

DANHOSFIBRA

Diversificación que impulsa valor

INFORME ANUAL INTEGRADO **2025**

Contenido

Cifras destacadas 2025 3
- Operativas
- Sostenibilidad
- Financieras Capital Financiero

Mensajes de la administración 5
Mensaje del CEO
Mensaje del CAO
Nuestra historia
Nuestro camino por la sostenibilidad

Somos Fibra Danhos 10
Nuestro portafolio Capital Industrial
Portafolio Comercial
Portafolio Usos Mixtos
Portafolio Oficinas
Portafolio Industrial
Portafolio en Desarrollo

Nuestra estrategia 16
Principales diferenciadores

Estrategia ASG 20
Doble materialidad
Relacionamiento con los grupos de interés
Afiliaciones y certificaciones
Cadena de Valor

Gobierno Corporativo Capital Intelectual 26
Gobernanza
Estructura
Comité Técnico
Experiencia
Diversidad

Gestión y manejo de riesgos 31
Análisis de riesgos materiales
Ética e integridad
Código de Ética
Anticorrupción
Canal de denuncias
Derechos Humanos
Ciberseguridad

Medio ambiente Capital Natural 43
Destacados 2025
Sistema de Gestión ambiental
Gestión energética
Recursos hídricos
Circularidad
Estrategia climática
Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas a 2050
Análisis de vulnerabilidad a riesgos de cambio climático
Edificación sostenible
Biodiversidad

Nuestra gente Capital Social y relacional 64
Destacados 2025
Gestión del capital humano
Atracción y retención de talento
Desarrollo y capacitación
Beneficios y compensaciones
Salud y Seguridad en el trabajo
Diversidad e inclusión

Experiencia del cliente 75
Satisfacción de inquilinos

Responsabilidad social 77
Destacados 2025
Impacto en las comunidades
Cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Análisis financiero Capital Financiero 80
Análisis de resultados y resumen financiero
Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Anexos 85
Estados financieros
Acerca de este informe
Índice GRI y SASB
Ligas relevantes
Carta de Verificación

Contacto 108

CAPITAL FINANCIERO

Cifras destacadas 2025

GRI 2-1, 2-6
SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.D

Operativas

18
propiedades en operación

6
propiedades en desarrollo

4
mercados servidos (ZMCM, Puebla, Quintana Roo, Oaxaca)

1,201,429 m^2
de Área Bruta Rentable

91.5%
Tasa de ocupación

$504.4
Renta fija promedio mensual por m^2

0.66%
Cartera vencida promedio

13.3%
TCAC desde el IPO

3.9%
Lease Spread

Hemos casi quintuplicado el ARB desde nuestra Oferta Pública Inicial en 2013

Sostenibilidad

384
colaboradores

25%
de nuestro Comité Técnico son mujeres

96%
de nuestros inquilinos están satisfechos con su experiencia en nuestros espacios

39%
de mujeres en puestos de toma de decisión

16.56%
de nuestra demanda de energía eléctrica cubierta con energía renovable

572,553.60 m^3
de agua tratada producida en nuestras PTARs

15.39%
de residuos enviados a reciclaje

+9.33
millones de kWh de electricidad a partir de paneles solares

356,128.46 m^2
certificados en LEED O+M

$1.16
millones donados a causas sociales

Hemos sido seleccionados como miembro del DJBIC MILA Pacific Alliance 2025, reconocimiento a nuestra gestión ASG.

Cifras destacadas 2025

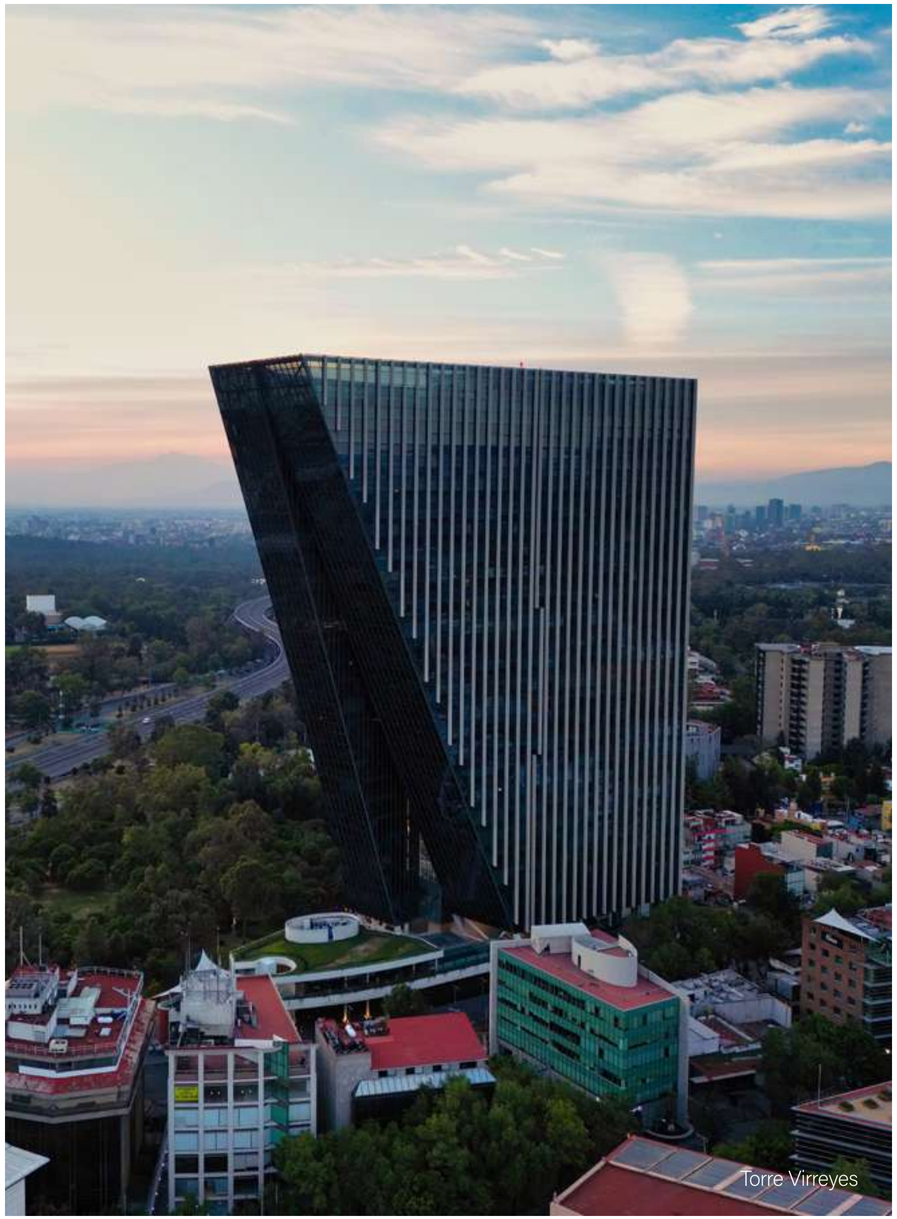
Indicadores Financieros clave (MXN)

7,576,427,587	**Ingresos totales**
5,947,308,132	**Ingreso neto operativo (NOI)**
5,024,111,421	**EBITDA**
5,374,257,287	**Utilidad Neta consolidada**
341,162,555	**Participación en Utilidad Neta no controladora**
3,963,308,151	**FFO**
4,563,780,947	**AFFO**
2.85	**AFFO por CBFI con derechos económicos**

Mensajes de la administración

01


Parque Puebla



Torre Virreyes

Mensaje del CEO

GRI 2-22

Estimados inversionistas,

Durante 2025 nuestra estrategia de crecimiento y diversificación, continuó consolidándose. La incorporación y desarrollo de proyectos industriales adquirió una mayor relevancia dentro de nuestro portafolio y fortaleció el desempeño de la compañía de manera integral. A lo largo del año entregamos cerca de 160 mil metros cuadrados de Área Bruta Rentable de naves industriales, alcanzando aproximadamente 270 mil metros cuadrados en operación, mientras que una superficie similar permanece en fase de desarrollo, y en su mayoría ya está comercializada con inquilinos AAA.

Concluimos la entrega de Danhos Industrial Cuautitlán I con la puesta en operación de su segunda nave, alcanzando aproximadamente 207 mil metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ARB). Asimismo, entregamos la Nave I de Danhos Industrial Palomas, con cerca de 52 mil metros cuadrados de ARB. Paralelamente, continuamos avanzando en nuevos proyectos estratégicos, incluyendo el desarrollo de Danhos Industrial EdoMex III, donde iniciamos la construcción de las dos primeras naves, que en conjunto suman alrededor de 210 mil metros cuadrados, fortaleciendo nuestra presencia en uno de los segmentos con mayor dinamismo del mercado inmobiliario.

En el sector comercial, iniciamos el desarrollo de Parque Oaxaca, proyecto que ha despertado un importante interés comercial por parte de potenciales inquilinos. Asimismo, de la mano de nuestros socios continuamos el desarrollo de The Ritz-Carlton Cancún Punta Nizuc, reforzando nuestra presencia en sectores inmobiliarios estratégicos y ampliando las oportunidades de crecimiento de largo plazo para la Fibra.

Nuestro portafolio comercial, de oficinas e industrial en operación mantuvo altos niveles de ocupación, superiores al 91%, y registró resultados operativos y financieros sólidos, con crecimiento de doble dígito en ingresos y una evolución favorable en los márgenes operativos (NOI). Los ingresos totales y el NOI acumulados del año ascendieron a $7,576 millones y $5,947 millones de pesos, respectivamente, representando incrementos de 11.8% y 12.9% frente a 2024 y el AFFO acumulado alcanzó $4,564 millones de pesos, equivalente a un crecimiento de 8.1% respecto al año anterior.

Hemos sido seleccionados como miembro del DJBIC MILA Pacific Alliance 2025, siendo una de las 16 compañías mexicanas que forman parte de este índice. Este es un hito trascendental para nuestra estrategia de negocio y nos consolida como un referente de desempeño ASG en la región.

Seguiremos enfocados en ejecutar una estrategia de crecimiento sostenible y de largo plazo, manteniendo la disciplina financiera y la calidad operativa que distinguen a Fibra Danhos. Agradezco la confianza de nuestros inversionistas y el compromiso de colaboradores, consejeros y socios estratégicos, cuyo trabajo ha sido fundamental para alcanzar los resultados de este año.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
CEO y Presidente de Grupo Danhos



Parque Industrial Danhos
Cuautitlán Nave I

Mensaje del CAO GRI 2-22

Estimados inversionistas,

Tengo el gusto de presentar, nuestro octavo Informe Anual Integrado, un ejercicio de transparencia que reafirma el compromiso de Fibra Danhos con la integración de los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en la operación y gestión de nuestros activos. Este informe refleja los principales avances y resultados alcanzados durante 2025, así como los esfuerzos que llevamos a cabo para fortalecer una operación responsable, resiliente y orientada a la creación de valor sostenible.

Desde nuestros inicios, la sostenibilidad ha sido un componente medular de nuestra estrategia de negocio. Más que una aspiración, ha sido una convicción que se refleja en nuestra operación diaria y se sustenta en una sólida gobernanza corporativa, respaldada por la experiencia y capacidad técnica del Comité ASG, cuyas funciones se encuentran alineadas con los objetivos del Comité Técnico, permitiendo integrar los criterios ambientales y sociales en el corazón de nuestra operación.

Durante 2025, consolidamos una operación más estandarizada y eficiente a lo largo del portafolio, integrando herramientas de Inteligencia Artificial para la automatización de procesos y gestión de información. Asimismo, reforzamos procesos de mantenimiento, control interno y coordinación entre las áreas operativas, administrativas y comerciales. Estos avances nos permitieron mantener elevados estándares de calidad en nuestros activos inmobiliarios y fortalecer la atención a locatarios y usuarios, asegurando una operación consistente y de largo plazo.

Conscientes de que la resiliencia es un factor fundamental para garantizar la continuidad de nuestras operaciones, fortalecimos la eficiencia en la gestión del agua mediante el uso de plantas de tratamiento en nuestro portafolio, lo que permitió reutilizar aproximadamente 79% del agua tratada en riego, sanitarios y sistemas de enfriamiento, reduciendo la dependencia de fuentes externas y fortaleciendo la eficiencia operativa.

En materia energética, consolidamos nuestra estrategia de diversificación energética a través de la consolidación de nuestros proyectos de energía solar fotovoltaica y alcanzando una cobertura aproximada de 16.56% del consumo eléctrico del portafolio con energía renovable, evitando la emisión de 4,142 tCO_2e y reduciendo en 23% nuestras emisiones de gases de efecto invernadero respecto al año base 2019. Asimismo, dimos un paso relevante al integrarnos al Mercado Eléctrico Mayorista mediante la contratación de un suministrador calificado. Esta iniciativa permitirá reducir nuestras emisiones indirectas de carbono asociadas al consumo de electricidad, así como optimizar nuestros gastos operativos en materia energética. Estas acciones, junto con inversiones en la modernización de sistemas de aire acondicionado, iluminación y automatización, reflejan una visión de sostenibilidad integrada a la operación diaria y orientada a la reducción de riesgos operativos.

Desde la dimensión social, continuamos fortaleciendo una cultura organizacional basada en la confianza, la inclusión y el respeto, reconociendo que el desarrollo de nuestros colaboradores es fundamental para el éxito de la organización. La relación con nuestros grupos de interés continuó siendo un pilar central de la operación, basándose en una comunicación directa y constante, así como en herramientas digitales que mejoran la eficiencia, la trazabilidad y la calidad del servicio.

