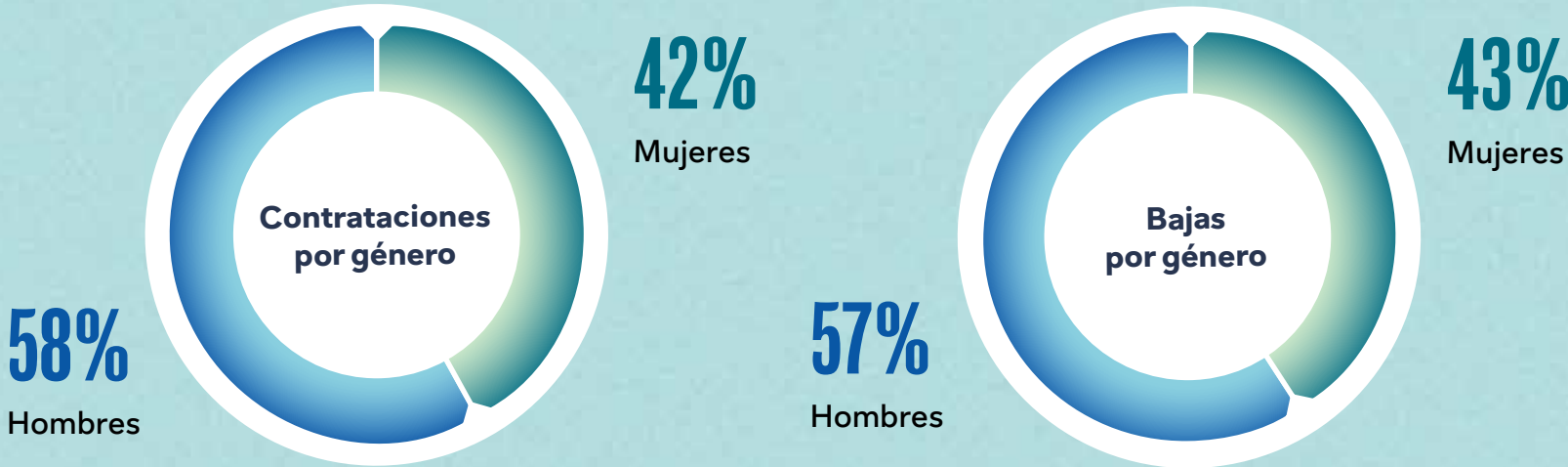
* Para la mayoría de las capacitaciones impartidas en 2024 no se registró inversión, ya que se realizaron a través de alianzas con proveedores de servicios, instituciones públicas u organizaciones sin fines de lucro.

** Durante 2024 se fortaleció el proceso de recopilación de datos de capacitación, integrando métricas de capacitación que no se habían considerado previamente.

401-1

Atracción y retención de talento

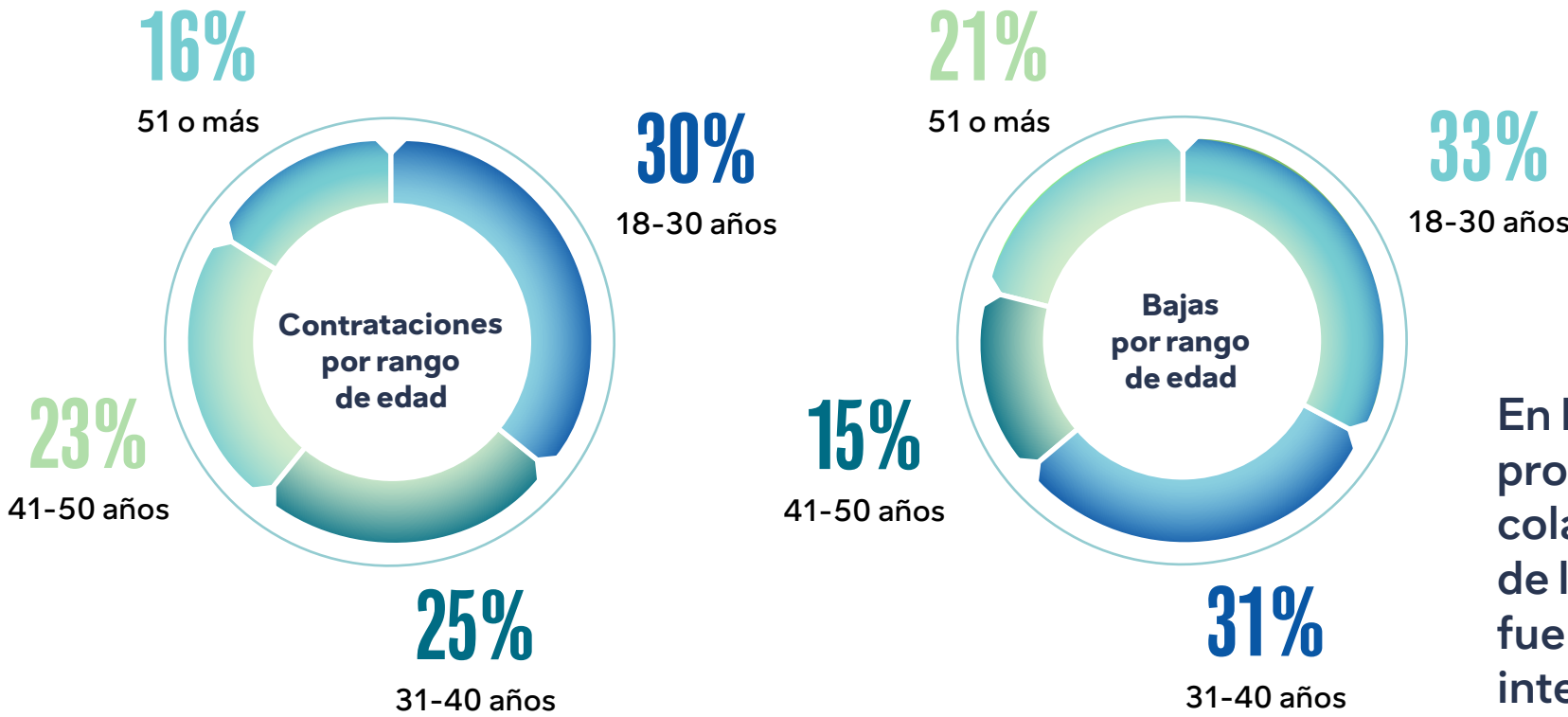
Nuestro éxito se fundamenta en el capital humano, por lo que nos comprometemos a crear un entorno de trabajo estimulante, inclusivo y enriquecedor. Con un enfoque centrado en la mejora continua y la diversidad, nos esforzamos por atraer al mejor talento y a retener a quienes impulsan nuestro crecimiento promoviendo un ambiente donde cada persona se sienta motivada a alcanzar su máximo potencial.



ROTACIÓN	
Ratio de rotación	16.53%
Ratio de rotación voluntaria	15.99%
Ética ratio de rotación no voluntaria	0.54%

Total de colaboradores contratados en el año:

64



En Fibra Danhos el desarrollo profesional de nuestros colaboradores es una prioridad; de las 79 vacantes del año, 19% fueron cubiertas por candidatos internos, 67% de ellas, mujeres.

ODS 8, 2-25, 2-29

Retener a los colaboradores que impulsan nuestro crecimiento es una prioridad. Para ello, hemos implementado diversas acciones:

Evaluación de desempeño

Contamos con un software de evaluación del desempeño, cuyo propósito es fomentar el desarrollo profesional de cada colaborador, garantizar una gestión integral de los equipos de trabajo e incrementar su satisfacción laboral. Las evaluaciones se realizan de manera continua, de acuerdo con los objetivos y las necesidades de cada área.

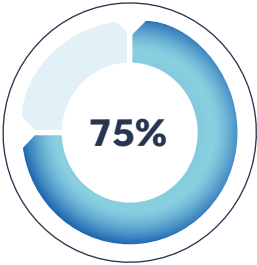
Estas evaluaciones incluyen:

- Objetivos predefinidos y medibles, tanto individuales como colectivos.
- Retroalimentación de 360°.
- Conversaciones y retroalimentación continua.

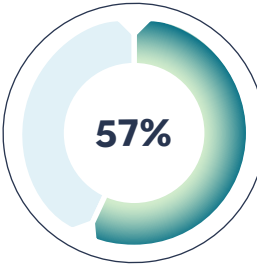
Satisfacción laboral

La encuesta de satisfacción laboral se aplica anualmente a la totalidad de nuestros colaboradores. Esta herramienta es clave para comprender la experiencia y las expectativas de nuestro equipo, y nos permite identificar indicadores esenciales relacionados con la motivación, los niveles de estrés y la satisfacción con el ambiente laboral, entre otros aspectos.

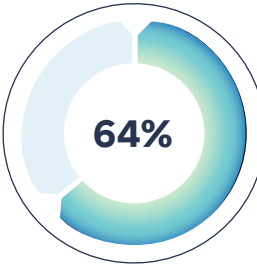
A partir de los resultados obtenidos, identificamos áreas de mejora, optimizamos nuestros procesos y fortalecemos nuestro compromiso con la creación de un entorno de trabajo inclusivo y orientado al bienestar de todos y todas.



de los colaboradores se sienten satisfechos con su trabajo.



de los colaboradores no sienten niveles altos de estrés en relación con su trabajo.



de los colaboradores se sienten motivados en su trabajo.



de los colaboradores se sienten felices durante la mayor parte de su jornada laboral.



Atentos al bienestar de nuestro equipo, le ofrecemos un paquete de beneficios y prestaciones que buscan fomentar el equilibrio entre su vida laboral y personal. Todas estas prestaciones y beneficios, que son superiores a los de ley, cubren al 100% de los colaboradores que cuentan con un contrato por tiempo indeterminado.

También ofrecemos oportunidades adaptadas a necesidades específicas de nuestro equipo, como posiciones de medio tiempo para personas que se encuentran estudiando o por finalizar sus estudios. Asimismo, las mujeres que regresan de su licencia de maternidad tienen la opción de acceder a horarios flexibles por un periodo establecido para no descuidar a sus infantes en los primeros meses de vida.



TORRE VIRREYES

ODS 8, 401-2

Beneficios generales a colaboradores



Salario anual base competitivo.



Seguro de gastos médicos mayores: Suma asegurada hasta \$40,000,000 por cada evento presentado.



Seguro de vida: Ampara 12 meses de sueldo en caso de fallecimiento, así como doble indemnización por muerte accidental y pérdidas orgánicas.



Complemento por concepto de **participación de utilidades**, que corresponde a hasta un mes de salario.



Reconocemos la lealtad de nuestros colaboradores distinguiendo a quienes han formado parte de la empresa durante al menos diez años. Estos reconocimientos se entregan por cada lustro trabajado.



Fondo de ahorro: Un porcentaje del salario nominal de cada colaborador y una aportación equivalente por parte de la empresa.



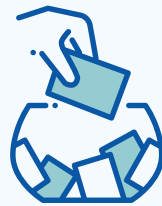
Acceso a **atención a salud emocional** por parte de un psicólogo especialista que realiza estudios de grupos, imparte capacitaciones y consultas personales cuando se requiere.



Licencias parentales: Permiso de maternidad y paternidad. Opción de horarios flexibles por un periodo establecido al terminar el permiso de maternidad. Acceso a hora de lactancia a nuevas madres.



Alianzas con gimnasios y centros de análisis médicos que ofrecen descuentos preferenciales a los colaboradores de Administradora Fibra Danhos.



Además, para los colaboradores con una antigüedad mínima de tres años, **se organizan rifas anuales** en las que se sortea un automóvil por cada aniversario de la compañía. La probabilidad de ganar se incrementa en función de los años laborados. En 2024, se rifaron 11 autos.

ODS 8, 2-27, 403-1, 403-2, 403-6, 403-7, 403-9, 403-10

Seguridad y salud ocupacional

La seguridad y salud de nuestros colaboradores es una prioridad fundamental para Fibra Danhos. Por ello, fomentamos espacios de trabajo seguros y saludables y nos comprometemos a crear y mantener un entorno laboral que garantice el bienestar de todos, implementando políticas estrictas y prácticas preventivas. Con un enfoque proactivo en la identificación y mitigación de riesgos, trabajamos de manera continua para reducir accidentes y promover la salud en todas las áreas de nuestra empresa.



Programas de seguridad y salud ocupacional

- Capacitación semanal de seguridad y salud ocupacional a colaboradores de operaciones y mantenimiento.
- Uso de plataforma AIM para garantizar un estándar de seguridad a través de listas de control.
- Inspecciones periódicas de seguridad a cargo de los gerentes de operación y mantenimiento de cada inmueble.
- Verificación y supervisión del correcto cumplimiento de las reglas de seguridad en trabajos de altura o cualquier actividad de alto riesgo a cargo del equipo de paramédicos,.
- Manual de riesgos laborales en cada inmueble.
- Servicio de paramédicos para atención médica inicial en nuestras oficinas corporativas y en los inmuebles.
- Encuesta de clima laboral de conformidad con la NOM-035 para la identificación de riesgos psicosociales.
- Rondines del equipo de seguridad, de mantenimiento y operaciones por todo el inmueble, tanto en zonas privadas como públicas, para verificar su correcta operación.

INDICADORES DE LESIONES Y AUSENTISMO*	
Lesiones por accidente laboral de grandes consecuencias	6
Casos de ausentismo por enfermedad general	71
Tasa de ausentismo	2.61%
FALLECIMIENTOS RESULTANTES DE UNA LESIÓN POR ACCIDENTE LABORAL	
Colaboradores internos	0
Colaboradores externos	0
TASA DE LESIONES POR ACCIDENTE LABORAL CON GRANDES CONSECUENCIAS (Sin incluir fallecimientos)	
Colaboradores internos**	1.42
Colaboradores externos***	2.07

En cada centro de trabajo contamos con tableros de seguridad para llevar a cabo un monitoreo puntual sobre la tasa de accidentes, con el fin de alentar al personal de mantenimiento a seguir todas las reglas de seguridad y mantener un récord positivo de días sin accidentes. Cabe mencionar que durante el año únicamente se registraron incidentes menores y ninguna fatalidad.



Contamos con una **lista de peligros laborales** que presentan un riesgo de lesión con consecuencias graves, con el fin de identificarlos y enfocar los esfuerzos en su prevención.

- Trabajo en alturas
- Manejo de solventes
- Trabajo en espacios confinados
- Trabajos eléctricos
- Trabajos con alta tensión
- Trabajos con soldaduras
- Uso de herramientas de corte

* Métricas para colaboradores internos. No se consideran lesiones por accidente laboral registrables.
** Durante 2024 se modificó la metodología de cálculo de este indicador para alinearla a mejores prácticas. Se utilizó una base de 200,000 horas trabajadas para el cálculo de esta tasa, ya que es más representativa al tamaño de la organización.
*** Se utilizó una base de 1,000,000 de horas trabajadas para el cálculo de esta tasa.

ODS 5, ODS 8, ODS 10, 2-29

Diversidad e inclusión

En Fibra Danhos, somos conscientes de que cumplir con nuestra misión exige que seamos congruentes con reflejar la sociedad que queremos construir: una sociedad justa y diversa en donde el respeto siempre esté presente y las decisiones sobre la comunidad se tomen con la participación de la comunidad. En este sentido, año con año forjamos alianzas y trabajamos para construir una cultura inclusiva que celebre la diversidad y contribuya a un futuro más justo y colaborativo.

Programa integral para la equidad de género

Somos conscientes de nuestra responsabilidad en materia de equidad de género; prueba de ello es nuestro Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, en el cual expresamos nuestro compromiso de aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión en al menos 45% para 2034, considerando niveles gerenciales y de dirección.

En 2024, 39.13% de los puestos de toma de decisión* fueron ocupados por mujeres.

Este avance se refleja en la implementación de una estrategia integral de género, que no sólo incluye iniciativas de capital humano sino también abarca el compromiso de todas las áreas. Este marco está alineado con estándares internacionales de mejores prácticas de equidad de género, monitoreo y capacitación. Para esta última generamos alianzas con expertas del Instituto de Mujeres en Finanzas, lo cual nos permite garantizar el cumplimiento de los objetivos de concientización de los colaboradores.

Conscientes de la importancia de integrar esta estrategia en todos los niveles de la organización, contamos con una [Política de Selección de los Miembros del Comité Técnico](#) en la cual se se-

ñala la necesidad de integrar criterios de equidad de género en el proceso de selección de nuevos miembros.

Nuestra [Política de Diversidad e Inclusión](#) establece las directrices en materia de diversidad e inclusión que abarcan el proceso de reclutamiento, comportamiento en el entorno laboral y aspectos de remuneración y beneficios para nuestros colaboradores.

Responsabilidad con nuestros grupos de interés

Sabemos que convertir en realidad los compromisos en materia de diversidad y equidad requiere ir más allá de nuestro entorno. Por ello, hemos impulsado la colaboración con nuestros inquilinos, con el objetivo de fomentar, como comunidad, la adopción de una estrategia integral.

En este contexto, en Torre Virreyes contamos con un subcomité de Diversidad, Equidad e Inclusión, que forma parte de los esfuerzos conjuntos con nuestros arrendatarios sobre este importante tema. A través de este grupo, desarrollamos iniciativas de sensibilización y concientización para la comunidad de la torre, además de realizar encuentros periódicos donde compartimos buenas prácticas y casos de éxito.

Una de nuestras acciones más destacadas es la iluminación anual de Torre Virreyes con los colores representativos de fechas conmemorativas clave, como el Día Internacional de la Mujer o el Día de la Comunidad LGBTQ+.

Más allá de esta iniciativa simbólica, organizamos diversas actividades a lo largo del año para enriquecer la comunidad, incluyendo webinars, conferencias, eventos de *networking* y mesas de trabajo. Estas actividades buscan generar espacios de diálogo, fortalecer alianzas entre inquilinos y promover el intercambio de experiencias exitosas.

Proporción de mujeres en puestos de toma de decisión:



Meta: 45% en 2034



* Número de gerentes mujeres: Cargos dentro de la organización con responsabilidades de supervisión y toma de decisiones tácticas y operativas ocupados por mujeres al 31 de diciembre de 2024.
Número de directoras mujeres: Cargos dentro de la organización con responsabilidades de toma de decisiones estratégicas de la empresa y de la dirección general de la misma al 31 de diciembre de 2024.
Número de puestos de toma de decisiones en la plantilla: Cargos de gerentes y directivos de la organización al 31 de diciembre de 2024.

ODS 9, ODS 11, 2-29

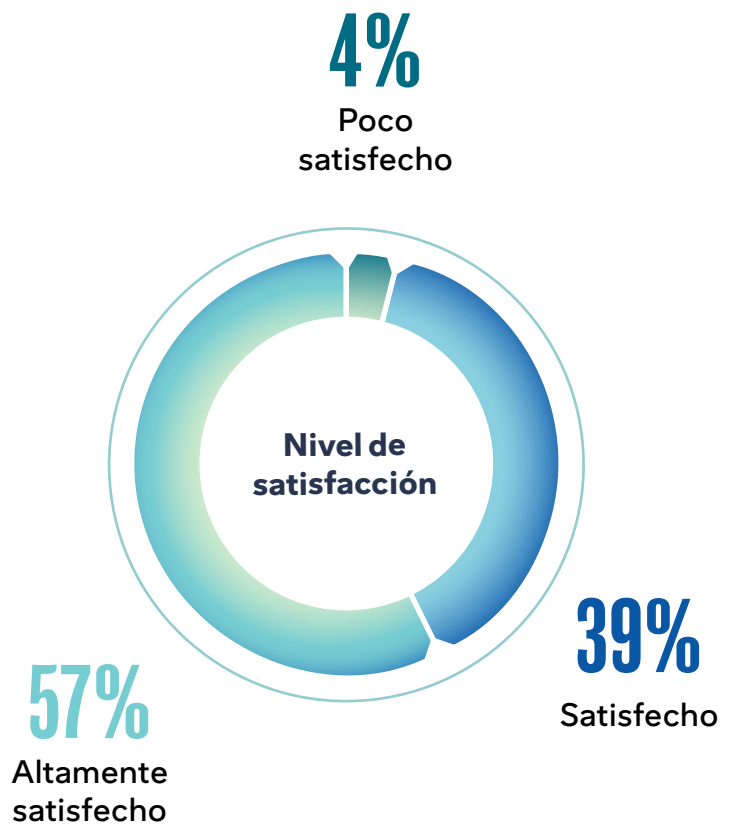
Bienestar de nuestros inquilinos

Nuestros inquilinos son socios comerciales indispensables, por lo que una de nuestras principales prioridades es crear espacios seguros, confortables y de alta calidad que garanticen su satisfacción. Para este fin, contamos con un programa integral para monitorear y mejorar su salud y bienestar, el cual incluye lo siguiente:

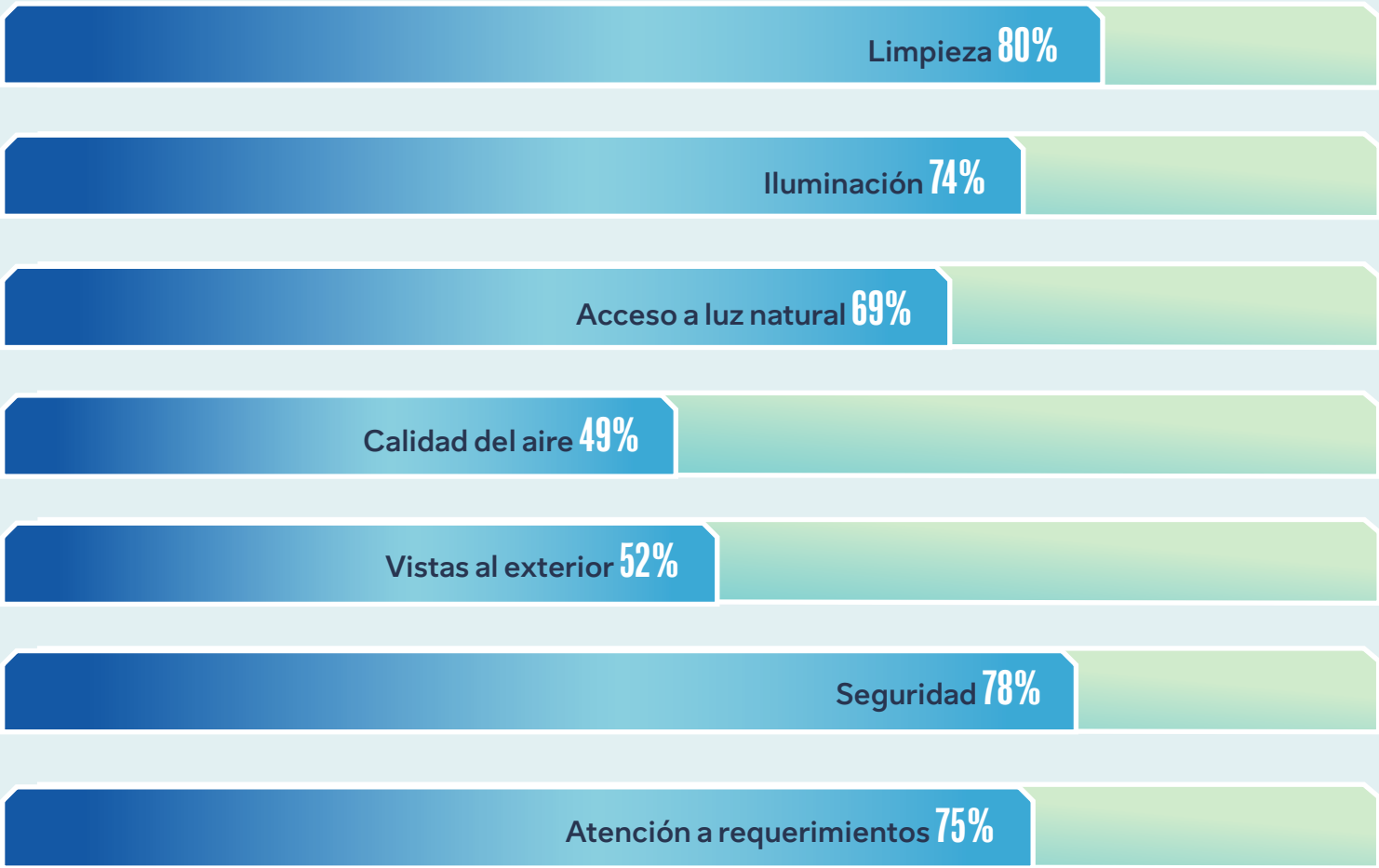
- **Evaluaciones** para identificar riesgos y oportunidades de mejora en relación con la salud y el bienestar de nuestros inquilinos. Estas evaluaciones incluyen pruebas de calidad del aire, confort térmico, limpieza y luz natural, entre otros.
- **Encuestas de satisfacción anuales** para medir el bienestar de los inquilinos con relación a la administración, atención al cliente, características de los espacios y operación del inmueble.
- **Ubicación estratégica de los inmuebles**, de manera que estén bien conectados con diferentes medios de transporte público, facilitando la movilidad de todos los usuarios.
- **Estrategias de diseño, construcción y operación** que fomenten el confort térmico, la calidad del aire, la iluminación, espacios verdes y al aire libre. De esta manera aumentamos la satisfacción de inquilinos y visitantes. Además, garantizamos su seguridad con señalizaciones de evacuación claras para diferentes emergencias y realizando simulacros de manera periódica.

Encuestas de satisfacción

Con el objetivo de medir la satisfacción de nuestros inquilinos, durante 2024 realizamos nuestra encuesta anual de satisfacción, alcanzando una cobertura de 31% de nuestra ARB. Esta herramienta evaluó aspectos clave como el confort térmico, la limpieza, la seguridad y la acústica de nuestros inmuebles, así como la calidad de la atención y resolución de inquietudes de nuestros arrendatarios. Gracias a este ejercicio, pudimos obtener una visión clara de su nivel de satisfacción general, identificar los puntos fuertes y detectar áreas de oportunidad en nuestras propiedades.



Índice de satisfacción



Durante 2024, registramos un índice de satisfacción general de 96% entre nuestros inquilinos.

ODS 9, ODS 11, 2-29, IF-RE-410a.3

Programa de bienestar de los usuarios

Para lograr este índice de satisfacción, contamos con un programa integral que especifica las acciones puntuales que consideramos necesarias para que tanto inquilinos como visitantes disfruten de una experiencia inigualable.

Calidad del aire interior

Garantizar altos niveles de calidad del aire interior en nuestros inmuebles es fundamental, y lo logramos con diversas estrategias que incluyen el cumplimiento de elevados estándares como los de ASHRAE (American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers), que especifican el número de cambios de aire y la calidad requerida en espacios de oficinas. También contamos con estrategias activas y pasivas de diseño, tales como integrar áreas verdes y espacios al aire libre, que fomenten la circulación de aire fresco.

Calidad del agua

Tomamos todas las acciones necesarias para garantizar la calidad del agua que reciben nuestros visitantes e inquilinos, asegurando un abasto constante. El agua potable se abastece a través del sistema municipal, pipas y pozos, de acuerdo con las necesidades y la ubicación de cada inmueble. Además contamos con plantas de tratamiento en la mayoría de los inmuebles, lo que permite reducir nuestra huella hídrica a partir de la reutilización de agua en sanitarios, áreas verdes y torres de enfriamiento.

Confort visual, térmico y acústico

Promovemos el equilibrio de la luz natural y artificial creando un ambiente de iluminación que promueve la salud visual y mental de nuestros inquilinos. Contamos con sistemas de aire acondicionado y ventilación diseñados para satisfacer sus preferencias térmicas. El confort acústico está integrado desde la construcción de nuestros inmuebles, tomando en consideración los efectos del eco y los niveles de reverberación en un espacio, buscando un grado adecuado de aislamiento acústico según el tipo de espacio y el uso al que será destinado.

Actividad física

Intentamos fomentar el acceso a espacios de actividad física mediante el diseño de espacios al aire libre en los alrededores de los inmuebles. Ejemplos de lo anterior son la ciclovía y la pista para correr en el Parque de la Luz que se encuentra en Torre Virreyes, que por su ubicación estratégica y conexión con el bosque de Chapultepec, se ha vuelto un punto de encuentro para realizar actividades físicas en la Ciudad de México. Los inquilinos de Torre Virreyes también tienen acceso a nuestro servicio de regaderas, lo que les permite integrar la actividad física a su rutina diaria.

Diseño biofílico

Uno de los diferenciadores en nuestros inmuebles más recientes es la integración de elementos de la naturaleza en su diseño interior, como son espejos y fuentes de agua, macetas con plantas y árboles, espacios a cielo abierto y colores neutros que combinan con los elementos naturales. Creamos estos espacios para proporcionarles a nuestros inquilinos y visitantes la paz y la salud mental que ofrece la constante conexión con la naturaleza.



PARQUE VIRREYES



PARQUE TOREO CENTRAL



PARQUE DURAZNOS



PARQUE LAS ANTENAS



PARQUE TEPEYAC

REFORMA 222



ANÁLISIS FINANCIERO

Análisis de resultados y resumen financiero

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados financieros y de operación deben leerse conjuntamente con los estados financieros y sus notas, adjuntos al presente Informe Anual Integrado:

Ingresos

Durante 2024, el ingreso total operativo alcanzó los \$6,775 millones, lo que representó un incremento de 9.5% en comparación con 2023. Este crecimiento respondió principalmente a tres factores: i) una mayor actividad económica, reflejada tanto en un incremento en la afluencia a nuestros inmuebles como en una mejora generalizada en los niveles de ocupación de nuestros centros comerciales y oficinas; ii) la estabilización operativa de Parque Tepeyac, que contribuyó de manera significativa a aumentar las rentas variables; y iii) el inicio de generación de flujos por la primera fase de nuestro Parque Industrial Danhos Cuautitlán I (Nave I).

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la renta fija representó aproximadamente 65.1%, la renta variable, 7.2%, el ingreso por contraprestaciones únicas, 3.6%, los ingresos por estacionamiento, 7.9% y los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad, aproximadamente 16.8%.

El ingreso por renta fija alcanzó \$4,369 millones, lo que representó un incremento anual de 8.4% con respecto al año anterior. Este crecimiento se explicó principalmente por la estabilización de Parque Tepeyac, el inicio de generación de flujos del proyecto industrial —que comenzó a contribuir durante

el último trimestre del año—, así como por un incremento generalizado en los niveles de ocupación de nuestros inmuebles. En particular, la ocupación del portafolio comercial aumentó 140 puntos base respecto a 2023, mientras que, en oficinas, el incremento fue de 250 puntos base.

Los ingresos por renta variable ascendieron a \$487 millones, lo que representó un incremento anual de 27.2% en comparación con 2023. Este crecimiento fue impulsado, principalmente, por la incorporación de nuevos flujos provenientes del centro de entretenimiento y el acuario en Parque Tepeyac, los cuales registraron una sólida demanda y contribuyeron de manera relevante a su desempeño operativo.

El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos ascendió a \$536 millones, lo que representó un aumento anual de 4.4% respecto a 2023. El crecimiento estuvo relacionado con el incremento en la afluencia vehicular a nuestros inmuebles a lo largo del año. Por su parte, los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros conceptos totalizaron \$1,138 millones, reflejando un crecimiento anual de 11.3%. Este desempeño se explica, principalmente, por el mayor nivel de actividad y afluencia registrados en nuestros activos, en comparación con el año anterior.

Gastos

El total de gastos operativos ascendió a \$2,370 millones, un incremento de 5.7% respecto al año anterior, reflejando un estricto control en la gestión

y una mayor eficiencia operativa, pese a presiones inflacionarias. Del total, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron 46.7%, la comisión por asesoría 29.4%, la comisión por servicios de representación 5.7%, los gastos de administración 6.9%, el impuesto predial 8.9% y los seguros 2.4%. Destaca el incremento en el gasto por impuesto predial, que creció por encima de la inflación respecto al año anterior.

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros totalizaron \$1,108 millones, un incremento anual de 5.0%. Por su parte, las comisiones por asesoría y servicios de representación ascendieron a \$696 millones y \$135 millones, respectivamente, lo que significó incrementos de 3.1% y 10.6% frente a 2023. El aumento en la comisión por asesoría obedeció, principalmente, a la incorporación de nuestro proyecto industrial al portafolio de propiedades de inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación.

El incremento en la comisión por servicios de representación se explica principalmente por el incremento en ingresos cobrados y facturados, como resultado del incremento en la actividad económica en general, que sirven como base para el cálculo de dicha comisión.