Conscientes de que nuestros inmuebles representan espacios de integración social para las comunidades donde operan, nuestro enfoque se ha mantenido en fortalecer la calidad de nuestros activos y avanzar de manera consistente en nuestros compromisos ambientales, sociales y de gobernanza, con una visión de largo plazo orientada a la creación de valor sostenible.

En términos de Gobierno Corporativo, incrementamos la participación de mujeres dentro del Comité Técnico, pasando de 17% a 25%. Este avance fortalece la diversidad de perspectivas en la toma de decisiones y reafirma nuestro compromiso con una gobernanza más inclusiva, equitativa y alineada con las mejores prácticas corporativas.

Los avances logrados durante 2025 reafirman que la sostenibilidad, la disciplina operativa y la calidad de nuestros activos son pilares inseparables de nuestra estrategia de negocio. Seguiremos fortaleciendo una operación eficiente y responsable, convencidos de que cada decisión que tomamos hoy impacta el valor que generamos en el largo plazo.

Hemos sido seleccionados como miembro del DJBIC MILA Pacific Alliance 2025, siendo una de las 16 compañías mexicanas que forman parte de este índice.

Agradezco profundamente la confianza de nuestros inversionistas, la colaboración de nuestros inquilinos y socios, y el compromiso de los equipos que, día con día, hacen posible que Fibra Danhos opere con los más altos estándares. Con esta base sólida, continuaremos construyendo una organización resiliente, preparada para enfrentar los retos del futuro y capaz de generar un impacto positivo y duradero en las comunidades donde operamos.

Jonathan Cherem Daniel
CAO, Fibra Danhos

Nuestra historia

1976
Creación de Grupo Danhos



1989
Parque Virreyes



2000
Parque Duraznos y Parque Esmeralda



2003
Parque Alameda



2005
Parque Delta



2006
Parque Lindavista



2007
Reforma 222 y Parque Tezontle



2009
Urbitec I y II



2013
Fibra Danhos se lista en la BMV

2014
Componente comercial de Toreo Parque Central



2015
- Torre Virreyes se certifica en LEED BD+C nivel Platino
- Expansión de Parque Tezontle



2016
- Parque Vía Vallejo
- Componente hotelero y Torres B y C de oficinas de Toreo Parque Central
- Expansión de Parque Delta



2017
- Parque Puebla
- Torre A de oficinas en Toreo Parque Central
- Las tres torres de oficinas de Toreo Parque Central obtienen certificación LEED BD+C Oro



2019
- Componente hotelero en Parque Puebla
- Primer Informe Anual Integrado
- Participación en el índice GRESB
- Creación del Comité ASG



2020
- Actualización de análisis de materialidad
- Signatarios del Pacto Mundial de la ONU

2022
- Parque Tepeyac
- Remodelación de Parque Duraznos
- Etiquetado de nuestra línea de crédito revolvente como sustentable
- Primera integración de energía renovable en el portafolio



2023
- Incursión en los sectores industrial y de turismo *high-end*
- Emisión del primer bono ligado a la sostenibilidad
- 1er Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad
- 10° aniversario de Fibra Danhos
- LEED O+M nivel Platino en Torre Virreyes y Toreo Parque Central
- LEED O+M nivel Oro en Reforma 222
- Compromiso con SBTi
- 1er Análisis de doble materialidad



2024
- Inicia operaciones el Parque Industrial Danhos Cuautitlán (Nave I)
- Instalación de 10,000 paneles solares en nuestro portafolio
- Inicia la operación de nuestro primer sistema BEES



2025
- Entra en operación Parque Danhos Industrial Palomas (Nave I) y Parque Industrial Danhos Cuautitlán (Nave II)
- Por primer año somos miembros del *Sustainability Yearbook* de S&P Global
- Se obtiene la certificación LEED BD+C del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, nivel oro



Nuestro camino por la sostenibilidad

2015

- Torre Virreyes se certifica en LEED BD+C nivel Platino

2017

- Las 3 torres de oficinas de Toreo Parque Central obtienen la certificación LEED BD+C nivel Oro

2018

- Se realiza el primer análisis de materialidad
- Primera ocasión en el Corporate Sustainability Assessment (CSA)

2019

- Se publica el primer Informe Anual Integrado
- Inicia nuestra participación en el Índice GRESB obteniendo el distintivo Green Star

2020

- Actualización de la matriz de materialidad
- Definición de la estrategia ASG
- Inicia la alineación con las recomendaciones del Grupo de Trabajo Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).
- Primer año como signatarios del Pacto Mundial

2022

- Se emite la primera línea de crédito revolvente etiquetada como sustentable
- Se integran los primeros proyectos de generación de energía a partir de paneles solares en nuestro portafolio
- Primer año como signatarios de los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEPs)

2023

- Se crea el primer Marco de Financiamiento y se emite el primer bono vinculado a la Sostenibilidad
- 3 nuevas certificaciones LEED O+M: Torre Virreyes, Toreo Parque Central (con nivel Platino) y Reforma 222 (con nivel Oro)
- Firma de carta compromiso con la iniciativa Science Based Targets (SBTi)
- Se realiza el primer análisis de doble materialidad

2024

- Instalación de más de 10,000 paneles solares en nuestro portafolio
- Inicia la operación de nuestro primer sistema inteligente de almacenamiento de energía (BEES)

2025

- Iniciamos el proceso para integrarnos al Mercado Eléctrico Mayorista de la mano de un suministrador calificado
- Por primer año formamos parte del Sustainability Yearbook de S&P Global
- Inicia el proceso de validación de nuestro Science Based Target
- Primer año como miembros del DJBIC MILA Pacific Alliance
- Se obtiene la certificación LEED BD+C del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, nivel oro

Somos Fibra Danhos GRI 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.

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.

Para nosotros un inmueble es icónico y de calidad premier cuando tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño en una ubicación destacada, y cuenta con arrendatarios de alta calidad con un alto volumen de visitantes.

Misión

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



Reforma 222

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



Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I



Parque Puebla

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.



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.
73,156 m² de área rentable
2,880 cajones de estacionamiento



Parque Duraznos
Recientemente renovado, ubicado en una de las zonas más exclusivas de la CDMX, cristaliza la propuesta de lifestyle center.
17,130 m² de área rentable
898 cajones de estacionamiento



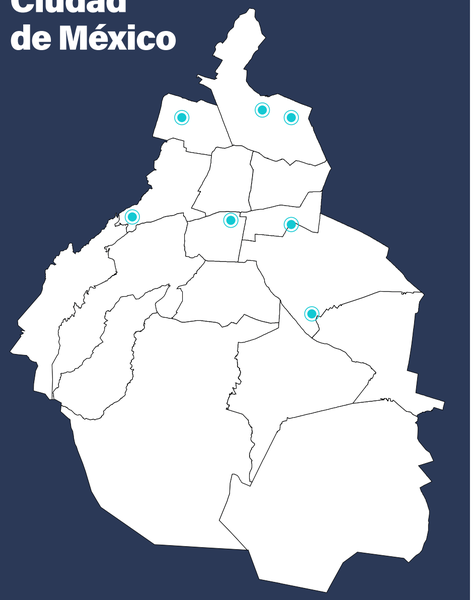
Parque Las Antenas
Ubicado en el límite de las alcaldías Iztapalapa y Xochimilco, una zona con alta densidad poblacional y falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad.
110,085 m² área rentable
4,281 cajones de estacionamiento



Parque Lindavista
Un centro comercial con ambiente moderno y confortable, construido como respuesta a una demanda desatendida.
41,632 m² de área rentable
2,316 cajones de estacionamiento

Portafolio Comercial

Ciudad de México



Parque Tepeyac
Ubicado al nororiente de la CDMX, una zona de alta densidad poblacional con uso habitacional y comercial.
44,766 m² de área rentable (50% de la copropiedad de Fibra Danhos)
1,780 cajones de estacionamiento



Parque Tezontle
Situado en un área de servicios que ha evolucionado como subcentro regional, impulsando la actividad comercial a su alrededor; ampliado en 2015.
68,324 m² de área rentable
3,151 cajones de estacionamiento



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



Portafolio Usos Mixtos



Parque Alameda
Ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México, frente al Palacio de Bellas Artes.
15,825 m² de área rentable
302 cajones de estacionamiento



Reforma 222
Desarrollo de concepto innovador y radical, ubicado en el corredor de Paseo de la Reforma; cuenta con centro comercial, oficinas AAA y edificios residenciales.
44,501 m² de área rentable
1,873 cajones de estacionamiento



Toreo Parque Central
Ubicado en uno de los cruces más transitados de la zona conurbada de la CDMX; cuenta con un hotel (Fiesta Americana Toreo Hotel, inaugurado en 2016), un centro comercial y tres torres de oficinas.
237,393 m² de área rentable
6,435 cajones de estacionamiento

Parque Puebla
Ubicado en una zona conurbada del país, cuenta con centro comercial y un hotel inaugurado en 2019.
81,053 m² de área rentable
3,292 cajones de estacionamiento







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, con una mezcla AAA de inquilinos corporativos y comerciales.
68,786 m² de área rentable
2,285 cajones de estacionamiento

Portafolio Oficinas

Ciudad de México



Urbitec
Seis niveles de oficinas con núcleos de servicios por planta, integran este moderno edificio ubicado en Bosques de las Lomas.
12,879 m² de área rentable
316 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







Parque Industrial Danhos Cuautitlán I
Ubicado en el centro logístico de la Zona Metropolitana de Valle de México, opera desde el Circuito Exterior Mexiquense para atender a la Ciudad de México, el Centro, Bajío y las regiones del Norte.
207,482 m^2 de área rentable

Portafolio Industrial

Estado de México



Parque Industrial Danhos Palomas Nave I
Desarrollo Build-to-Suit con especificaciones AAA, ubicado en Cuautitlán, Estado de México, alberga el CEDIS de una destacada cadena de autoservicio. Terminado y entregado en 2025.
52,182 m^2 de área rentable







Parque Industrial Danhos Palomas (Nave II)
La segunda nave de Danhos Industrial Palomas. Proyecto Build to Suit de 110,000 m^2 que se desarrollará en tres fases; la primera, de 65,000 m^2, está en construcción y será entregada en diciembre de 2026.



Parque Danhos Industrial Edomex III
En Danhos Industrial EdoMex III, nuestro nuevo desarrollo, arrendamos las dos primeras naves que en conjunto suman aproximadamente 210,000 m^2 y ya iniciamos su construcción, marcando un avance relevante dentro de nuestra plataforma industrial. El proyecto, desarrollado en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, fortalece nuestra presencia en el segmento logístico y contempla la entrega de ambas naves en el cuarto trimestre de 2026.

Portafolio en Desarrollo



Punta Nizuc
Fibra Danhos anunció de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. 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.



Parque Oaxaca
Continuamos avanzando en el desarrollo de un nuevo centro comercial en una ubicación estratégica en Ciudad Oaxaca, derivado del convenio de inversión firmado previamente. El proyecto representa una oportunidad significativa, dado que actualmente no existe una oferta comercial comparable en la zona, y hemos identificado un alto nivel de interés por parte de potenciales inquilinos. La colocación de la primera piedra e inicio del desarrollo se llevó durante el cuarto trimestre de 2025.



Nuestra estrategia



Reforma 222

Nuestra estrategia

GRI 2-22, 2-24

Estrategia del negocio

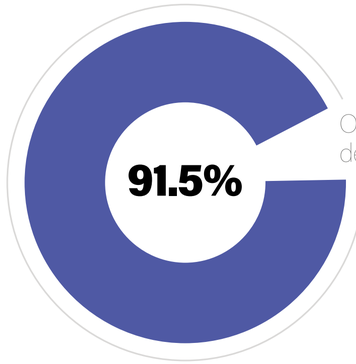
Nuestra estrategia se enfoca en desarrollar, adquirir, operar y arrendar activos inmobiliarios icónicos y de alta calidad en México, construidos bajo una visión de valor de largo plazo y sostenibilidad. En este marco, nuestra estrategia de crecimiento se ha construido basada en la diversificación de nuestro portafolio.

La integración de criterios de sostenibilidad en la estrategia de negocio permite optimizar la eficiencia operativa de los inmuebles, reducir la exposición a riesgos regulatorios y ambientales, fortalecer la resiliencia del portafolio y generar condiciones favorables para la atracción y retención de inquilinos. Este enfoque contribuye a la estabilidad de los flujos de efectivo, a la apreciación del valor de los activos y a la competitividad de la compañía en el mercado.

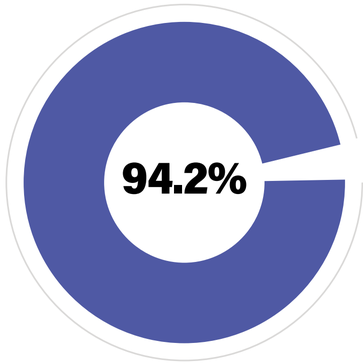
Nuestra estrategia de crecimiento se basa en la diversificación del portafolio por tipo de activo y ubicación geográfica, así como en la incorporación gradual de estándares de desempeño ambiental y eficiencia operativa en nuevos desarrollos y activos existentes. A través de una gestión activa del portafolio, buscamos mantener altos niveles de ocupación, optimizar la experiencia de usuarios e inquilinos y asegurar la sostenibilidad financiera de nuestras inversiones.