Los gastos por impuesto predial y seguros ascendieron a \$210 millones y \$57 millones en 2024, respectivamente. El aumento en el gasto por predial obedeció a un incremento generalizado en las tarifas aplicadas a nuestros inmuebles. En cuanto a los seguros, se registró un aumento de aproximadamente

9.6% en el pago de primas, en línea con las condiciones del mercado asegurador.

Otros ingresos/gastos

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Durante 2024, los ingresos financieros ascendieron a \$61 millones, impulsados principalmente por la inversión del saldo de efectivo en instrumentos de renta fija. Por otro lado, los gastos financieros contables totalizaron \$630 millones en el mismo periodo. Adicionalmente, se registró una ganancia cambiaria de \$52 millones, atribuida principalmente a la depreciación del peso frente al dólar sobre los montos de cobranza denominados en dicha moneda.

Al 31 de diciembre de 2024, los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$557 millones. Estos ajustes se determinaron con base en los avalúos realizados por peritos independientes —quienes estiman el valor de mercado de nuestras propiedades anualmente— complementados con actualizaciones trimestrales.

NOI, EBITDA, utilidad neta, FFO y AFFO

El ingreso neto operativo ascendió a \$5,266 millones, lo que representó un sólido crecimiento anual de 10.4% en comparación con el año anterior, como reflejo del buen desempeño operativo del portafolio. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, se ubicó en 76.9%, superando el 76.2% registrado el año anterior, lo que evidencia una operación eficiente y un control adecuado de los gastos.

El EBITDA de 2024 fue de \$4,405 millones, un incremento anual de 11.6% frente al año anterior, impulsado por el sólido desempeño operativo del portafolio. El margen EBITDA se ubicó en 65.0%, ligeramente por encima del 63.8% registrado en 2023.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos, al cierre de 2024, ascendieron a \$4,201 millones, \$3,570 millones y \$4,221 millones, respectivamente. Estas cifras representan incrementos de 27.0%, 9.3% y 6.5% en comparación con los resultados obtenidos en 2023.

	31 DICIEMBRE 2024 (\$)	31 DICIEMBRE 2023 (\$)
Utilidad neta	4,201,211,086	3,309,204,020
Ganancia cambiaria neta	52,217,732	(25,239,939)
Ajuste al valor razonable de las propiedades neto	557,028,530	118,601,563
Estimación de cuenta incobrable	(25,044,948)	(35,096,563)
FFO	3,570,427,681	3,267,016,889
Contraprestación única neta	66,314,461	(35,631,183)
Rentas anticipadas neto	43,289,540	(5,602,733)
Renta lineal neta	(69,380,803)	(23,760,796)
Predial y seguros por devengar neto	488,196	1,988,208
Comisión por asesoría y representación neta	609,445,810	678,781,976
AFFO	4,220,584,886	3,962,178,792

Distribuciones en efectivo

Gracias a la sólida generación de flujo operativo proveniente de nuestro portafolio en operación durante 2024, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$4,221 millones, el equivalente a \$2.67 por CBFi con derechos económicos. Con el objetivo de continuar materializando nuestro plan de crecimiento, y con la firme intención de conservar una combinación saludable entre deuda y flujo de efectivo en la financiación de nuestros proyectos, el Comité Técnico determinó mantener la política de realizar una distribución trimestral fija de \$0.45 por CBFi, al menos hasta el cuarto trimestre de 2025, en estricto apego a la legislación aplicable. Esta decisión les brinda a nuestros inversionistas mayor visibilidad sobre los flujos de distribución programados para dicho periodo. De esta forma, la política representa una distribución total de \$1.80 por CBFi, tanto para 2024 como para 2025, lo que nos permite avanzar en la ejecución de nuestro plan de desarrollo, mantener una estructura de capital conservadora y continuar diversificando nuestro portafolio con proyectos alineados a nuestros criterios de elegibilidad.

Deuda de largo plazo

Fibra Danhos mantiene un nivel de endeudamiento sólido y conservador, equivalente al 12.4% (deuda total sobre activos totales). Los vencimientos de nuestra deuda están distribuidos en el mediano y largo plazo, con amortizaciones programadas en junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17) y agosto de 2030 (DANHOS23L). Adicionalmente, contamos con dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite acceder a condiciones financieras preferenciales. La primera es una línea revolvente, garantizada y de largo plazo, por un monto de hasta \$3,000 millones. La segunda

corresponde a una línea de corto plazo por \$1,595 millones. A continuación se presentan los detalles:

DANHOS16: \$3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).

DANHOS17: \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).

DANHOS23L: \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 7 años, la cual se colocó con un cupón de 10.67% (Mbono interpolado 2029-2031 + 145 pbs).

Línea de crédito revolvente, garantizada con BBVA México, por un monto de hasta \$3,000 millones, cuyo saldo, al cierre del cuarto trimestre, es cero.

Línea de corto plazo revolvente por hasta \$1,595 millones, cuyo saldo dispuesto al cierre de 2024 es de \$1,350 millones.

Nuestra política de financiamiento de largo plazo se distingue por estar completamente denominada en pesos y 86% a tasa fija, lo que brinda mayor transparencia y previsibilidad a nuestras operaciones financieras. El plazo promedio remanente de la deuda es de 2.7 años, reflejo de una gestión prudente y con enfoque de largo plazo. Al cierre de 2024, el costo promedio ponderado de nuestro fondeo se ubicó en 9.25%.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda:

CUMPLIMIENTO DE COVENANTS al 31 de diciembre de 2024	FIBRA DANHOS	LÍMITE
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.4%	50%
Nivel de apalancamiento	1.18x	2.0x
Deuda garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.50x	1.5x min
Activos totales no gravados	788%	150%

Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la Oferta Pública Inicial (OPI), además de incorporar nuevos inmuebles a nuestro portafolio; también hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo. Actualmente, contamos con cuatro inmuebles en desarrollo. El primero corresponde a la segunda fase de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, Nave II, el cual ya cuenta con un contrato de arrendamiento. El inmueble tendrá aproximadamente 104,000 m² de área rentable bruta y, al igual que la primera fase, estará orientada a atender la creciente demanda de infraestructura logística. Con este desarrollo, reafirmamos nuestro compromiso de enfocarnos en la expansión selectiva de nuestro portafolio. Dicho inmueble comenzará a generar rentas a partir del tercer trimestre de 2025, fortaleciendo nuestra presencia en este mercado en constante evolución.

Asimismo, estamos desarrollando, de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures el proyecto The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc. El inmueble, ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún, incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel, que se espera inicie operaciones en 2027, contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.

Hemos adquirido también un terreno de aproximadamente 474,000 m² en Cuautitlán, Estado de México, una ubicación estratégica con acceso privilegiado a las principales vías logísticas del corredor CTT. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento en el sector industrial, en una primera fase estamos desarrollando un *Build-to-Suit* de 52,461 m² con especificaciones AAA, diseñado para albergar el CEDIS de una destacada cadena de autoservicio. Este proyecto ya se encuentra arrendado y comenzará a generar rentas en el cuarto trimestre de 2025, reforzando nuestra presencia en el sector logístico.

Por último, se firmó un convenio de inversión para el desarrollo de un centro comercial en una ubicación privilegiada en la ciudad de Oaxaca. Esto representa una oportunidad estratégica, ya que actualmente no existe oferta comercial de este nivel en la región y hemos identificado una fuerte demanda por parte de inquilinos interesados.

A la fecha, hemos multiplicado más de 3.9 veces el área bruta rentable (ABR) de nuestro portafolio en operación inicial, al haber añadido más de 775,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013. Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio en operación de Fibra Danhos estaba conformado por 16 propiedades, con un ABR de 1,042,075 metros cuadrados y una tasa de ocupación de 89.3% a propiedades totales.

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de aproximadamente 130 millones de visitantes, un incremento de 16% respecto a 2023. Este incremento se explica principalmente por dos factores: i) un incremento sustancial en la actividad económica y ii) la estabilización de Parque Tepeyac.

En 2024, el costo de ocupación de los principales arrendatarios comerciales institucionales —medido como el porcentaje de sus ventas destinado al pago de renta fija, renta variable, cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad— fue de 9.3%. Por otro lado, la tasa de renovación de contratos registró 98.8%, superando el 98.3% registrado en 2023, lo que refleja la alta retención de inquilinos y la solidez del portafolio.

La cartera vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 1.3% y representa un decremento en relación con el 2.3% reportado en 2023. La pérdida en renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 0.4.

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de aproximadamente 130 millones de visitantes, un incremento de 16% respecto a 2023.



PARQUE TEPEYAC



ANEXOS

ODS 8

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

Activos	Notas	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 490,688,777	\$ 892,211,182	\$ 291,665,368
Rentas por cobrar y otras	6	692,972,015	580,727,849	660,403,583
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		4,542,075	2,873,453	-
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2024, 2023 y 2022, incluye \$206,461,005, \$315,607,687 y \$468,757,978 de IVA por recuperar.		291,261,042	479,729,904	473,046,517
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y depósitos en garantía		330,003,182	191,206,202	28,249,017
Total de activo circulante		1,809,467,091	2,146,748,590	1,453,364,485
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7	73,227,266,875	69,726,379,452	67,975,844,867
Activos por derechos de uso	13	13,535,878	18,584,680	23,617,134
Inversión en negocio conjunto	17	347,374,940	219,021,538	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	6c	190,798,049	-	-
Otros activos		5,842,168	5,504,634	10,374,599
Maquinaria y equipo	8	17,443,710	22,586,130	29,228,642
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16	16,598,148	10,326,869	7,056,989
Total de activo no circulante		73,818,859,768	70,002,403,303	68,046,122,231
Total de activo		\$ 75,628,326,859	\$ 72,149,151,893	\$ 69,499,486,716

Estados consolidados de posición financiera

Pasivos y patrimonio		Notas	2024		2023		2022	
Pasivo circulante:								
Pasivo financiero a corto plazo		12	\$	1,350,000,000	\$	-	\$	-
Intereses por pagar del pasivo financiero				102,756,258		326,358,341		224,529,430
Contraprestación única				249,815,802		195,249,380		221,920,768
Cuentas por pagar y gastos acumulados		11		506,582,819		158,117,863		150,908,274
Rentas cobradas por anticipado				73,297,186		27,405,448		39,097,831
Cuentas por pagar a partes relacionadas		14		226,828,886		215,703,689		220,469,465
Impuestos por pagar				114,110,269		97,091,021		104,887,751
Pasivo por arrendamiento a corto plazo		13		7,189,216		6,356,180		5,631,775
Total de pasivo circulante				2,630,580,436		1,026,281,922		967,445,294
Pasivo no circulante:								
Pasivo financiero a largo plazo		12		7,978,664,844		7,971,509,381		6,039,651,877
Contraprestación única				631,283,745		610,116,738		628,392,600
Depósitos en garantía de los arrendatarios				510,418,418		441,589,417		442,228,150
Obligaciones laborales		9		35,407,828		27,991,749		25,013,753
Pasivo por arrendamiento a largo plazo		13		11,413,657		18,260,653		23,596,542
Total de pasivo no circulante				9,167,188,492		9,069,467,938		7,158,882,922
Total de pasivo				11,797,768,928		10,095,749,860		8,126,328,216
Patrimonio de los fideicomitentes:								
Aportaciones de los fideicomitentes		15		38,910,317,320		39,408,412,581		40,357,897,963
Utilidades retenidas				22,384,606,374		20,036,051,590		18,672,214,597
Recompra de certificados				(168,090,485)		(168,090,485)		(168,090,485)
Otras partidas integrales				9,526,912		(2,663,437)		(2,917,069)
Participación controladora				61,136,360,121		59,273,710,249		58,859,105,006
Participación no controladora				2,694,197,810		2,779,691,784		2,514,053,494
Total de patrimonio				63,830,557,931		62,053,402,033		61,373,158,500
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			\$	75,628,326,859	\$	72,149,151,893	\$	69,499,486,716