En este contexto, la sostenibilidad constituye un elemento transversal en la toma de decisiones de inversión, desarrollo y operación, orientado a la generación de valor económico, social y ambiental para nuestros grupos de interés

Buscamos maximizar el valor a largo plazo de nuestras inversiones, mantener altas tasas de ocupación y flujos de efectivo estables para los inversionistas y expandir nuestro portafolio con diversificación en sectores y ubicaciones que respondan a las tendencias de mercado.



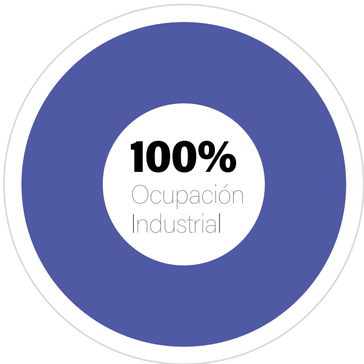
Ocupación total del portafolio



Ocupación Comercial



Ocupación de Oficinas





Parque Lindavista

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 Danhos 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.

Creación de valor

Desde nuestros inicios, hemos buscado que nuestros inmuebles representen un agente de transformación positivo 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:

01

Un mercado enfocado en inmuebles icónicos y de calidad premier.

02

Arrendatarios del más alto nivel con propuestas de negocio atractivas, modernas y diversificadas y un equipo de comercialización y mercadotecnia de gran experiencia.

03

Relaciones cercanas de comunicación y atención a nuestros grupos de interés, procurando fomentar un ciclo virtuoso de información y mejora continuas.

04

Elevados niveles de afluencia. Durante 2025, recibimos alrededor de 128.6 millones de visitantes, con una tasa de ocupación total de 91.5%.

05

Inmuebles que generan un impacto positivo en la comunidad circundante, además de transformar económica y socialmente las zonas de influencia.

06

Un equipo con amplia experiencia en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente retadores, así como una eficiente estructura de costos.

07

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.

TENDENCIAS

- **Entorno macroeconómico y tasas de interés**
- **Cambios en hábitos de consumo y uso de espacios**
- **Demanda por activos inmobiliarios de alta calidad y ubicaciones prime**
- **Regulación financiera y fiscal aplicable a FIBRAs**
- **Necesidad de eficiencia operativa y disciplina financiera**

ENTRADAS

CAPITAL FINANCIERO
- Capital de inversionistas
- Deuda estructurada de largo plazo
- Flujo operativo

CAPITAL INDUSTRIAL
- Portafolio de activos inmobiliarios icónicos
- Capacidad de desarrollo y construcción
- *Know-how* inmobiliario del grupo

CAPITAL HUMANO
- Equipo directivo
- Equipo operativo
- Proveedores estratégicos

CAPITAL SOCIAL
- Relación con inquilinos
- Relación institucional
- Reputación corporativa

CAPITAL NATURAL
- Uso eficiente de energía
- Gestión de recursos naturales



- Desarrollo, adquisición y operación de activos inmobiliarios
- Administración activa del portafolio
- Inversión disciplinada y selectiva
- Mantenimiento del valor patrimonial
- Enfoque de largo plazo

META: GENERAR VALOR SOSTENIBLE EN EL TIEMPO

MODELO DE NEGOCIO

GESTIÓN DE TEMAS MATERIALES

SALIDAS

CAPITAL FINANCIERO
- Generación de flujo operativo
- Distribuciones periódicas
- Apreciación del valor de los activos

CAPITAL INDUSTRIAL
- Activos inmobiliarios de alta calidad
- Espacios comerciales, corporativos y de usos mixtos funcionales

CAPITAL HUMANO
- Empleo especializado
- Desarrollo profesional
- Continuidad operativa

CAPITAL SOCIAL
- Experiencias de calidad para usuarios e inquilinos
- Contribución al entorno urbano
- Relación institucional sólida

CAPITAL NATURAL
- Mejora en eficiencia energética
- Mitigación y reducción gradual del impacto ambiental
- Gestión responsable de recursos

GRUPOS DE INTERÉS

- **Tenedores de CBFIs**
- **Inquilinos**

- **Tenedores de CBFIs**
- **Inquilinos**

- **Colaboradores**
- **Proveedores**
- **Prestadores de servicios**

- **Comunidades**
- **Autoridades**
- **Inquilinos**

- **Comunidades**
- **Gobierno**
- **Inquilinos**

Estrategia ASG

GRI 2-22, 2-24

En Fibra Danhos hemos incorporado la sostenibilidad como un eje estratégico de nuestra operación, integrando de manera transversal los criterios ambientales, sociales y de gobernanza en todos nuestros procesos, y definiendo metas y planes de acción que garantizan su implementación efectiva.

Nuestra estrategia ambiental, social y de gobernanza se fundamenta en la identificación y gestión de los impactos, riesgos y oportunidades asociados a nuestras operaciones y a la naturaleza de nuestro portafolio inmobiliario. Este enfoque busca integrar la sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas, operativas y financieras, con el objetivo de fortalecer la resiliencia del negocio y generar valor de largo plazo para nuestros grupos de interés.

Como base para la definición de nuestras prioridades en materia de sostenibilidad, realizamos un análisis de doble materialidad, mediante el cual evaluamos tanto los impactos que nuestras actividades generan en el entorno ambiental y social, como los riesgos y oportunidades que los factores ASG representan para el desempeño financiero y la continuidad operativa de la organización.

Este ejercicio nos permitió identificar los temas más relevantes para la gestión del negocio, establecer líneas de acción prioritarias y orientar la asignación de recursos hacia aquellas iniciativas con mayor potencial de generar valor sostenible. A partir de los resultados del análisis de doble materialidad, definimos objetivos estratégicos y un conjunto de indicadores clave de desempeño (KPIs) que son monitoreados de manera sistemática para evaluar el avance en la gestión de los temas materiales.

De esta forma, nuestra estrategia ASG se integra de manera transversal en la gestión de riesgos, en los procesos de inversión y desarrollo de activos, así como en la operación cotidiana del portafolio, contribuyendo a anticipar tendencias regulatorias, mitigar riesgos operativos y fortalecer la competitividad de nuestros activos en el largo plazo.

Integramos la sostenibilidad en la gestión de nuestros impactos, riesgos y oportunidades, con el objetivo de fortalecer la resiliencia del negocio, generar valor sostenible para nuestros inversionistas y contribuir al desarrollo de las comunidades donde operamos.

Hemos institucionalizado la gestión de sostenibilidad mediante la creación de nuestro Comité ASG, integrado por miembros del Comité Técnico y directivos con experiencia en sostenibilidad. Este Comité, supervisa riesgos y oportunidades ASG, valida las estrategias y reporta al máximo órgano de gobierno.

Asimismo, integramos criterios ambientales, sociales y de gobernanza en todas nuestras decisiones para crear valor sostenible para inversionistas y las comunidades donde operamos.

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

Nuestra estrategia ASG es la base para la emisión de bonos vinculados a la sostenibilidad (“Sustainability-Linked Bonds” o “SLBs”) y préstamos vinculados a la sostenibilidad (“Sustainability-Linked Loans” o “SLLs”).



Parque Tepeyac

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.

Doble Materialidad

GRI 3-1, 3-2, 3-3

En 2025 actualizamos nuestro análisis de doble materialidad con el objetivo de identificar y priorizar los temas ambientales, sociales y de gobernanza más relevantes para nuestra operación y estrategia. Este análisis consideró tanto los impactos que nuestras actividades generan en el entorno como los riesgos y oportunidades que los factores ASG representan para nuestro desempeño financiero y la creación de valor en el largo plazo.

Metodología de doble materialidad

A través de un tercero independiente, identificamos los temas ASG materiales considerando tanto los impactos que nuestras operaciones generan en el entorno económico, social y ambiental, como los riesgos y oportunidades que estos factores representan para el desempeño financiero y la continuidad del negocio.

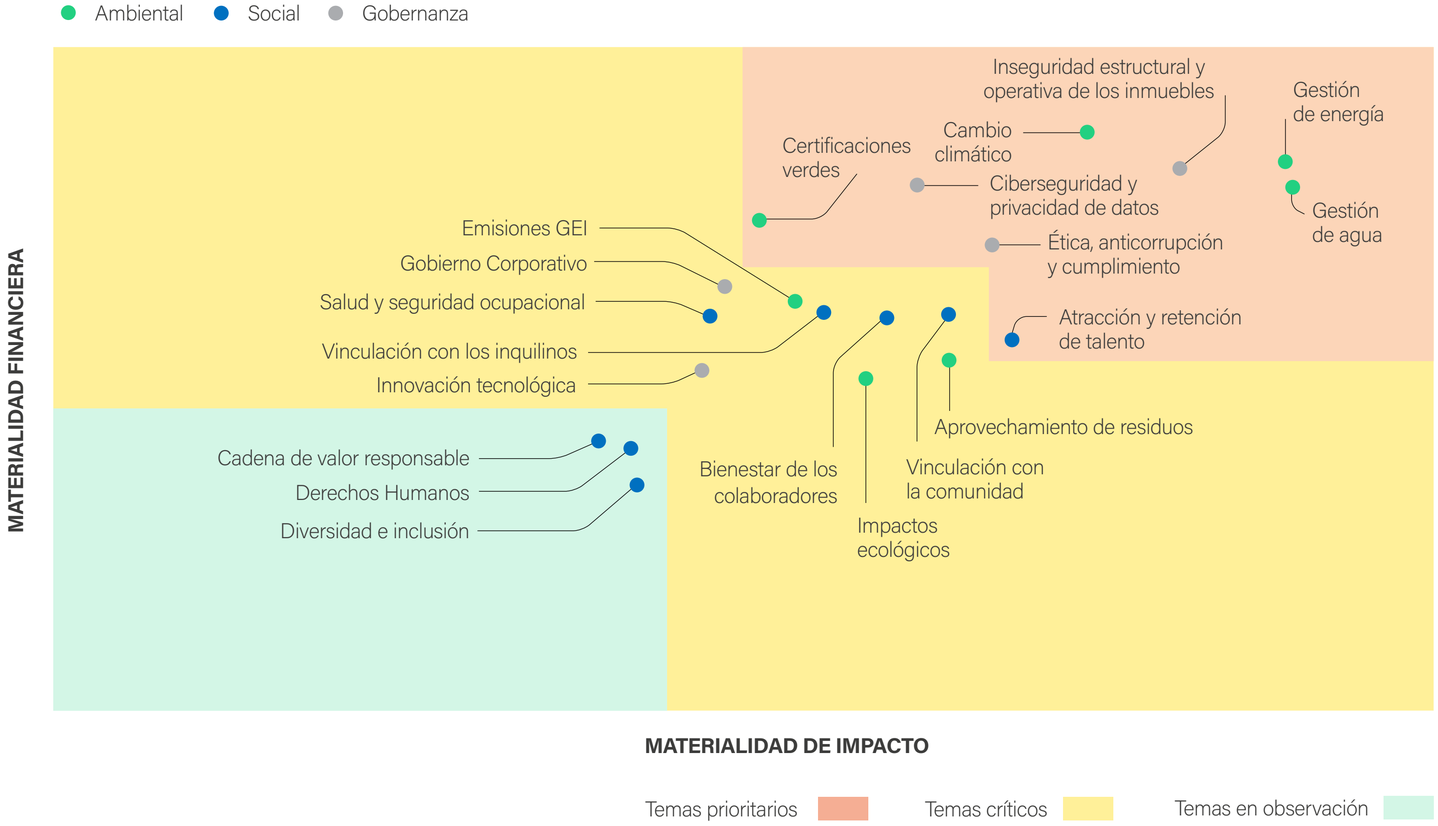
El proceso inició con el mapeo de los principales grupos de interés internos y externos, así como con el análisis de información pública y sectorial relevante, incluyendo un benchmark de empresas pares y la revisión de marcos regulatorios y estándares internacionales aplicables.

Posteriormente, se elaboró un listado de temas ASG potencialmente materiales a partir del análisis de información interna, la consulta a grupos de interés, la incorporación de tendencias sectoriales y temas emergentes relevantes para la industria inmobiliaria.

La priorización de los temas se realizó mediante entrevistas con directivos y el análisis de riesgos, oportunidades e impactos asociados a cada uno de ellos. Los resultados fueron consolidados considerando la relevancia estratégica de los temas y el peso relativo de los distintos grupos de interés.

Finalmente, los resultados fueron agrupados y organizados mediante la elaboración de la matriz de doble materialidad, en la que los temas se clasificaron de acuerdo con su nivel de relevancia financiera y de impacto en tres categorías: críticos, prioritarios y emergentes o en observación.

Matriz de Doble Materialidad para Fibra Danhos



Relacionamiento con los grupos de interés

GRI 2-29

Nuestro enfoque para la participación de los grupos de interés se basa en una comunicación activa y un enfoque en los temas materiales que impactan a cada uno de ellos.

Al considerar las necesidades de los grupos de interés en nuestras decisiones podemos identificar riesgos y oportunidades, y alinear nuestra estrategia con sus expectativas. Asimismo, el diálogo continuo mejora la toma de decisiones, genera confianza y garantiza que nuestro crecimiento refleje un enfoque equilibrado y sostenible.

En Fibra Danhos, mantenemos un diálogo constante con nuestros grupos de interés a través de múltiples canales que facilitan una comunicación transparente de manera continua o a intervalos predeterminados.