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

(En pesos mexicanos)

	Notas	2024	2023	2022
Ingreso por renta fija		\$ 4,368,808,547	\$ 4,028,710,185	\$ 3,677,187,246
Ingreso por renta variable		487,150,097	383,004,971	278,811,850
Ingreso por contraprestación única		245,094,981	241,171,937	255,895,758
Ingreso por estacionamientos		535,897,323	513,488,396	407,643,219
Ingreso por mantenimiento y publicidad		1,137,697,825	1,022,613,574	893,537,020
		6,774,648,773	6,188,989,063	5,513,075,093
Comisión por asesoría	14	696,239,087	675,079,374	653,679,469
Comisión por servicios de representación	14	134,813,039	121,860,142	111,446,786
Gastos administrativos		164,655,522	149,522,812	119,759,036
Gastos de operación y mantenimiento		1,107,708,110	1,055,304,477	875,278,783
Impuesto predial		209,718,708	188,830,334	159,549,276
Seguros		56,534,390	51,598,205	44,875,114
Ingresos financieros		(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros		630,118,660	630,463,982	404,941,767
Fluctuación cambiaria - Neta		(52,217,733)	25,239,939	5,925,040
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		1,013,862	4,288,064	9,954,416
Participación en resultados en negocios conjuntos		1,267,622	2,510,950	-
Utilidad neta del año consolidada		4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		4,201,211,086	3,309,204,020	2,839,273,649
Participación no controladora		241,826,443	151,334,349	380,142,943
Utilidad neta del año consolidada		4,443,037,529	3,460,538,369	3,219,416,592
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		12,190,349	253,632	(30,950)
Utilidad integral consolidada		4,455,227,878	3,460,792,001	3,219,385,642
Utilidad integral por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		\$ 2.7973	\$ 2.1289	\$ 1.8594

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos mexicanos)

	Patrimonio		Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total						
Saldos al 1 de enero de 2022	\$	41,387,649,750	\$	17,709,095,237	\$	(168,090,485)	\$	(2,886,119)	\$	58,925,768,383	\$	1,563,603,094	\$	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría		629,635,330		-		-		-		629,635,330		-		629,635,330
Reembolso de patrimonio		(1,659,387,117)		-		-		-		(1,659,387,117)		-		(1,659,387,117)
Distribución de dividendos		-		(1,876,154,289)		-		-		(1,876,154,289)		-		(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora		-		-		-		-		-		630,520,100		630,520,100
Disminución de participación no controladora		-		-		-		-		-		(60,212,643)		(60,212,643)
Utilidad integral:														
Utilidad neta del año consolidada		-		2,839,273,649		-		-		2,839,273,649		380,142,943		3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales		-		-		-		(30,950)		(30,950)		-		(30,950)
		-		2,839,273,649		-		(30,950)		2,839,242,699		380,142,943		3,219,385,642
Saldos al 31 de diciembre de 2022		40,357,897,963		18,672,214,597		(168,090,485)		(2,917,069)		58,859,105,006		2,514,053,494		61,373,158,500
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría		619,328,394		-		-		-		619,328,394		-		619,328,394
Reembolso de patrimonio		(1,568,813,776)		-		-		-		(1,568,813,776)		-		(1,568,813,776)
Distribución de dividendos		-		(1,945,367,027)		-		-		(1,945,367,027)		-		(1,945,367,027)
Aportación de participación no controladora		-		-		-		-		-		186,529,573		186,529,573
Disminución de participación no controladora		-		-		-		-		-		(72,225,632)		(72,225,632)
Utilidad integral:														
Utilidad neta del año consolidada		-		3,309,204,020		-		-		3,309,204,020		151,334,349		3,460,538,369
Ganancias actuariales por obligaciones laborales		-		-		-		253,632		253,632		-		253,632
		-		3,309,204,020		-		253,632		3,309,457,652		151,334,349		3,460,792,001

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	39,408,412,581	20,036,051,590	(168,090,485)	(2,663,437)	59,273,710,249	2,779,691,784	62,053,402,033
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	481,361,098	-	-	-	481,361,098	-	481,361,098
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	-	-	-	(979,456,359)	-	(979,456,359)
Distribución de dividendos	-	(1,852,656,302)	-	-	(1,852,656,302)	(1,852,656,302)	
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(327,320,417)	(327,320,417)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,201,211,086	-	-	4,201,211,086	241,826,443	4,443,037,529
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	12,190,349	12,190,349	-	12,190,349
	(498,095,261)	2,348,554,784	-	12,190,349	1,862,650,682	(85,493,974)	1,777,155,898
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 38,910,317,320	\$ 22,384,606,374	\$ (168,090,485)	\$ 9,526,912	\$ 61,136,360,121	\$ 2,694,197,810	\$ 63,830,557,931

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos mexicanos)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 4,443,037,529	\$ 3,460,538,369	\$ 3,219,416,592
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	1,013,862	4,288,064	9,954,416
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(557,028,530)	(118,601,563)	(62,921,007)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	696,239,087	675,079,374	629,635,330
Obligaciones laborales	6,988,005	3,872,815	3,457,833
Participación en resultados en negocios conjuntos	1,267,622	2,510,950	-
Depreciación de maquinaria y equipo	6,898,020	9,021,794	9,702,759
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,415,995	5,367,036	5,322,425
Amortización licencia	-	2,298,210	2,373,870
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	8,076,389	3,990,769
Ingresos financieros	(61,211,493)	(57,646,022)	(28,830,179)
Gastos financieros	622,963,197	624,758,973	400,272,795
Amortización de gastos de emisión de deuda	7,155,463	5,705,009	4,668,971
Total	5,172,738,757	4,625,269,398	4,197,044,57
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(441,839,195)	(88,786,085)	(23,848,776)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,668,622)	(2,873,453)	-
Impuestos por recuperar	188,468,862	(6,683,387)	(168,349,715)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	345,036,980	(12,015,479)	150,639,215
Rentas cobradas por anticipado	45,891,738	(11,692,382)	(429,135)
Contraprestación única	75,733,428	(44,947,250)	122,712,711
Depósitos de los arrendatarios	68,829,001	(638,734)	28,570,052
Impuestos por pagar	15,845,989	(15,354,674)	6,091,815
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(203,752,794)	(60,516,756)	19,651,066
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,265,284,144	4,381,761,198	4,332,081,807

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En pesos mexicanos)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)	(1,410,096,022)
Adquisición de otros activos	(337,533)	-	(4,596,421)
Adquisición de maquinaria y equipo	(1,755,600)	(2,379,282)	(11,965,024)
Pago por inversión en negocio conjunto	(129,621,024)	(221,532,488)	-
Intereses recibidos	61,211,493	57,646,022	28,830,179
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)	(1,397,827,288)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	1,500,000,000	5,015,000,000	1,655,000,000
Pago de deuda	(150,000,000)	(3,075,000,000)	(1,325,000,000)
Pago de comisiones de deuda	-	-	(10,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(13,847,505)	-
Reembolso de patrimonio	(979,456,359)	(1,568,813,776)	(1,659,387,117)
Pagos de arrendamiento	(6,381,153)	(5,659,657)	(5,481,272)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,721,978)	(2,106,174)	(2,363,228)
Distribución de dividendos	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)	(1,876,154,289)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	186,529,573	630,520,100
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(327,320,417)	(72,225,632)	(60,212,643)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(999,764,659)	(550,703,023)	(601,365,847)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,817,300,868)	(2,032,193,221)	(3,254,444,296)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo	(401,522,405)	600,545,814	(320,189,777)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	892,211,182	291,665,368	611,855,145
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	490,688,777	892,211,182	291,665,368
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmueble	\$ -	\$ 5,504,635	\$ -
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	481,361,098	619,328,394	629,635,330
Total de partidas que no requieren flujo	\$ 481,361,098	\$ 624,833,029	\$ 629,635,330

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

2-2, 2-3, 2-4, IF-RE-410a.2

Acerca de este informe

Este séptimo Informe Anual Integrado comprende el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024. En él mostramos a nuestros grupos de interés las acciones más relevantes del año, así como nuestro desempeño en materia financiera, económica, ambiental, social y de gobernanza. Cabe aclarar que no se registraron cambios significativos con respecto a los periodos anteriores en el alcance, la cobertura ni los métodos de valoración aplicados en la elaboración de los informes, ni en la reexpresión de la información. El informe se preparó de conformidad con la versión 2021 de los Estándares GRI, así como con los estándares de sostenibilidad de SASB para el sector de Bienes Inmuebles, los cuales fueron verificados por un tercero independiente: Deloitte. Integramos los Objetivos de Desarrollo Sustentable de las Naciones Unidas y los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEP), así como los diez principios del Pacto Mundial.

Tanto este informe, como los anteriores, pueden consultarse en nuestra página de internet: <https://fibradanhos.com.mx/informe-anual>

Los indicadores ambientales se comparan con los resultados obtenidos en 2019, ya que es nuestro año base para el cálculo de nuestra huella ambiental. Los estados financieros consolidados y auditados abarcan las mismas entidades que el presente informe, cubriendo los resultados de Administradora Fibra Danhos, que reflejan la operación del portafolio de Fibra Danhos. El informe cubre 100% de nuestro portafolio y sigue los límites organizacionales para la medición de indicadores de desempeño ambiental que se mencionan a continuación:

Límites organizacionales

Consumo de energía

El consumo de energía sólo considera los consumos en áreas comunes y de servicio; es decir el área en la que contamos con control operacional. Todos los inquilinos cuentan con medidores independientes y llevan el monitoreo de su energía de manera interna. Por esta misma razón, la intensidad de energía se divide únicamente entre el área con control operacional.

Consumo de agua

A diferencia del consumo de energía, el consumo de agua corresponde al consumo total de nuestros inmuebles; esto incluye el área con control operacional y los espacios de nuestros inquilinos. Por ende, en este caso la intensidad hídrica se divide entre los metros cuadrados de construcción del portafolio.

Generación de residuos

Los indicadores de residuos contemplan la generación total de desechos en nuestros inmuebles, lo cual abarca tanto el área bajo control operacional como los espacios ocupados por nuestros inquilinos.