Alta dirección, Dirección de proyectos, Jurídico, Administrador operativo del inmueble,

Encuestas, oficina de Recursos Humanos, Línea Ética, reuniones diarias, correos institucionales

Administrador patrimonial y operativo del inmueble, área de Comercialización, redes sociales, reuniones personales, encuestas, Línea Ética

Redes sociales, Línea Ética, encuestas, administrador operativo del inmueble, colaboradores de operaciones, limpieza y seguridad

Área de ventas, área que contrata el servicio, Jurídico, reuniones personales, Línea Ética

Director de Relación con Inversionistas, Gerente ASG, reuniones personales, cuestionarios, reportes trimestrales, Informe anual, página web

Administrador operativo del inmueble, Gerente ASG, reuniones de seguimiento, cuestionarios, reportes trimestrales, Informe anual, página web

Medio de Comunicación

Afiliaciones y certificaciones

GRI 2-29

La participación en alianzas estratégicas y la obtención de reconocimientos por parte de organismos nacionales e internacionales son un pilar fundamental en el fortalecimiento de nuestra estrategia de sostenibilidad. Estas vinculaciones no solo respaldan nuestro desempeño en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), sino que también reflejan nuestro compromiso con la adopción de mejores prácticas globales.

En este sentido, nuestra evaluación en GRESB y CSA de S&P Global nos permite medir y comparar nuestro desempeño frente a estándares internacionales, impulsando la mejora continua. Asimismo, nuestra adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas reafirma el compromiso con principios universales en derechos humanos, trabajo, medio ambiente y anticorrupción.

Adicionalmente, las certificaciones LEED obtenidas en nuestros activos reflejan nuestro enfoque en la eficiencia energética, el diseño sostenible y la reducción del impacto ambiental.

En conjunto, estas alianzas y reconocimientos fortalecen nuestra transparencia, credibilidad y compromiso con la creación de valor sostenible a largo plazo.


Torre Virreyes


Toreo Parque Central


Reforma 222


Parque Industrial Cuautitlán I



Cadena de Valor GRI 2-6

Nuestros proveedores son un eslabón estratégico en la cadena de valor, al contribuir de manera directa a la continuidad, eficiencia y competitividad de nuestras operaciones. Por ello, fomentamos relaciones de largo plazo basadas en colaboración y corresponsabilidad, integrándolos a nuestra estrategia ASG con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos y promover la adopción de las mejores prácticas de sostenibilidad a lo largo de nuestra cadena de suministro.

Para su gestión y gobernanza, contamos con un Código de Conducta de Proveedores y una Política que, junto con el Código, establece los compromisos y lineamientos que deben seguir.

Nuestro 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.

Para Fibra Danhos, los proveedores críticos son aliados estratégicos cuyos servicios especializados son clave para la calidad, seguridad y continuidad operativa, por lo que su buen desempeño es fundamental para el cumplimiento de los objetivos del negocio y la gestión de riesgos. Cualquier interrupción en sus servicios podría implicar afectaciones financieras, legales, y regulatorias para nuestras operaciones.

Proceso de selección de proveedores

GRI 3-3, 2-6, 204-1, 308-1, 308-2, 407-1, 414-1, 414-2

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.



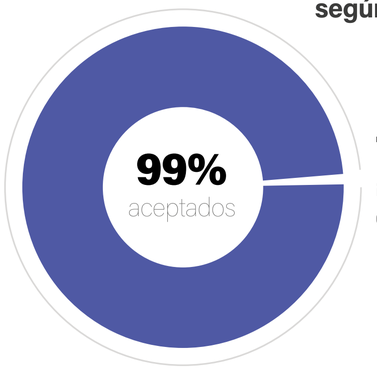
Parque Industrial Danhos
Cuautitlán Nave I

Vinculación de la cadena de suministro en temas ASG

La integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en la cadena de suministro es un elemento clave para fortalecer prácticas responsables, mitigar riesgos y generar valor sostenible a largo plazo. En este sentido, trabajamos de manera continua con nuestros proveedores para impulsar su desarrollo y alineación con estándares de sostenibilidad.

- Cada año invitamos a nuestros proveedores a participar en el Programa de Acompañamiento Sostenible (PAS) de la Bolsa Mexicana de Valores, el cual les brinda herramientas fundamentales en materia ASG y les permite avanzar en la definición e implementación de su estrategia de sostenibilidad.
- Acompañamos a nuestros proveedores mediante la difusión de materiales de capacitación enfocados en la protección de los derechos humanos, promoviendo prácticas responsables a lo largo de la cadena de valor.
- Realizamos evaluaciones bianuales del desempeño social, ambiental y de gobernanza de nuestros proveedores, con el objetivo de dar seguimiento a su progreso y fomentar la mejora continua.

Aceptación de proveedores según criterios ASG



1%
rechazados por criterios ASG

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 aplicables. 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.

CATEGORÍA	PROPORCIÓN DE GASTO
Vigilancia y seguridad	19.88%
Limpieza integral	14.39%
Mantenimiento de equipos verticales	4.54%
Mantenimiento de sistemas CCTV	0.67%
Limpieza de alturas	1.94%
Mantenimiento a equipos de aire acondicionado	0.96%
Recolección de basura	0.85%

Gobierno Corporativo



Reforma 222

METAS: 16.5, 16.6, 16.7

Capital Intelectual

Gobernanza

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-14, 2-17

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

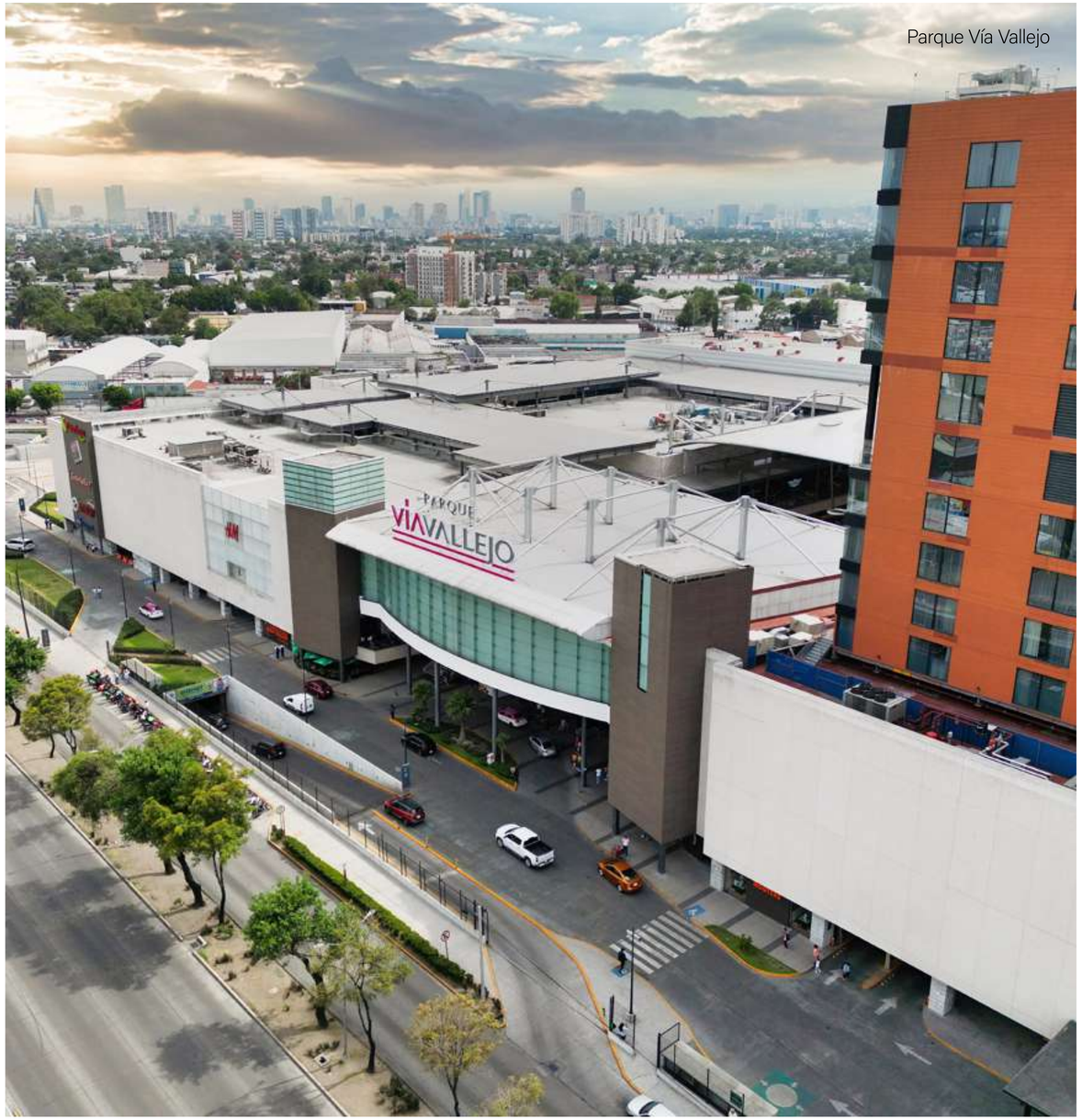
Sociedad subsidiaria de Fibra Danhos que, a través del contrato de administración celebrado con el fiduciario conforme a las instrucciones del Comité Técnico del fideicomiso, está facultada para realizar todos los actos necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo 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

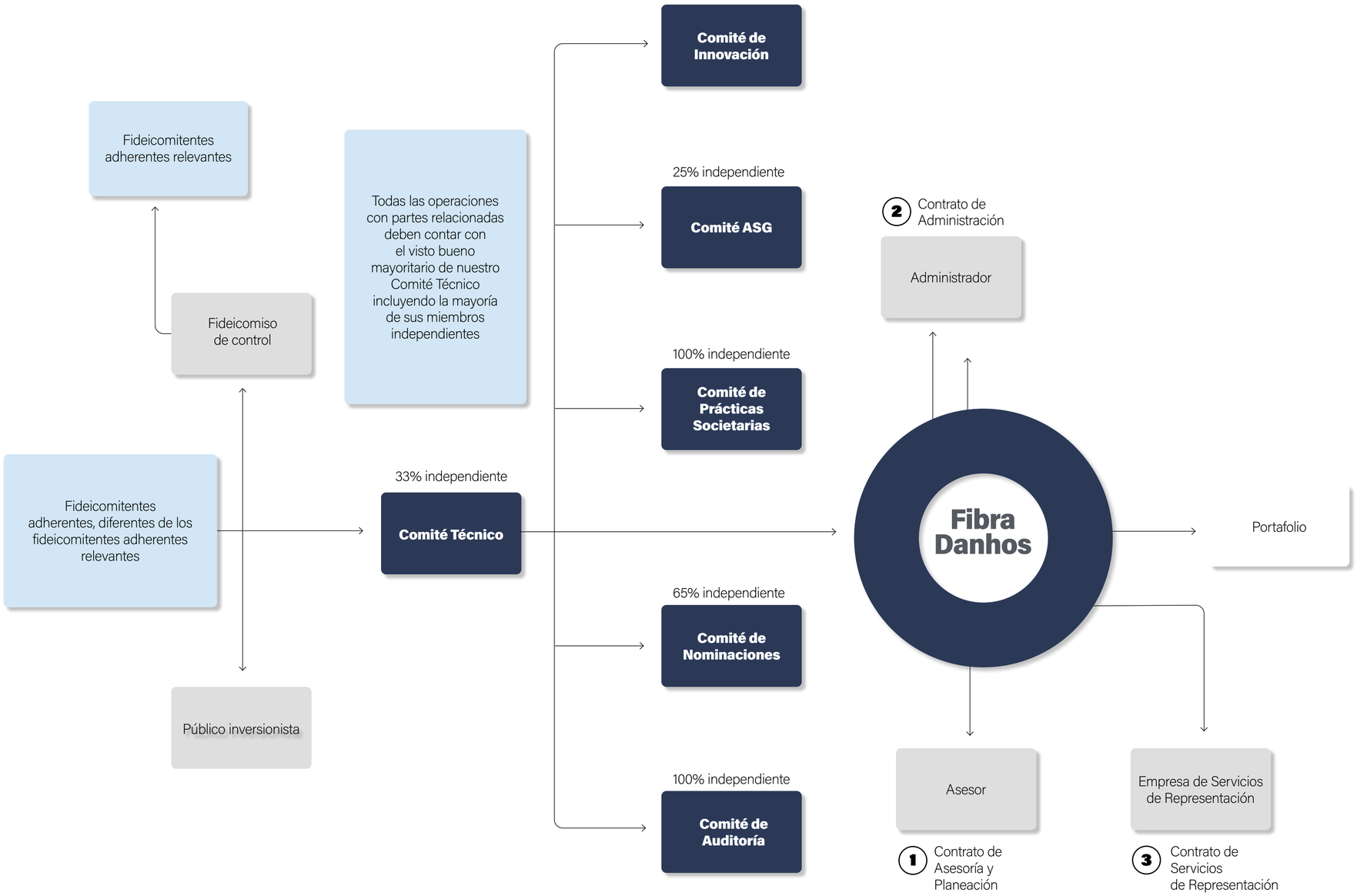
La **Asamblea de Tenedores** es el máximo órgano de decisión del fideicomiso. Los tenedores —que son convocados por el representante común, al menos una vez al año— se reúnen para aprobar, entre otros asuntos, los estados financieros del fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior, así como para 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.