Generación de emisiones de GEI

Las emisiones de alcances 1 y 2 de nuestra huella de carbono contemplan las emisiones generadas por el consumo de combustibles, refrigerantes (AI 1) y electricidad (AI 2) en nuestras áreas con control operacional. En el caso del alcance 3, se toman en cuenta las emisiones indirectas asociadas a nuestra cadena de valor, como proveedores e inquilinos.

Para conocer la intensidad de las emisiones de alcances 1 y 2, se toman en cuenta los metros cuadrados con control operacional de nuestras propiedades.

Área con control operacional

Fibra Danhos tiene control operacional únicamente sobre las áreas comunes y los espacios de servicios, administración y estacionamientos. En estas áreas, Fibra Danhos tiene un control absoluto sobre las políticas de implementación y gestión para asegurar el funcionamiento óptimo de los inmuebles.

El único inmueble en el que Fibra Danhos no cuenta con ningún área con control operacional es Parque Esmeralda, ya que éste es arrendado por un solo inquilino, quien lleva el control operacional de todo el inmueble.

Nota: Las fotografías de Parque Duraznos páginas: portada, 1, 4, 6, 8, 16, 37, 70 y 101 fueron tomadas por Alejandra Urquiza (IG - @alejandra.urquiza).

Cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible

ODS MATERIALES PARA FIBRA DANHOS		OBJETIVOS	CUMPLIMIENTO DE FIBRA DANHOS	UBICACIÓN
	5. Igualdad de género	5.1 Poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y las niñas en todo el mundo.	Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral	p. 29
		5.5 Asegurar la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles decisorios en la vida política, económica y pública.	Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión, considerando niveles gerenciales y de dirección, al menos en un 45 % para 2034	p. 68
	6. Agua limpia y saneamiento	6.2 De aquí a 2030, lograr el acceso a servicios de saneamiento e higiene adecuados y equitativos para todos y poner fin a la defecación al aire libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones de vulnerabilidad.	Ofrecemos acceso público a servicios de saneamiento e higiene adecuados en nuestros centros comerciales	p. 43
		6.3 De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial.	PTAR en la mayoría de nuestros inmuebles; priorizamos reutilizar el agua que tratamos en nuestras operaciones; el agua tratada que no se reutiliza se vierte con un mejor nivel de calidad que el indicado por la normativa	p. 43
		6.4 De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua, además de reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua.	Estrategia de manejo eficiente del consumo de agua	p. 43
	7. Energía asequible y no contaminante	7.2 De aquí a 2030, aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas.	Durante 2024 generamos más de 3.1 millones de kWh a partir de energía solar fotovoltaica instalada en nueve centros comerciales de nuestro portafolio	p. 40
		7.3 De aquí a 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.	Iniciativas de eficiencia energética en nuestras operaciones.	p. 41

ODS MATERIALES PARA FIBRA DANHOS		OBJETIVOS	CUMPLIMIENTO DE FIBRA DANHOS	UBICACIÓN
8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO 	8. Trabajo decente y crecimiento económico	8.2 Lograr niveles más elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación, entre otras cosas centrándose en los sectores con gran valor añadido y un uso intensivo de la mano de obra.	Estados financieros	p. 77
		8.5 De aquí a 2030, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor.	Política de Diversidad e Inclusión	p. 68
		8.8 Proteger los derechos laborales y promover un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todos los trabajadores, incluidos los trabajadores migrantes, en particular las mujeres migrantes y las personas con empleos precarios.	Beneficios generales a colaboradores, Satisfacción laboral, Seguridad y salud ocupacional	p. 65, 66 y 67
9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA 	9. Industria, innovación e infraestructura	9.1 Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos.	Bienestar de nuestros inquilinos y visitantes, Sistema de Gestión Ambiental, Edificación sostenible	p. 38,45 y 69
		9.2 Promover una industrialización inclusiva y sostenible y, de aquí a 2030, aumentar significativamente la contribución de la industria al empleo y al producto interno bruto, de acuerdo con las circunstancias nacionales, y duplicar esa contribución en los países menos adelantados.	Nuestro talento	p. 61
		9.4 De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, y logrando que todos los países tomen medidas de acuerdo con sus capacidades respectivas.	Bienestar de nuestros inquilinos y visitantes, Energía, Agua, Residuos, Estrategia climática, Edificación sostenible	p. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 69 y 70

ODS MATERIALES PARA FIBRA DANHOS		OBJETIVOS	CUMPLIMIENTO DE FIBRA DANHOS	UBICACIÓN
	10. Reducción de las desigualdades	10.2 De aquí a 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición.	Política de Diversidad e Inclusión, Programas de Diversidad e Inclusión	p. 68
	11. Ciudades y comunidades sostenibles	11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.	Impacto en las comunidades, Bienestar de nuestros inquilinos y visitantes, Edificación sostenible	p. 45, 58, 69 y 70
		11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.	Energía, Agua, Residuos, Estrategia Climática, Edificación sostenible	p. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 49
		11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.	Biodiversidad, Bienestar de nuestros inquilinos y visitantes.	p. 55, 69 y 70
	12. Producción y consumo responsable	12.2 De aquí a 2030, lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.	Energía, Agua, Residuos, Estrategia Climática.	p. 40, 41, 42, 43, 44, 46 y 49
		12.5 De aquí a 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización.	Manejo adecuado de los residuos	p. 44
		12.6 Alentar a las empresas, en especial las grandes empresas y las empresas transnacionales, a que adopten prácticas sostenibles e incorporen información sobre la sostenibilidad en su ciclo de presentación de informes.	Informe Anual Integrado, Informes trimestrales	Todo el documento

ODS MATERIALES PARA FIBRA DANHOS		OBJETIVOS	CUMPLIMIENTO DE FIBRA DANHOS	UBICACIÓN
	13. Acción por el clima	13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países.	Estrategia climática	p. 46 y 49
		13.2 Incorporar medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales.	Estrategia climática, Política Ambiental	p. 38, 46 y 49
		13.3 Mejorar la educación, la sensibilización y la capacidad humana e institucional respecto de la mitigación del cambio climático, la adaptación a él, la reducción de sus efectos y la alerta temprana.	Desarrollo de talento, Estrategia climática	p. 46, 49 y 63
	15. Vida de ecosistemas terrestres	15.3 Para 2030, luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados, incluidas las tierras afectadas por la desertificación, la sequía y las inundaciones, y procurar lograr un mundo con una degradación neutra del suelo.	Biodiversidad, Estrategia climática	p. 46, 49 y 55
		15.5 Adoptar medidas urgentes y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, detener la pérdida de la diversidad biológica y, para 2020, proteger las especies amenazadas y evitar su extinción.	Biodiversidad	p. 55
	16. Paz, justicia e instituciones sólidas	16.5 Reducir considerablemente la corrupción y el soborno en todas sus formas.	Ética corporativa	p. 28, 29 y 30
		16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas.	Ética corporativa	p. 28, 29 y 30
		16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.	Ética corporativa	p. 28, 29 y 30

Glosario

ABR	Área bruta rentable	FD	Fibra Danhos	NOI	Ingreso operativo neto	SEN	Sistema Eléctrico Nacional
AFD	Administradora Fibra Danhos	FFO	Fondos ajustados de operaciones			SLB	Bono Vinculado a la Sostenibilidad
Amafore	Asociación Mexicana de Afores	FIBRA	Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces	ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas	SSP	Trayectorias socioeconómicas compartidas
AMEFIBRA	Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias			ONG	Organización no gubernamental		
ASG	Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo	GEI	Gases de efecto invernadero	ONU	Organización de las Naciones Unidas	TCFD	Task Force on Climate-Related Financial Disclosures
		GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark (principal referente de criterios ESG para el sector inmobiliario)			tCO₂e	Toneladas de bióxido de carbono equivalente
BMS	Sistema de Automatización, Monitoreo y Control de Edificios (Building Management System)	GRI	Global Reporting Initiative	OPI	Oferta pública inicial		
BMV	Bolsa Mexicana de Valores			pbs	Puntos base	WBCSD	Consejo Empresarial Mundial para el Desarrollo Sostenible
		IFRS	International Financial Reporting Standards	PTAR	Planta de tratamiento de agua residual	WEP	Principios de Empoderamiento de la Mujer
CBFI	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios	IPCC	Grupo Intergubernamental sobre el Cambio Climático			WRI	World Resources Institute
CDMX	Ciudad de México			RCP	Trayectorias de concentración representativas		
CDP	Carbon Disclosure Project	LED	Diodo emisor de luz			ZMCM	Zona Metropolitana de la Ciudad de México
CEO	Director General	LEED	Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental	SAAS	Software as a Service		
CAO	Director de Administración	LTIFR	Ratio de tiempo perdido por frecuencia de incidentes	SASB	Sustainability Accounting Standards Board		
CFO	Director de Finanzas			Sedema	Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México		
Conuee	Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía	MEF	Mujeres en Finanzas	Semarnat	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales		
CoP	Comunicación sobre el Progreso						
CSA	Corporate Sustainability Assessment						

Índice GRI

Declaración de uso: Fibra Danhos presenta la información comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 con base en los Estándares GRI.

GRI 1: FUNDAMENTOS 2021		
GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021		
ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
1. La Organización y sus prácticas de presentación de informes	2-1 Detalles organizacionales	7-12
	2-2 Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	84
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	84 y 101
	2-4 Actualización de la información	84
	2-5 Verificación externa	98-100
2. Actividades y trabajadores	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	17, 32 y 33
	2-7 Empleados	61 y 62
	2-8 Trabajadores que no son empleados	62

GRI 2: CONTENIDOS GENERALES

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
3. Gobernanza	2-9 Estructura de gobernanza y composición	20 y 21
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	22 Política de Independencia y Diversidad de los Miembros del Comité Técnico
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	22
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	20, 24 y 46
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	24
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	20 y 21
	2-15 Conflictos de interés	Política Conflicto de Interés
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	30
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	23 y 46
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Cada año, las áreas de ASG, Jurídico y Relación con Inversio- nistas, identifican las áreas de oportunidad en el desempe- ño del Comité Técnico, teniendo en cuenta aspectos como diversidad, composición, experiencia y gestión de riesgos. A partir de este análisis, se formulan recomendaciones que se comunican al Comité Técnico a través del CAO, con el objeti- vo de implementarlas a lo largo del siguiente año.
	2-19 Políticas de remuneración	No contamos con políticas de remuneración públicas.
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	No contamos con políticas de remuneración públicas.
4. Estrategia, políticas y prácticas	2-21 Ratio de compensación total anual	El salario de la persona mejor pagada es 17.3 veces mayor al promedio salarial de la plantilla laboral.
	2-22 Declaración sobre la estrategia de Desarrollo Sustentable	3, 4 y 5
	2-23 Compromisos y políticas	Lineamientos y Políticas
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	16, 28, 29 y 30
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	30, 35, 38, 39 y 65
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	30
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	39, 40 y 67
	2-28 Afiliación a asociaciones	Nuestro Director General, Salvador Daniel, es presidente del Consejo Directivo de AMEFIBRA, asociación con la que tra- bajamos diversos proyectos durante el año. Somos parte de los diferentes comités y aportamos una financiación impor- tante a la asociación cada año.
5.Participación de los grupos de interés	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	17, 65, 68, 69 y 70
	2-30 Convenios de negociación colectiva	28

GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021		
TEMAS MATERIALES	CONTENIDO	UBICACIÓN (PÁGINAS/RESPUESTA DIRECTA)
	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	18
	3-2 Lista de temas materiales	18
	3-3 Gestión de los temas materiales	18, 25, 26 y 27
Agua	GRI 303: Agua y efluentes 2018	3-3 Gestión de los temas materiales
		303-1 Interacción con el agua como recurso compartido
		303-2 Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua
		303-3 Extracción de agua
		303-5 Consumo de agua
Emisiones de GEI	GRI 305: Emisiones 2016	3-3 Gestión de los temas materiales
		305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)
		305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)
		305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)
		305-4 Intensidad de las emisiones de GEI
		305-5 Reducción de las emisiones de GEI
		305-6 Emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (ODS)
		305-7 Óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire
Residuos	GRI 306: Residuos 2020	3-3 Gestión de los temas materiales
		306-1 Generación de residuos e impactos significativos con los residuos
		306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos
		306-3 Residuos generados
		306-4 Residuos no destinados a eliminación
		306-5 Residuos destinados a eliminación

Cambio climático y otros desastres naturales		3-3 Gestión de los temas materiales	26, 46-54
GRI 3: CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES			
TEMAS MATERIALES		CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
Energía	GRI 302: Energía 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	26 y 40
		302-1 Consumo de energía dentro de la organización	Consultar p. 40 Consumo total de combustible procedentes de fuentes no renovables dentro de la organización: 1,476.93 GJ.
		302-3 Intensidad energética	40
		302-4 Reducción del consumo energético	Hemos reducido 9.9% nuestra intensidad energética con respecto a nuestro año base 2019.
Vinculación con la comunidad	GRI 413: Comunidades locales 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	26
		413-1 Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	58
		413-2 Operaciones con impactos negativos significativos-reales o potenciales-en las comunidades locales	Durante 2024, nuestras operaciones no generaron impactos negativos significativos en las comunidades aledañas.
Atracción y retención de talento	GRI 401: Empleo 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	27
		401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	64
		401-3 Permiso parental	Durante 2024, 3 colaboradores solicitaron permiso parental. El 100% regresó a laborar después de dicho periodo.
Derechos humanos	GRI 406: No discriminación 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	27
		406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Durante 2024 se reportaron 2 casos de discriminación o acoso en la línea ética, los cuales fueron investigados y atendidos por el comité de ética.
	GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	No se identificaron casos de proveedores con riesgo de trabajo forzoso.
	GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	No se identificaron casos de proveedores con riesgo de trabajo infantil.
Bienestar de los colaboradores		3-3 Gestión de los temas materiales	27
	GRI 401: Empleo 2016	401-2 Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	66
	GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1 Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	En 100% de nuestros inmuebles realizamos evaluaciones para identificar riesgos y oportunidades de mejora en relación con la salud y el bienestar de nuestros inquilinos.
		416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Durante 2024 no se identificaron casos de incumplimiento de nuestros inmuebles en normativa de salud y seguridad.

TEMAS MATERIALES		CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
Operación y calidad de inmuebles		3-3 Gestión de los temas materiales	26,27, 42, 43 y 45
Seguridad de la información		3-3 Gestión de los temas materiales	26, 27 y 35
GRI 3: CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES			
TEMAS EMERGENTES		CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
Ética y anticorrupción	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción	100% de nuestras operaciones fueron evaluadas en riesgos relacionados con corrupción.
		205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	100% de nuestros colaboradores y miembros del Comité Técnico tienen conocimiento de la Política de Anticorrupción y el Código de Ética.
		205-3 Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	No se presentaron casos de corrupción durante el año de reporte.
Biodiversidad	GRI 304: Biodiversidad 2016	304-1 Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Ninguna de nuestras propiedades u operaciones se encuentran ubicados junto o dentro de áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad.
		304-2 Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	55
		304-3 Hábitats protegidos o restaurados	55
		304-4 Especies que aparecen en la Lista Roja de la IUCN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	Ninguna de nuestras propiedades u operaciones han afectado hábitats de especies de la lista roja de la IUCN o listados nacionales de conservación.
Cadena de suministro	GRI 204: Prácticas de adquisición 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	33
	GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	33
		308-2 Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	33 y 34
	GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	33
		414-2 Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	33 y 34
Cumplimiento regulatorio	GRI 2: Contenidos Generales	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	Durante 2024, no se registraron incumplimientos en temas ambientales, sociales o de derechos humanos.

TEMAS EMERGENTES		CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
Salud y seguridad	GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	67
		403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	67
		403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	63
		403-6 Promoción de la salud de los trabajadores	67
		403-7 Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales	67
		403-8 Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Nuestro programa de salud y seguridad ocupacional aplica para el 100% de nuestros colaboradores.
		403-9 Lesiones por accidente laboral	67 Tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral (colaboradores internos): 0%. Los indicadores relacionados con las lesiones por accidente laboral fueron calculados contemplando un total de 843,696.00 horas trabajadas.
		403-10 Las dolencias y enfermedades laborales	67
GRI 3: CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES			
TEMAS MATERIALES		CONTENIDO	UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)
Diversidad e inclusión	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	22 y 23
		405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y hombres	62
Material es de construcción	GRI 417: Marketing y etiquetado	417-1 Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios	38, 39 y 45
Liderazgo ASG		2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	3, 4, 5 y 16
		2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	16
Formación y desarrollo de talento	GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	63
		404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	63
Tecnología y datos	GRI 302: Energía 2016	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	Política de Ciberseguridad
		302-1 Consumo de energía dentro de la organización f) Los estándares, metodologías, suposiciones y herramientas de cálculo utilizadas.	40
Relación con inquilinos		2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés iii) cómo la organización busca asegurar que la participación de los grupos de interés resulte provechosa.	17, 65, 68, 69 y 70

Índice SASB

Sector infraestructura: bienes inmuebles

Divulgación sobre sostenibilidad y parámetros de contabilidad

TEMA	PARÁMETRO DE CONTABILIDAD	CÓDIGO	RESPUESTA DIRECTA
Gestión de la energía	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario	IF-RE-130a.1	La cobertura de datos de consumo energético del portafolio con control operativo como porcentaje de la superficie total fue del 100% en 2024.
	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	IF-RE-130a.2	1) 195,268.39 GJ, 2) 93.50%, 3) Mixto:3.60%, Comercial:8.56%, Oficinas: 0.52%, Industrial: 0%. El porcentaje de electricidad renovable total es 5.74%
	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario	IF-RE-130a.3	El consumo de energía aumentó 0.39% de 2023 a 2024.
	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario	IF-RE-130a.4	ENERGY STAR no es una certificación válida en México. Sin embargo, el 21.87% de nuestra área con control operativo cuenta con certificación LEED.
	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	IF-RE-130a.5	Favor de consultar las pp. 41 y 45.

TEMA	PARÁMETRO DE CONTABILIDAD	CÓDIGO	RESPUESTA DIRECTA
Gestión del agua	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	IF-RE-140a.1	La cobertura de datos del consumo de agua del portafolio con control operativo como porcentaje de la superficie total fue del 100% en 2024. Todo nuestro portafolio se encuentra en regiones con estrés hídrico alto. El agua extraída de la superficie útil total y en regiones de estrés hídrico alto o extremadamente alto fue de 1,019,161.15 m³. Agua extraída de la superficie útil en regiones de estrés hídrico alto o extremadamente alto por subsector: Oficinas: 42,849.86 m³, Comercial: 607,329.72 m³, Mixto: 368,981.57 m³. Consultar p. 42.
	1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y 2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	IF-RE-140a.2	1) Consultar p. 42. El agua total extraída por área del portafolio con cobertura de datos fue de 1,019,161.15 m³. 2) 100% de nuestras propiedades se ubican en regiones con estrés hídrico alto o muy alto. El porcentaje en regiones con estrés hídrico con referencia alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario se distribuye como sigue: 4.20% en oficinas, 59.59% en comercial y 36.20% en mixto.
	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	IF-RE-140a.3	Consultar p. 42. .La variación porcentual del agua extraída fue de 2.45% vs 2023. En esta cifra sólo se considera la variación porcentual total y no por cada sector inmobiliario.
	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	IF-RE-140a.4	Consultar pp. 43 y 51
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario	IF-RE-410a.2	Consultar p. 43 y 84
	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.3	Consultar pp. 41, 43, 44, 45, 49 y 70
Adaptación al cambio climático	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario	IF-RE-450a.1	Consultar p. 50
	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistémica de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	IF-RE-450a.2	Consultar Estrategia climática pp. 50-53
PARÁMETROS DE ACTIVIDAD			
Número de inmuebles, por subsector inmobiliario		IF-RE-000.A	7 comerciales, 4 oficinas, 4 usos mixtos 1 industrial.
Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario		IF-RE-000.B	436,660 m² comerciales, 123,584 m² oficinas y 378,642 m² usos mixtos, 103,190 m² industriales.
Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario		IF-RE-000.D	93.3% comerciales, 75.3% oficinas, 83.6% usos mixtos y 100% industrial.

Carta de verificación externa

Informe de Aseguramiento Limitado del profesional independiente sobre información seleccionada de sostenibilidad de Banamex Fibra Danhos Fideicomiso 17416-3

Información objeto del encargo de aseguramiento

Hemos sido contratados por la Administración de Banamex Fibra Danhos Fideicomiso 17416-3 ("Fibra Danhos" o la "Entidad") para realizar un encargo de aseguramiento limitado sobre información seleccionada de sostenibilidad incluida en el Informe Anual Integrado 2024 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Nuestro trabajo fue realizado por un equipo independiente y multidisciplinario incluyendo profesionales de aseguramiento y especialistas en sostenibilidad.

Nuestro compromiso de aseguramiento limitado se realizó únicamente en relación con la información seleccionada de sostenibilidad incluida en el Anexo A. Nuestro informe de aseguramiento no se extiende a información de períodos anteriores ni otra información incluida en el Informe Anual Integrado 2024, ni otra información relacionada a dicho reporte que pudiera contener imágenes, audios o videos.

Criterios utilizados para la preparación de la información objeto del encargo ("Criterio")

La información seleccionada de sostenibilidad, incluida en el Anexo A, ha sido preparada y presentada de conformidad con los lineamientos de Global Reporting Initiative ("GRI"), Sustainability Accounting Standards Board ("SASB") y de las métricas desarrolladas de forma interna por la Administración de Fibra Danhos.