Parque Vía Vallejo


Fideicomitentes adherentes relevantes
Fideicomiso de control
Todas las operaciones con partes relacionadas deben contar con el visto bueno mayoritario de nuestro Comité Técnico incluyendo la mayoría de sus miembros independientes
Fideicomitentes adherentes, diferentes de los fideicomitentes adherentes relevantes
Público inversionista
33% independiente
Comité Técnico
Comité de Innovación
25% independiente
Comité ASG
100% independiente
Comité de Prácticas Societarias
65% independiente
Comité de Nominaciones
100% independiente
Comité de Auditoría
2 Contrato de Administración
Administrador
Fibra Danhos
Portafolio
Asesor
1 Contrato de Asesoría y Planeación
Empresa de Servicios de Representación
3 Contrato de Servicios de Representación

Comité Técnico GRI 2-13

El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es el **Comité Técnico**. Para realizar sus funciones se apoya en los siguientes comités: Comité de Auditoría, Comité ASG, Comité de Innovación, Comité de Nominaciones y Comité de Prácticas Societarias, los cuales contribuyen a su gestión estratégica.

Independencia

El Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros, cuatro de los cuáles son independientes y su elección 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.**

El proceso de selección y reelección de sus miembros se lleva a cabo una vez al año, por mayoría de votos, durante la Asamblea de Tenedores. Todos sus miembros cuentan con experiencia y amplio conocimiento de la industria, de acuerdo a sus funciones lo cual ha permitido el crecimiento continuo del grupo y la operación de nuestro portafolio, con un promedio de 30 años en el desarrollo, administración, operación y comercialización de propiedades comerciales y de oficinas. La permanencia promedio de los integrantes del Comité Técnico es de 8.75 años.

Cada año, las áreas de ASG, Jurídico y Relación con Inversionistas, identifican las áreas de oportunidad en el desempeño 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 objetivo de implementarlas a lo largo del siguiente año.

Las sesiones del Comité Técnico son válidas con la asistencia de más del 50% de sus miembros o sus suplentes, y las resoluciones se adoptan por mayoría de votos, requiriendo en ciertos casos el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

En 2025, el Comité Técnico sesionó 4 veces con un promedio de asistencia de 83%

Contamos 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.

Cabe mencionar, que 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.

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



Para conocer más acerca de la experiencia de los miembros **dar click aquí**

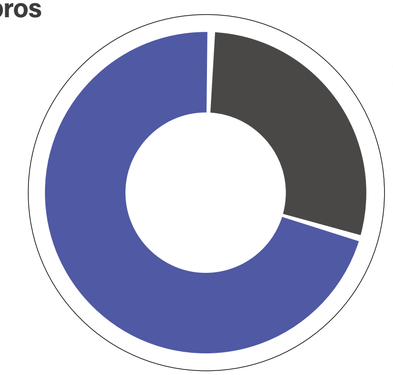
Diversidad

GRI 3-3, 405-1

Uno de los objetivos del Comité Técnico es asegurar una integración equilibrada de habilidades, conocimientos, experiencia, independencia y diversidad entre sus miembros, con el fin de garantizar el adecuado desempeño de sus funciones. Esta combinación promueve un análisis enriquecido, fomenta el debate constructivo y facilita una toma de decisiones eficiente.

El Comité se encuentra alineado con criterios de diversidad orientados a la adopción de las mejores prácticas internacionales de gobernanza, los cuales se encuentran establecidos en nuestra Política de Independencia y Diversidad de los miembros del Comité Técnico.

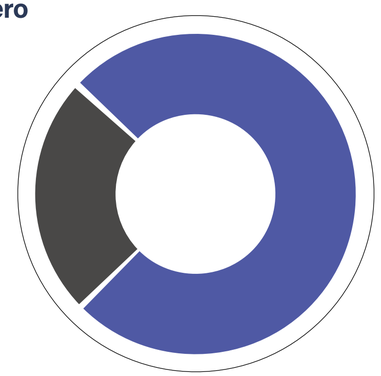
Independencia de los miembros



33%
Miembros independientes

Equidad de género

25%
Mujeres



Miembros del Comité Técnico

MIEMBRO	INDEPENDENCIA	AÑOS DE PERMANENCIA	NÚMERO DE MANDATOS INDIVIDUALES*	FECHA DE LA ÚLTIMA RATIFICACIÓN
David Daniel Kabbaz Chiver (Presidente)	No	12		27 de marzo de 2026
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	No	12		27 de marzo de 2026
David Daniel Kabbaz Cherem	No	2		27 de marzo de 2026
Luis Moussali Mizrahi	No	12	1	27 de marzo de 2026
Isaac Becherano Chiprut	No	12	2	27 de marzo de 2026
Blanca Estela Canela Talancón (Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos)	No	5	1	27 de marzo de 2026
Lino de Prado Sampedro	No	12	3	27 de marzo de 2026
Issac Hamui Sitton	No	Nuevo Miembro		27 de marzo de 2026
Eugenio Madero Pinzon	Si	Nuevo Miembro	1	27 de marzo de 2026
Valeria Moy Campos	Si	Nuevo Miembro	3	27 de marzo de 2026
Pilar María Aguilar Pariente	Si	12	3	27 de marzo de 2026
Pedro Carlos Aspe Armella	Si	2		27 de marzo de 2026

*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.

Gestión y manejo de riesgos

En Fibra Danhos llevamos a cabo un proceso integral de gestión de riesgos que involucra a todos los niveles de la organización, desde el personal operativo hasta la Alta Dirección, lo que permite una identificación oportuna y adecuada de los riesgos.

Contamos con una **Política de Gestión de Riesgos** que establece los lineamientos para identificar, evaluar y mitigar aquellos riesgos que puedan afectar el desempeño de nuestras operaciones, nuestra reputación y la continuidad del negocio. Asimismo, esta política impulsa una cultura de gestión preventiva en toda la organización, promoviendo la transparencia, la rendición de cuentas y la toma de decisiones informadas.

Para cada riesgo definimos estrategias de mitigación y planes de acción orientados a reducir sus posibles impactos. Asimismo, realizamos un monitoreo continuo de su implementación, ajustando los criterios conforme evolucionan las condiciones del entorno, y fomentando la mejora continua y el fortalecimiento de la resiliencia de la compañía.

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 pluralidad de perfiles y experiencia de los miembros del Comité Técnico, representa un activo clave para nuestra gestión de riesgos y fortalece la capacidad de identificar y abordar de manera oportuna los distintos riesgos a los que la compañía está expuesta. Lo anterior se complementa con la sólida trayectoria de los miembros en el sector inmobiliario , lo que asegura que las estrategias de 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.

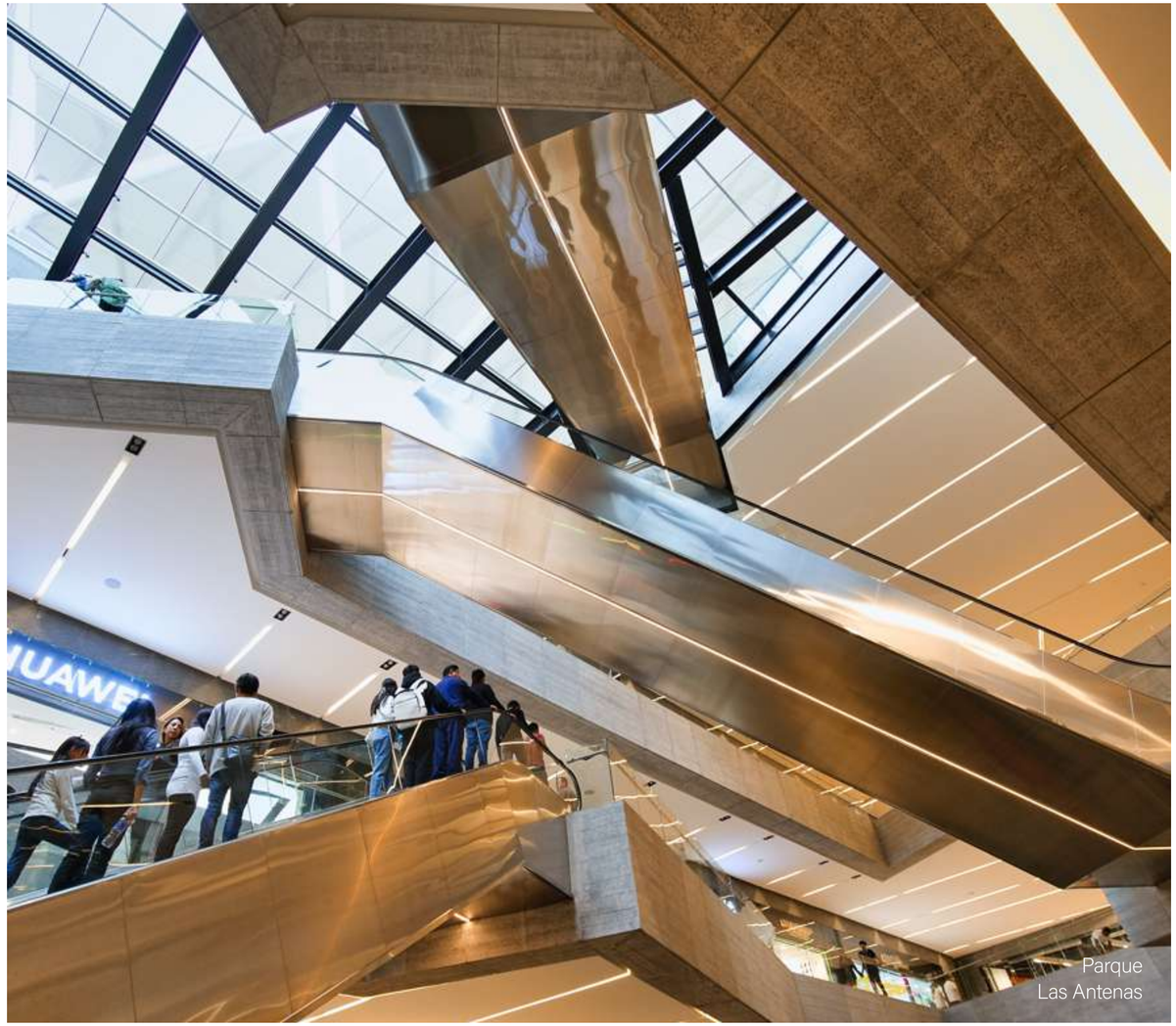
En Fibra Danhos, hemos definido de manera clara los roles y responsabilidades de cada uno de los comités encargados de gestionar dichos riesgos, garantizando así una respuesta oportuna y efectiva ante cualquier eventualidad.

Análisis de riesgos materiales

GRI 2-13, 2-17, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-27
SASB IF-RE-410a.3, IF-RE-450a.2

Nuestro enfoque integral de gestión de riesgos nos permite identificar, evaluar y priorizar aquellos factores que pueden impactar de manera significativa nuestras operaciones, reputación y resultados. Evaluamos el entorno interno y externo para anticipar riesgos y oportunidades, lo cual nos permite diseñar planes de mitigación específicos para fortalecer nuestra capacidad de adaptación y resiliencia. A partir del análisis de doble materialidad realizado en 2025, identificamos impactos, riesgos y oportunidades para cada uno de nuestros temas materiales, y así poder definir planes de mitigación que reduzcan o eliminen estos riesgos materiales.

Este enfoque integral convierte la gestión de riesgos en una herramienta clave para la toma de decisiones estratégicas, el cumplimiento de nuestros compromisos y la generación de valor de largo plazo para nuestros grupos de interés.



Parque
Las Antenas

Gobernanza de riesgos

Comité Técnico

Identifica posibles riesgos de manera temprana e implementa medidas preventivas y correctivas para proteger los intereses de la FIBRA y de sus grupos de interés.

Monitorea posibles incumplimientos y solicita la opinión del asesor y/o de expertos independientes en los casos que lo considere conveniente.

CEO

Comité de Auditoría

Comité ASG

Supervisa y monitorea la gestión de riesgos climáticos, sociales y de gobernanza, lo cual informa al Comité Técnico para la toma temprana de decisiones y la ejecución de planes de acción.

Director de Finanzas

Capital Humano | Procesos | Contraloría | Tecnologías de la Información

Jurídico | ASG | Relación con Inversionistas | Operaciones

El nivel ejecutivo es el responsable de administrar los riesgos, incluyendo la identificación, el monitoreo, los planes de mitigación y el reporteo. El CFO se apoya en las áreas que le reportan directamente: Capital Humano, Procesos, Relación con Inversionistas y Tecnologías de la Información, así como en las áreas a cargo del CAO: Operaciones y ASG, y en la dirección de Jurídico para determinar el apetito y la tolerancia al riesgo de Fibra Danhos.

Todos los colaboradores

Todos los colaboradores son responsables de asegurar que cumplan con los requisitos legales, regulatorios y de política empresarial. Esto incluye informar sobre cualquier riesgo identificado mediante los medios de denuncias aplicables, en tiempo y forma. Fibra Danhos espera que todos sus colaboradores sean gestores de riesgos, que actúen en línea con las políticas internas, incluyendo la **Política de Gestión de Riesgos**.



Parque Industrial Danhos
Palomas Nave II

Identificación de impactos, riesgos y oportunidades de nuestros temas materiales

GOBERNANZA		
RIESGO	**POSIBLE IMPACTO**	**OPORTUNIDADES Y MEDIDAS DE CONTROL**
Ciberseguridad y privacidad de datos	Las brechas de ciberseguridad o una gestión inadecuada de la privacidad pueden ocasionar filtración o uso indebido de información sensible, interrupciones operativas, pérdidas financieras, sanciones regulatorias y pérdida de confianza pública, afectando la sostenibilidad del negocio.	Fortalecer la ciberseguridad mediante tecnología, monitoreo y capacitación permite proteger datos y sistemas críticos, reducir riesgos regulatorios y asegurar la continuidad del negocio, fortaleciendo la confianza de los grupos de interés. ▪ 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.
Innovación tecnológica	El desarrollo acelerado y uso inadecuado de tecnologías avanzadas, como inteligencia artificial y redes 5G, puede generar riesgos de ciberseguridad, filtración de datos, dilemas éticos, afectaciones ambientales y desplazamiento laboral, además de pérdidas financieras si las inversiones no cumplen expectativas.	La adopción de tecnologías como IA, IoT y automatización mejora la eficiencia operativa, optimiza procesos, impulsa la innovación y fortalece la competitividad y el valor sostenible. ▪ 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, anticorrupción y cumplimiento	La falta de implementación de lineamientos éticos y medidas anticorrupción puede derivar en conductas indebidas, sanciones legales, pérdida de confianza pública y daños reputacionales, afectando la relación con los grupos de interés y la sostenibilidad del negocio.	Mantener programas sólidos de ética y cumplimiento, junto con capacitación y mecanismos de control, fortalece la transparencia, protege los activos y refuerza la confianza y reputación con los grupos de interés. ▪ 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.
Integridad estructural y operativa de los inmuebles	El aumento en la frecuencia e intensidad de desastres naturales, como huracanes, inundaciones e incendios forestales, puede provocar daños significativos a los inmuebles, interrupciones en la operación, mayores costos de seguros y reparaciones, así como riesgos para la seguridad de empleados, clientes y comunidades. Adicionalmente, la falta de mantenimiento y modernización de sistemas contra incendio, junto con la ausencia de protocolos ante sismos, amenazas de bomba y robos con violencia, incrementa la probabilidad de incidentes graves, afectaciones a inquilinos, pérdida de ingresos y deterioro reputacional.	Invertir en infraestructura resiliente, modernizar sistemas de seguridad y fortalecer protocolos de protección permite prevenir incidentes, reducir riesgos y asegurar la continuidad operativa, incrementando la confianza de usuarios.

Prioritarios Críticos En observación

SOCIALES		
RIESGO	**POSIBLE IMPACTO**	**OPORTUNIDADES Y MEDIDAS DE CONTROL**
Gobierno Corporativo	Una gestión inadecuada de la relación con inversionistas y grupos de interés puede generar desalineación con expectativas sociales y ambientales, pérdida de confianza, disminución de inversiones y riesgos legales, afectando la reputación y la sostenibilidad del negocio.	Implementar una gobernanza sólida y transparente, con participación activa de grupos de interés, fortalece la confianza, facilita el acceso a capital y genera valor sostenible a largo plazo.
Vinculación con la comunidad	La falta de una vinculación con la comunidad y de consideración de sus necesidades puede generar tensiones, desconfianza y perpetuar desigualdades sociales, limitando la participación de grupos vulnerables y reduciendo el bienestar local. Además, una gestión inadecuada de programas filantrópicos y de inclusión puede ocasionar distribución desigual de recursos, pérdida de oportunidades para generar valor compartido y riesgos reputacionales para la organización.	Impulsar programas sociales, de inclusión y desarrollo local fortalece la cohesión social, mejora la reputación y genera valor compartido para la empresa y las comunidades ▪ Constantes actividades recreativas gratuitas en los centros comerciales para los visitantes. ▪ Apoyo a diferentes fundaciones. ▪ Vinculación con universidades.
Atracción y retención de talento	La falta de estrategias efectivas para atraer, retener y desarrollar talento, así como para impulsar la capacitación ante cambios tecnológicos, puede generar escasez de habilidades críticas, alta rotación, disminución de productividad y pérdida de competitividad. Esto limita la capacidad de adaptación, incrementa costos y reduce las oportunidades de progreso económico y social.	Desarrollar estrategias integrales de talento con formación, diversidad y planes de carrera permite atraer y retener personal calificado, impulsando la innovación y la competitividad. ▪ 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.
Salud y Seguridad ocupacional	No priorizar la salud y seguridad ocupacional, así como la falta de programas de bienestar físico y mental, puede incrementar el riesgo de accidentes, enfermedades y fatiga laboral, afectando la moral, la satisfacción y la retención del personal. Esto genera mayores niveles de estrés, ausentismo y rotación, impactando la continuidad operativa y el desempeño financiero de la organización.	Implementar programas de salud, seguridad y bienestar fortalece la cultura preventiva, reduce riesgos laborales y mejora la productividad y el compromiso del personal.
Bienestar de los colaboradores	La falta de programas efectivos de compromiso y bienestar, así como incentivos y beneficios equitativos, puede generar baja moral, alta rotación y disminución de productividad, afectando la reputación y el desempeño financiero. Además, políticas inconsistentes, como licencias parentales desiguales, pueden limitar la diversidad y el impacto social de la organización.	Promover esquemas flexibles, beneficios competitivos y programas de bienestar mejora la satisfacción, la retención y la productividad, fortaleciendo la cultura organizacional.
Diversidad e Inclusión	La falta de políticas claras de diversidad e inclusión, así como el acceso desigual a oportunidades de desarrollo, puede generar brechas de género, baja satisfacción y compromiso, alta rotación y pérdida de talento, afectando la cultura organizacional, la competitividad y la sostenibilidad del negocio.	Fomentar políticas de diversidad, igualdad y desarrollo profesional impulsa la innovación, mejora la retención de talento y fortalece un entorno laboral equitativo.

Prioritarios Críticos En observación

SOCIALES		
RIESGO	**POSIBLE IMPACTO**	**OPORTUNIDADES Y MEDIDAS DE CONTROL**
Cadena de Valor responsable	La falta de evaluación y control de riesgos ASG en la cadena de suministro puede derivar en violaciones de derechos humanos, daños ambientales, exclusión de grupos vulnerables y problemas de calidad en productos o servicios, afectando la confianza pública y la reputación corporativa.	Integrar criterios ASG en la cadena de suministro y fortalecer la relación con proveedores reduce riesgos, mejora la eficiencia y genera valor sostenible.
Derechos Humanos	No respetar los derechos humanos y laborales, ni garantizar condiciones seguras e inclusivas, puede derivar en discriminación, explotación y vulneración de la dignidad de personas y comunidades. Además, el incumplimiento de normativas laborales y de seguridad incrementa el riesgo de accidentes, afecta la salud y limita el acceso a empleo justo, generando impactos sociales y reputacionales significativos.	Incorporar debida diligencia, condiciones laborales justas y mecanismos de denuncia fortalece la cultura ética, protege a los grupos de interés y asegura la continuidad operativa. ▪ 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.
Vinculación con los inquilinos	No atender oportunamente las necesidades y preocupaciones de los inquilinos, ni garantizar un servicio de calidad y comunicación transparente, puede generar pérdida de confianza, disminución de la satisfacción y reducción de la competitividad, afectando la reputación y el desempeño comercial de la organización. Adicionalmente, la ocurrencia de robos con violencia y otros incidentes de seguridad sin protocolos adecuados puede ocasionar cierres temporales, afectaciones a la operación de inquilinos, incremento en costos por medidas correctivas y deterioro reputacional, comprometiendo la ocupación y los ingresos.	Mejorar la experiencia del inquilino mediante servicios de calidad, comunicación transparente y medidas de seguridad fortalece la lealtad, reduce riesgos y mejora el desempeño comercial. ▪ 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.
AMBIENTALES		
Cambio climático	La falta de evaluaciones adecuadas y de estrategias para la resiliencia climática puede ocasionar daños a comunidades y ecosistemas, incumplimiento regulatorio y dependencia de combustibles fósiles, lo que incrementa riesgos financieros, vulnerabilidad ante precios volátiles y deterioro reputacional. Adicionalmente, el aumento en la frecuencia e intensidad de lluvias extremas puede provocar daños severos en inmuebles, interrupciones prolongadas de operaciones, afectación a inquilinos y mayores costos por reparaciones y seguros, comprometiendo la estabilidad financiera y la confianza de los grupos de interés.	Evaluar riesgos climáticos e implementar infraestructura resiliente y planes de contingencia fortalece la continuidad operativa, reduce vulnerabilidades y genera valor a largo plazo. ▪ 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.
Emisiones GEI	La transición hacia la descarbonización y el cumplimiento regulatorio puede implicar costos significativos en monitoreo, reporte y adaptación, afectando la rentabilidad en el corto plazo. Además, la falta de control sobre emisiones y calidad del aire, junto con eventos climáticos extremos, puede generar riesgos para la salud, disrupciones operativas y daños a ecosistemas.	Implementar estrategias de descarbonización y monitoreo de emisiones mejora la gestión climática, reduce impactos ambientales y fortalece la resiliencia y reputación.

Prioritarios Críticos En observación

AMBIENTALES		
RIESGO	**POSIBLE IMPACTO**	**OPORTUNIDADES Y MEDIDAS DE CONTROL**
Gestión de energía	La transición hacia energías renovables y la adopción de tecnologías eficientes puede requerir inversiones iniciales significativas, generar costos elevados en el corto plazo y enfrentar limitaciones de disponibilidad y asequibilidad, lo que podría afectar el acceso a energía y la estabilidad financiera si no se gestiona adecuadamente.	Implementar medidas de eficiencia energética y energías renovables reduce costos operativos, disminuye emisiones y fortalece la competitividad sostenible. ▪ Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas. ▪ Medición y monitoreo de nuestra huella de carbono.
Gestión del agua	La escasez hídrica en zonas de estrés, la pérdida de suministro por parte de autoridades y la descarga inadecuada de aguas residuales pueden limitar la disponibilidad de agua para operaciones e inquilinos, ocasionar cierres parciales, contaminar fuentes hídricas y afectar la salud pública y los ecosistemas, generando riesgos operativos, reputacionales y financieros.	Implementar reutilización, monitoreo y planes de contingencia optimiza el uso del agua, reduce riesgos operativos y fortalece la resiliencia del negocio. ▪ 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.
Aprovechamiento de residuos	La disposición inadecuada de residuos y la falta de infraestructura para reciclaje y prácticas circulares puede generar contaminación, degradación ambiental y riesgos para la salud pública, además de incrementar costos y limitar la transición hacia un modelo sostenible, afectando la competitividad y la confianza de los grupos de interés.	Adoptar prácticas de economía circular y reciclaje reduce costos, optimiza recursos y mejora el desempeño ambiental y reputacional.
Impactos ecológicos	Las prácticas insostenibles de uso de suelo, la deforestación y la falta de protección de áreas sensibles pueden provocar pérdida de biodiversidad, degradación de ecosistemas y mayor vulnerabilidad a desastres naturales, afectando la disponibilidad de recursos, la salud de las comunidades y la estabilidad ambiental.	Implementar prácticas de conservación y uso sostenible del suelo protege la biodiversidad, mejora el cumplimiento normativo y fortalece la sostenibilidad.
Certificaciones Verdes	La implementación de estándares de construcción sostenible puede implicar costos iniciales elevados; sin embargo, no adoptarlos genera un mayor consumo de energía y agua, incremento en costos operativos y posibles afectaciones a la salud de los ocupantes.	Obtener certificaciones como LEED mejora la eficiencia operativa, reduce impactos ambientales y aumenta el valor de los activos y la confianza de inversionistas.

Prioritarios Críticos En observación

METAS: 8.2, 8.5, 8.8

Ética e integridad

Código de Ética

GRI 3-3, 2-16, 2-30

Nuestro **Código de Ética**, establece los principios y lineamientos que rigen la conducta de nuestros colaboradores en su relación con inquilinos, autoridades, proveedores, la sociedad y el medio ambiente. Su propósito es prevenir prácticas indebidas, promover una cultura organizacional basada en la integridad y contribuir a la protección de la reputación y la sostenibilidad del negocio.

El cumplimiento del Código de Ética y del marco normativo aplicable forma parte de la evaluación del desempeño de nuestros colaboradores, con el objetivo de fortalecer un entorno de trabajo ético, transparente y orientado a resultados.

Asimismo, promovemos la inclusión, la diversidad, la igualdad de oportunidades y la no discriminación a través de políticas institucionales alineadas con los derechos humanos y con los principios establecidos en nuestra Política de Derechos Humanos.

El Código de Ética es de observancia obligatoria para nuestros colaboradores y establece los lineamientos para prevenir conductas inapropiadas que puedan afectar la integridad del negocio, la convivencia laboral y la relación con nuestros grupos de interés.

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

Principios rectores

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

Reconocemos el derecho de asociación de nuestros colaboradores. No obstante, actualmente no contamos con empleados sindicalizados, por lo que no existen acuerdos de representación o contratación colectiva.

Adicionalmente, contamos con un Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral, que establece los lineamientos y procedimientos para gestionar casos de acoso, hostigamiento y otras conductas indebidas en el ámbito laboral. Este instrumento contribuye a proteger la integridad y el bienestar de nuestros colaboradores, fomentar un entorno de trabajo seguro y respetuoso, y fortalecer la confianza y la convivencia organizacional.