Responsabilidad de Fibra Danhos en relación con la información seleccionada de sostenibilidad

La Administración de Fibra Danhos es responsable de la preparación de la información seleccionada de sostenibilidad de conformidad con GRI, SASB y las métricas desarrolladas de forma interna. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y ejecución de controles internos sobre la información relevante para la preparación de la información seleccionada que esté libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Limitaciones inherentes del encargo de aseguramiento

La información de sostenibilidad seleccionada está sujeta a incertidumbre inherente debido al uso de información no financiera la cual es objeto de mayores limitaciones inherentes que la información financiera, dada la naturaleza de los métodos utilizados para determinar, calcular, hacer muestreos o estimar dicha información. En la preparación de la información seleccionada, la Entidad efectúa interpretaciones cualitativas sobre la relevancia, la materialidad y la exactitud de la información que están sujetas a supuestos y juicios.



Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y éticos del Código de Ética Profesional del Contador Público emitido por el International Ethics Standard Board for Accountants ("IESBA"), el cual se basa en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra Firma aplica el International Standard on Quality Management 1 ("ISQM 1") y mantiene un sistema integral de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relacionados con el cumplimiento de requisitos éticos, estándares profesionales y requisitos de leyes y regulaciones aplicables.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión de aseguramiento limitado sobre la información seleccionada de sostenibilidad por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, con base en los procedimientos que hemos efectuado y la evidencia que hemos obtenido. Llevamos a cabo nuestro compromiso de aseguramiento limitado de acuerdo con el Estándar Internacional para Trabajos de Aseguramiento 3000 (Revisada), encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica ("ISAE 3000") emitido por el International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB"). Este estándar requiere la planeación y realización del compromiso para obtener la seguridad limitada acerca de si la información seleccionada está libre de errores materiales.

Un compromiso de aseguramiento limitado realizado de acuerdo con ISAE 3000 implica evaluar la idoneidad en las circunstancias del uso de Fibra Danhos de las metodologías de conformidad con GRI, SASB y de las métricas desarrolladas de forma interna como base para la preparación de la información seleccionada de sostenibilidad, evaluando los riesgos de error material de la información ya sea debido a fraude o error, respondiendo a los riesgos evaluados según sea necesario en las circunstancias, y evaluando la presentación general de la información seleccionada de sostenibilidad. Un compromiso de aseguramiento limitado tiene un alcance sustancialmente menor que un compromiso de aseguramiento razonable en relación con los procedimientos de evaluación de riesgos, incluida la comprensión del control interno, y los procedimientos realizados en respuesta a los riesgos evaluados.

Los procedimientos que realizamos se basaron en nuestro juicio profesional e incluyeron indagaciones, observación de los procesos realizados, inspección de documentos, procedimientos analíticos, evaluación de la idoneidad de los métodos de cuantificación, y acuerdo o conciliación con los registros subyacentes.

Dadas las circunstancias del compromiso, durante la ejecución de los procedimientos descritos arriba, hemos:

- Realizado indagaciones a través de las cuales obtuvimos una comprensión de las políticas internas de la Entidad relacionadas a la información seleccionada de sostenibilidad.
- Realizado indagaciones a través de las cuales obtuvimos una comprensión del entorno de control y los sistemas de información de Fibra Danhos relevantes para la preparación de la información seleccionada de sostenibilidad; sin embargo, no evaluamos el diseño de actividades de control particulares ni obtuvimos evidencia sobre su implementación, ni probamos su efectividad operativa.
- Evaluado si los métodos de Fibra Danhos para determinar estimaciones son apropiados y se han aplicado consistentemente en la preparación de la información seleccionada.



- Ejecutado pruebas sustantivas sobre la información objeto de este informe y corroborar que los datos se hayan medido, registrado, recopilado, e informado adecuadamente a través de los siguientes procedimientos:
 - Inspección;
 - Observación;
 - Confirmación;
 - Recálculos.
- Comparación de los contenidos presentados por la Administración con lo establecido en la sección de Criterio de este informe.

Los procedimientos realizados en un trabajo de aseguramiento limitado varían en naturaleza y oportunidad, y son menores en extensión que para un trabajo de seguridad razonable. En consecuencia, el nivel de seguridad obtenido en un compromiso de aseguramiento limitado es sustancialmente menor que la seguridad que se habría obtenido si hubiéramos realizado un compromiso de aseguramiento razonable. En consecuencia, no expresamos una opinión de aseguramiento razonable sobre si la información seleccionada de Fibra Danhos se ha preparado, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los lineamientos de GRI, SASB y de las métricas desarrolladas de forma interna.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra conclusión de aseguramiento limitado.

Conclusión aseguramiento limitado

Con base en los procedimientos llevados a cabo y la evidencia obtenida, nada nos ha llamado la atención que nos lleve a pensar que la información seleccionada de sostenibilidad por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, no ha sido preparada en todos los aspectos materiales, de conformidad con lo establecido en la sección de Criterio de este informe.

Restricción del uso del informe

Nuestro informe se emite exclusivamente para la Administración de Banamex Fibra Danhos Fideicomiso 17416-3, de conformidad con los términos de nuestra carta compromiso y no debe utilizarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. David Alejandro Solano Zúñiga
Ciudad de México, México
16 de mayo del 2025



Carta de verificación externa

Anexo A

A continuación, se detallan los indicadores GRI, SASB y las métricas desarrolladas de forma interna objeto de aseguramiento limitado definidos por la Administración de Fibra Danhos para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024.

Indicadores GRI	Métricas
2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Revisión cualitativa de los mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes
302-1 Consumo de energía dentro de la organización	Consumo de energía total dentro de la organización de 195,268.39 gigajoules: - Consumo de combustibles procedentes de fuentes no renovables de 1,476.93 gigajoules - Consumo de electricidad procedente de fuentes renovables dentro de la organización de 11,213.77 gigajoules - Consumo de electricidad procedente de fuentes no renovables 182,577.69 gigajoules
302-3 Intensidad energética	Intensidad energética de 0.12 GJ/m2 (utilizando como energía total consumida dentro de la organización 195,268.39 gigajoules / área con control operacional 1,628,677.28 m2)
303-3 Extracción de agua	- Extracción de agua total de todas las áreas de 1,019.16 megalitros - Extracción de agua total de todas las zonas sometidas a estrés hídrico de 1,019.16 megalitros
303-4 Vertido de agua	Vertido de agua total en todas las zonas de 626.22 megalitros
305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Emisiones totales de 200.08 tCO2e provenientes del consumo de combustibles
305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	Emisiones totales de 22,517.93 tCO2e provenientes del consumo eléctrico
305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Emisiones totales de 110,868.34 tCO2e que se distribuyen de la siguiente manera: - Categoría 1 de 6,687.16 tCO2e - Categoría 3 de 2,530.06 tCO2e - Categoría 5 de 7,114.66 tCO2e* - Categoría 6 de 6.32 tCO2e - Categoría 7 de 295.87 tCO2e - Categoría 13 de 94,234.28 tCO2e



Indicadores GRI	Métricas
306-3 Residuos generados	Residuos generados totales de 13,411.46 toneladas, de los cuales: 5.15 toneladas de residuos peligrosos 2,696.63 toneladas de residuos reciclables 10,709.68 toneladas de residuos no reciclables
306-4 Residuos no destinados a eliminación	Residuos no destinados a eliminación totales de 2,696.63 toneladas: 0 toneladas de residuos peligrosos 2,696.63 toneladas de residuos no peligrosos
306-5 Residuos destinados a eliminación	Residuos destinados a eliminación totales de 10,714.83 toneladas: 5.15 toneladas de residuos peligrosos 10,709.68 toneladas de residuos no peligrosos
403-9 Lesiones por accidente laboral	0 fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral empleados - Tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral empleados de 0.0* 6 lesiones por accidente laboral de grandes consecuencias empleados - Tasa de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos) empleados de 1.42* 843,696 horas trabajadas empleados**
405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres	- Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de dirección de 0.61 - Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de gerencia de 0.80 - Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de operación de 1.30

Indicadores SASB	Métricas
IF-RE-130a.2 (1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	Energía total consumida de 195,268.39 GJ Porcentaje de electricidad de la red de 93.50% Porcentaje de electricidad renovable de 5.74% Porcentaje de electricidad renovable por subsector inmobiliario: - Electricidad renovable por el subsector mixto de 3.60% - Electricidad renovable por el subsector comercial de 8.56% - Electricidad renovable por el subsector oficinas de 0.52%



Indicadores SASB	Métricas
IF-RE-130a.3 Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Variación porcentual total de 0.39%
*Las cifras del periodo anterior (2023) utilizadas para calcular la variación no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado **Solo se consideró la variación porcentual por el total y no por cada sector inmobiliario	
IF-RE-140a.1 Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Agua total extraída de la superficie útil de 1,019,161.15 m3 Agua extraída de la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto de 1,019,161.15 m3 distribuida por subsector inmobiliario de la siguiente manera: - Agua extraída por el subsector mixto de 368,981.57 m3 - Agua extraída por el subsector comercial de 607,329.72 m3 - Agua extraída por el subsector oficinas de 42,849.86 m3
IF-RE-140a.2 (1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Agua total extraída de la superficie útil de 1,019,161.15 m3 Porcentaje total en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto de 100% distribuido por subsector inmobiliario de la siguiente manera: - Agua extraída por el subsector mixto de 36.20% - Agua extraída por el subsector comercial de 59.59% - Agua extraída por el subsector oficinas de 4.20%
IF-RE-140a.3 Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Variación porcentual total de 2.45%
*Las cifras del periodo anterior (2023) utilizadas para calcular la variación no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado **Solo se consideró la variación porcentual por el total y no por cada sector inmobiliario	



2-5

Carta de verificación externa

Indicadores SASB	Métricas
IF-RE-130a.3 Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario *Las cifras del periodo anterior (2023) utilizadas para calcular la variación no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado **Solo se consideró la variación porcentual por el total y no por cada sector inmobiliario	Variación porcentual total de 0.39%
IF-RE-140a.1 Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Agua total extraída de la superficie útil de 1,019,161.15 m3 Agua extraída de la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto de 1,019,161.15 m3 distribuida por subsector inmobiliario de la siguiente manera: - Agua extraída por el subsector mixto de 368,981.57 m3 - Agua extraída por el subsector comercial de 607,329.72 m3 - Agua extraída por el subsector oficinas de 42,849.86 m3
IF-RE-140a.2 (1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Agua total extraída de la superficie útil de 1,019,161.15 m3 Porcentaje total en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto de 100% distribuido por subsector inmobiliario de la siguiente manera: - Agua extraída por el subsector mixto de 36.20% - Agua extraída por el subsector comercial de 59.59% - Agua extraída por el subsector oficinas de 4.20%
IF-RE-140a.3 Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario *Las cifras del periodo anterior (2023) utilizadas para calcular la variación no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado **Solo se consideró la variación porcentual por el total y no por cada sector inmobiliario	Variación porcentual total de 2.45%



CONTACTO



Oficina corporativa Fibra Danhos

Monte Pelvoux 220, Lomas Virreyes, Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México, CDMX
(52) 55 52 84 00 30

Relación con inversionistas

Rodrigo Martínez
investor@danhos.com

Información de sostenibilidad

Jessica Pelcastre
sostenibilidad@danhos.com.mx