Parque Tepeyac

Anticorrupción

GRI 3-3, 2-27, 205-1, 205-2

Nuestra **Política Anticorrupción**, tiene como objetivo establecer los lineamientos en materia de prevención, detección y reporte de actos de corrupción, así como sobornos y Lavado de Dinero en nuestras operaciones.

Nuestra política anticorrupción prohíbe terminalmente:

- 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.

Principales políticas

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad contamos con diversas 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.

- Código de Ética
- Política Ambiental
- Política Anticorrupción
- Política de Conflicto de Interés
- Política para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral
- Política de Independencia y Diversidad de los Miembros del Comité Técnico
- Política Relación con Grupos de Interés
- Política de Ciberseguridad
- Código de Conducta para Proveedores
- Política de Diversidad e Inclusión
- Política de Seguridad y Salud Ocupacional
- Política de Derechos Humanos
- Política de Gestión de Riesgos

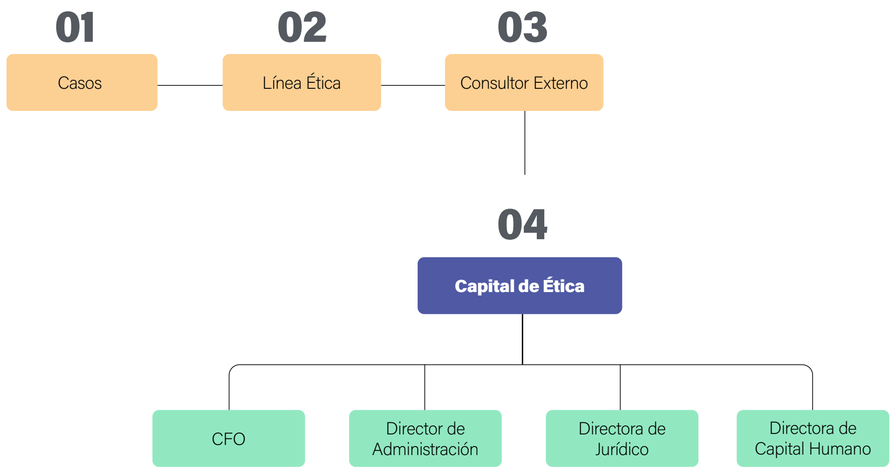
Comité de Ética

El Comité de Ética, integrado por el CFO y los directores de Administración, Jurídico y Capital Humano; es responsable de dar seguimiento y resolver los casos recibidos a través de la Línea Ética. Los casos son canalizados primero a un consultor externo que verifica la ausencia de conflictos de interés con ninguno de los miembros del Comité de Ética y brinda acompañamiento emocional a las personas involucradas. 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.

Canal de denuncias

GRI 2-16, 2-26

Para asegurar el cumplimiento del Código de Ética, contamos con una Línea Ética administrada por un tercero independiente, Global Ethics, que permite reportar o consultar cualquier situación de forma imparcial, transparente y confidencial. La compañía es auditada por un tercero independiente, lo cual nos ayuda a garantizar la total transparencia en el manejo de cada caso. Para el correcto funcionamiento del Canal de denuncias y la importancia de alzar la voz, realizamos campañas de difusión a través de diversos medios de comunicación virtuales. Esta línea se encuentra disponible para: colaboradores, proveedores, arrendatarios, clientes y cualquier otra persona que esté relacionada directa o indirectamente con Fibra Danhos.



Alcance de la Línea Ética

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

Medios de denuncia

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

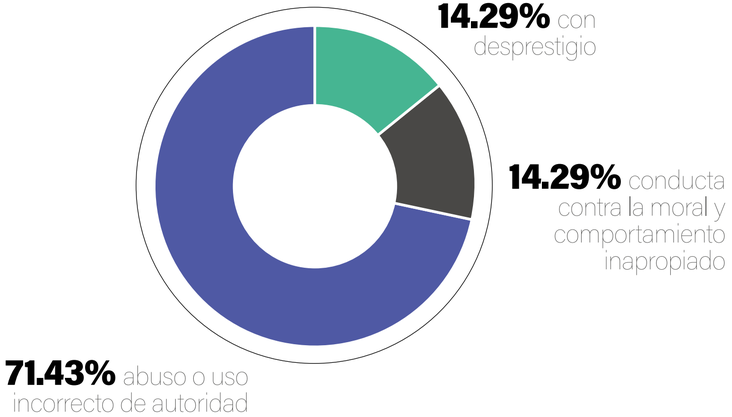
Mail:
danhosteescucha@lineaetica.com.mx

9 casos de denuncia recibidos | **2** proveedores | **7** colaboradores

100% de los casos fueron atendidos

Categorías de denuncias

En 2025 las denuncias estuvieron relacionadas con:



Durante 2025, no se registraron sanciones ni acciones legales por comportamiento anticompetitivo, monopólico o por competencia desleal.

Derechos Humanos

GRI 3-3, 2-23, 2-24, 407-1, 408-1, 409-1, 410-1

En Fibra Danhos, el respeto a los Derechos Humanos guía nuestras operaciones y la relación con nuestros grupos de interés. Promovemos un entorno laboral inclusivo, seguro y equitativo, respaldado por políticas que fomentan la igualdad de oportunidades, la no discriminación y el bienestar de nuestros colaboradores y extendemos el compromiso a toda nuestra cadena de valor.

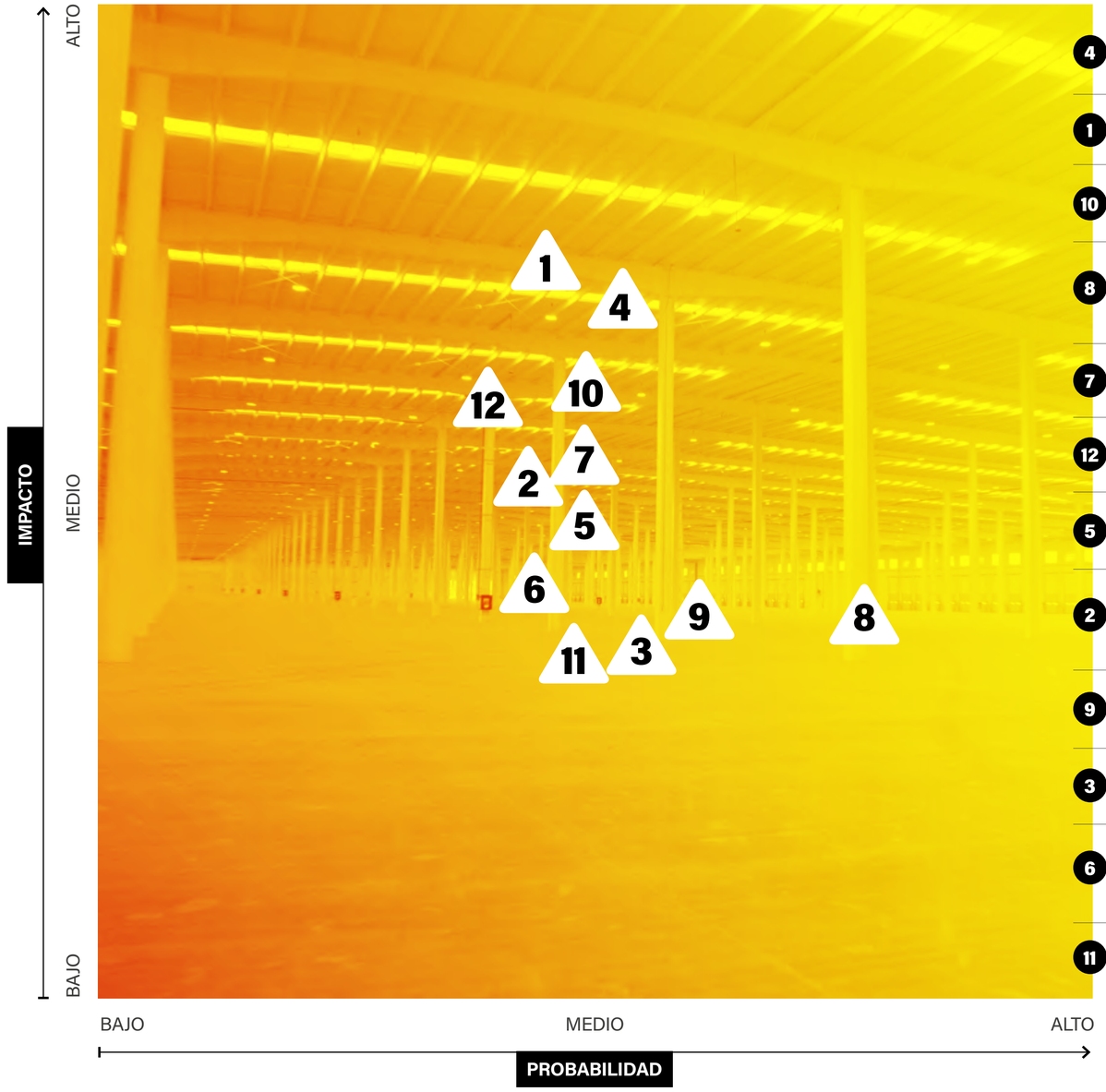
Se han identificado 11 riesgos prioritarios y comenzamos a implementar un plan de acción para mitigarlos, reconociendo que la mayoría se ubica en nuestros proveedores y aliados, sobre quienes promovemos activamente prácticas responsables para proteger a las personas y la reputación de la empresa a través de diversos programas transversales que incluyen capacitación y sensibilización continua y evaluaciones basadas en criterios ASG.

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

De igual manera, identificamos y evaluamos de forma proactiva los riesgos de vulneración de los Derechos Humanos, apoyados en procesos de debida diligencia, protocolos internos y mecanismos de denuncia y remediación que aseguran la atención oportuna de posibles impactos.

A través de diversas alianzas, iniciamos el desarrollo de programas y capacitaciones dirigidas a colaboradores, proveedores e inquilinos, enfocados en temas prioritarios como: debida diligencia, no discriminación, prevención de la violencia y el respeto al medio ambiente, cuyos contenidos se han ido integrando al plan anual de capacitación para fortalecer una cultura de respeto y cumplimiento. Asimismo, establecimos alianzas con organizaciones como Amnistía Internacional para concientizar sobre el respeto a los derechos humanos en las comunidades en las que operamos.

Seguiremos trabajando con un enfoque integral que nos permita asegurar que nuestras operaciones serán un frente importante para evitar vulneraciones de derechos humanos en toda nuestra cadena de valor.



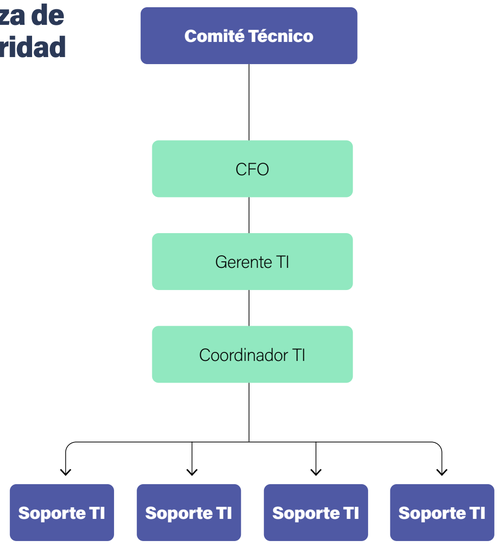
4	Medio ambiente	**5.87**
1	Vida digna	**5.42**
10	Protección del niño	**4.90**
8	Vida cultural y beneficios del progreso científico	**4.77**
7	Abolición del trabajo infantil	**4.23**
12	Propiedad	**3.95**
5	Trabajo	**3.91**
2	Integridad personal (física y psicológica), salud	**3.84**
9	Libre circulación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

Ciberseguridad

GRI 3-3

La información constituye un activo estratégico que debe resguardarse de forma rigurosa, por lo que todos los colaboradores comparten la responsabilidad de su protección. La compañía mantiene un monitoreo permanente del entorno de ciberseguridad para detectar, evaluar y atender oportunamente posibles vulnerabilidades, apoyándose en iniciativas, programas y una estructura de gobernanza robusta orientada a la prevención y la respuesta efectiva.

Gobernanza de ciberseguridad



El área de Tecnologías de la Información(TI) es la encargada de gestionar las herramientas de seguridad, detectar posibles riesgos, prevenir ciberataques y hacer efectiva la **Política de Ciberseguridad**. Nuestra Directora Ejecutiva, cuenta con la experiencia necesaria en temas de TI y es la encargada de dar seguimiento a los temas relacionados con la ciberseguridad por parte del Comité Técnico. A su vez, y como parte de la Alta Dirección, el Director de Finanzas es el encargado de la gestión ejecutiva y supervisión de la estrategia de ciberseguridad, mientras que la Dirección General es la encargada de proporcionar a los Comités Técnico y de Auditoría la información relevante que podría tener un impacto en nuestros grupos de interés.

Medidas de prevención /mitigación

Durante 2025, fortalecimos de manera significativa la infraestructura digital y los esquemas de ciberseguridad como pilares de la continuidad operativa. Nuestra estrategia se centró en la protección integral de la información, mediante inversiones tanto en seguridad perimetral como en controles internos, con el objetivo de brindar a colaboradores, inquilinos, proveedores e inversionistas, la certeza de que su información este segura.

Hemos también reforzado los procesos de gestión de proveedores, auditorías periódicas y capacitación continua a los equipos internos, promoviendo una cultura de ciberseguridad apoyada en aliados estratégicos y especialistas externos.

Continuamos implementado sesiones de capacitación para sensibilizar a nuestro personal sobre los distintos riesgos cibernéticos y dotarlos de herramientas para identificarlos y gestionarlos en sus actividades diarias.

Asimismo, consolidamos un sistema de monitoreo activo que permite detectar de forma temprana posibles fugas o usos indebidos de información y activar protocolos de respuesta inmediatos.

En paralelo, iniciamos la implementación gradual y controlada de soluciones de inteligencia artificial, con un enfoque cauteloso orientado a garantizar la calidad, veracidad y seguridad de la información. Estas acciones, junto con inversiones relevantes en conectividad y telecomunicaciones, permitieron consolidar una plataforma tecnológica robusta que sienta las bases para una mayor automatización de procesos y el fortalecimiento de la operación digital en los próximos años.



Parque Industrial Danhos
Palomas Nave II

Infraestructura TI

Contamos con una infraestructura virtual diseñada para asegurar la continuidad operativa ante cualquier incidente, que incluye:

Almacenamiento de información cifrado y con accesos restringidos.

Red de datos segura con cortafuegos y detección de intrusos.

Herramientas antispam para prevenir phishing, malware y correos maliciosos.

Monitoreo diario del desempeño y la seguridad de los sistemas.

Asimismo tenemos un sistema automatizado de respaldo y recuperación de información con capacidad de 50 TB y hasta 45 días de restauración, que fortalece la continuidad operativa. Hemos reforzado la seguridad perimetral mediante un servicio avanzado de filtrado antispam y el uso de conexiones VPN con cifrado IKEv2 para las comunicaciones con instituciones bancarias.

El tema de ciberseguridad forma parte de la evaluación de desempeño para aquellas áreas en las que pueda haber riesgos vinculados al tema.



Parque Tepeyac

Medio ambiente



Toreo Parque Central


Torre Virreyes

9.33 M kWh
generados a partir de energía renovable

356,128.46 m²
certificados LEED O+M


Parque Vía Vallejo

Destacados




Toreo Parque Central



449.73
megalitros de agua tratada reutilizada

2,606.07
ton de residuos reciclados


Parque Vía Vallejo

2025




Toreo Parque Central

-34.24%
en la intensidad de emisiones de Alcance 1 y 2 con respecto al año base 2019


Parque Puebla

Capital Natural

Sistema de Gestión Ambiental

GRI 3-3

Para Fibra Danhos, operar con responsabilidad ambiental es una de nuestras prioridades estratégicas. Por ello contamos con un Sistema de Gestión Ambiental (SGA) integral que abarca todas las áreas bajo nuestro control operativo. Nuestro objetivo es reducir el impacto ambiental y optimizar el uso de recursos, al tiempo que impulsamos la adopción de prácticas sostenibles en toda nuestra cadena de valor.

Este sistema de gestión cuenta con los mecanismos necesarios para mejorar el desempeño ambiental, la relación con nuestros grupos de interés, la respuesta a emergencias y el cumplimiento con las regulaciones y normativas en materia ambiental.

Nuestra estrategia de sostenibilidad cuenta con una **Política Ambiental**, que establece los lineamientos para reducir los impactos en las operaciones.

Aplicamos un enfoque de gestión ambiental basado en riesgos que considera tanto los impactos que nuestras operaciones generan en el entorno, como aquellos factores ambientales que pueden incidir en el desempeño del negocio. Para su implementación, contamos con un sistema de recopilación y monitoreo de información ambiental en todas las áreas bajo control operacional, apoyado en plataformas tecnológicas que permiten medir el consumo de energía, agua y la generación de residuos. Este enfoque nos permite mejorar la eficiencia operativa, optimizar el uso de recursos naturales y fortalecer la toma de decisiones.



Parque Delta

Sostenibilidad en cada etapa del negocio

Adquisición de predios

Previo a la adquisición de predios, se lleva a cabo lo siguiente:

- Un análisis del potencial uso del suelo
- La identificación de posibles impactos ambientales
- Atención de las regulaciones aplicables

Construcción

Durante el proceso de construcción, un supervisor ambiental verifica el cumplimiento de la normativa ambiental federal, estatal y municipal, enfocándose en:

- Manejo de residuos
- Ahorro de agua y energía
- Prevención y seguridad
- Emisiones a la atmósfera
- Control de ruido

Operación de los inmuebles

Con la finalidad de reducir el impacto ambiental y social:

- Actualizamos nuestra tecnología
- Utilizamos los más altos estándares de calidad
- Innovamos en la adopción de prácticas de ecoeficiencia



Parque Tepeyac

Remediación de impacto

Reconocemos que el crecimiento y el desarrollo generan impactos ambientales, por lo que:

- Impulsamos soluciones para mitigarlos
- Contamos con sistemas para medir y gestionar nuestro impacto

Manual de Adaptaciones

Todos nuestros desarrollos cuentan con un Manual de Adaptaciones para uso de nuestros colaboradores y arrendatarios. Este manual establece:

- Lineamientos técnicos para las labores de arquitectos e ingenieros
- Normas ambientales para adecuaciones de locales
- Reglas para el manejo de residuos de construcción
- Especificaciones sobre luminarias, transformadores y equipos eléctricos

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 temas 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

METAS: 7.2, 7.3 | 9.1, 9.4 | 11.1, 11.6

Gestión energética

GRI 3-3, 302-1, 302-3
SASB IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.5, IF-RE-410a.3

Uno de nuestros temas materiales es la gestión de la energía, por lo que su uso eficiente es una de las prioridades de nuestra estrategia de sostenibilidad.

La gestión energética del portafolio se lleva a cabo de manera integral, con el propósito de operar de manera eficiente. Para ello se han implementado las siguientes medidas:



La búsqueda de eficiencia ha sido una constante en la evolución de la compañía desde nuestra fundación.

A pesar del crecimiento sostenido del portafolio, hemos logrado reducir de manera sistemática nuestra intensidad energética mediante la mejora continua y modernización de los sistemas de climatización, automatización e iluminación. Esto constituye hoy una de las principales fortalezas operativas y ambientales de la organización.

Energía limpia y renovable

En este sentido uno de los principales hitos en 2025, fue la consolidación del proyecto de generación fotovoltaica, que permitió generar más de 9.33 millones de kWh de electricidad a partir de paneles solares.

A lo anterior se suma nuestra apuesta por una mayor diversificación de nuestra matriz energética mediante la integración de nuestros centros de carga al Mercado Eléctrico Mayorista (MEM) de la mano de un suministrador calificado, quien, a partir de 2027, proveerá de energía limpia a nuestras operaciones.

Estas acciones se orientaron no solo a la reducción de costos operativos, sino también a fortalecer la resiliencia climática de nuestras operaciones y garantizar su continuidad ante retos actuales y futuros.

Métricas y objetivos

El consumo de energía es un impacto material para Fibra Danhos y una prioridad de nuestra estrategia de sostenibilidad. Mes a mes medimos y monitoreamos el consumo de electricidad para identificar posibles anomalías y atenderlas de forma eficiente. A su vez hacemos un uso responsable de los combustibles empleados en nuestros sistemas auxiliares para garantizar su correcto funcionamiento. El consumo de electricidad y combustibles constituyen la totalidad del impacto energético de nuestras operaciones.

204,173.61 GJ de energía consumida en 2025 | **0.119 GJ/m²** de intensidad energética

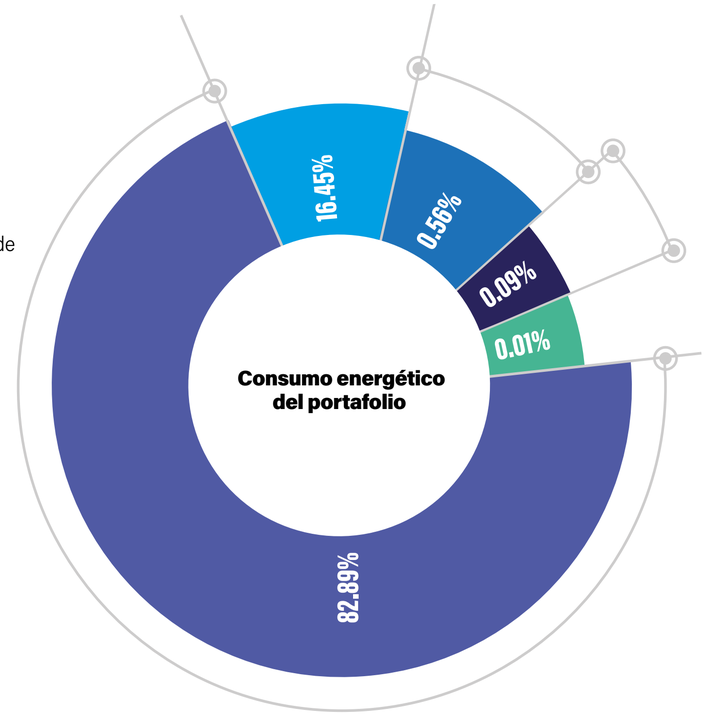
82.89%
Electricidad proveniente de fuentes no renovables
169,240.14 GJ
47,011,189.00 kWh

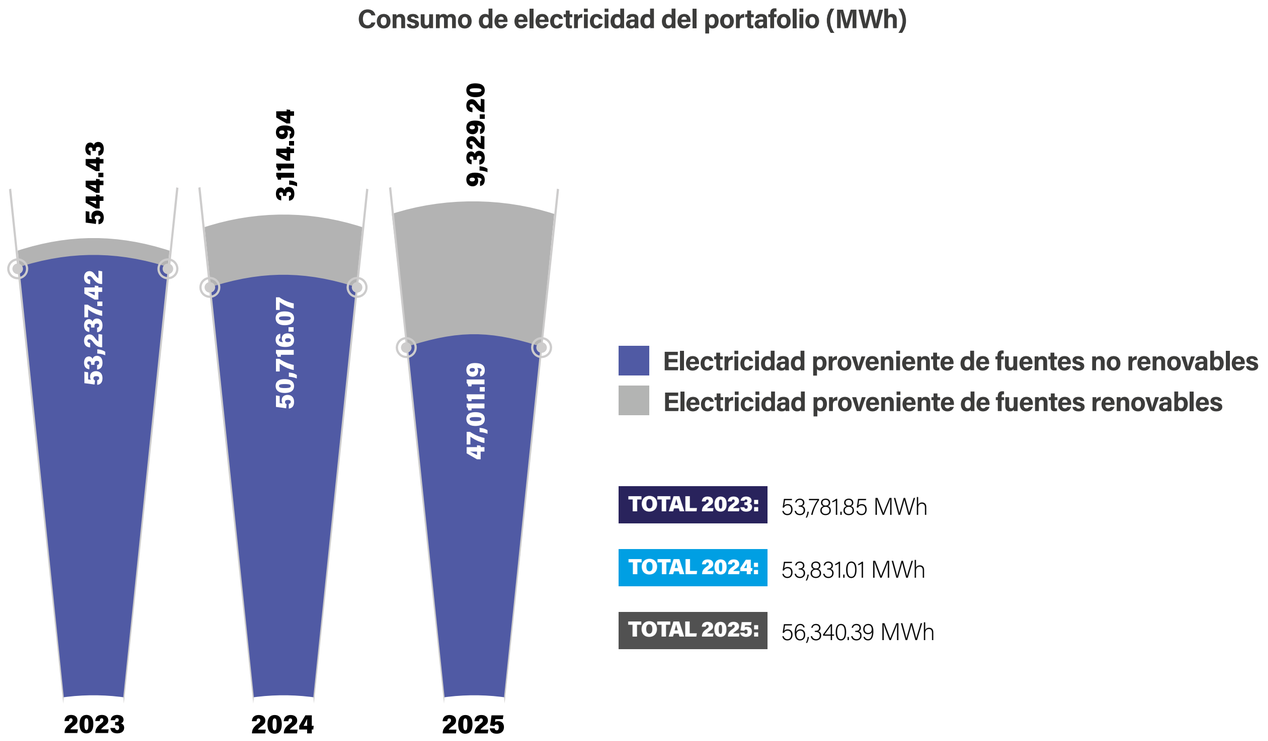
16.45%
Electricidad proveniente de fuentes renovables
33,585.09 GJ
9,329,200.61 kWh

0.56%
Diésel
1,139.24 GJ
316,456.64 kWh

0.09%
Gas LP
193.25 GJ
53,680.33 kWh

0.01%
Gasolina
15.89 GJ
4,413.09 kWh

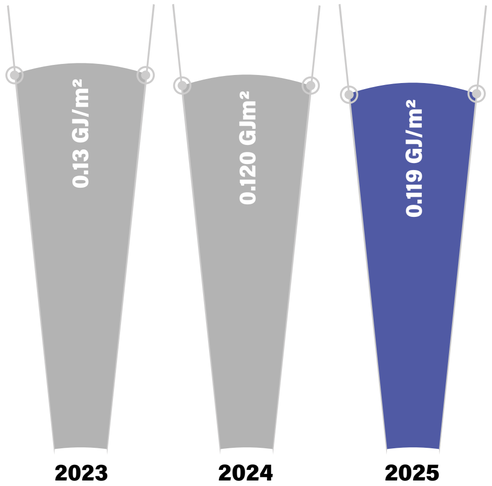




Nuestro objetivo a 2035 es cubrir más del 80% de nuestro consumo de electricidad a través de fuentes de energía limpias y renovables*.

En 2025, el 16.56% de nuestro consumo eléctrico fue cubierto por energía renovable.

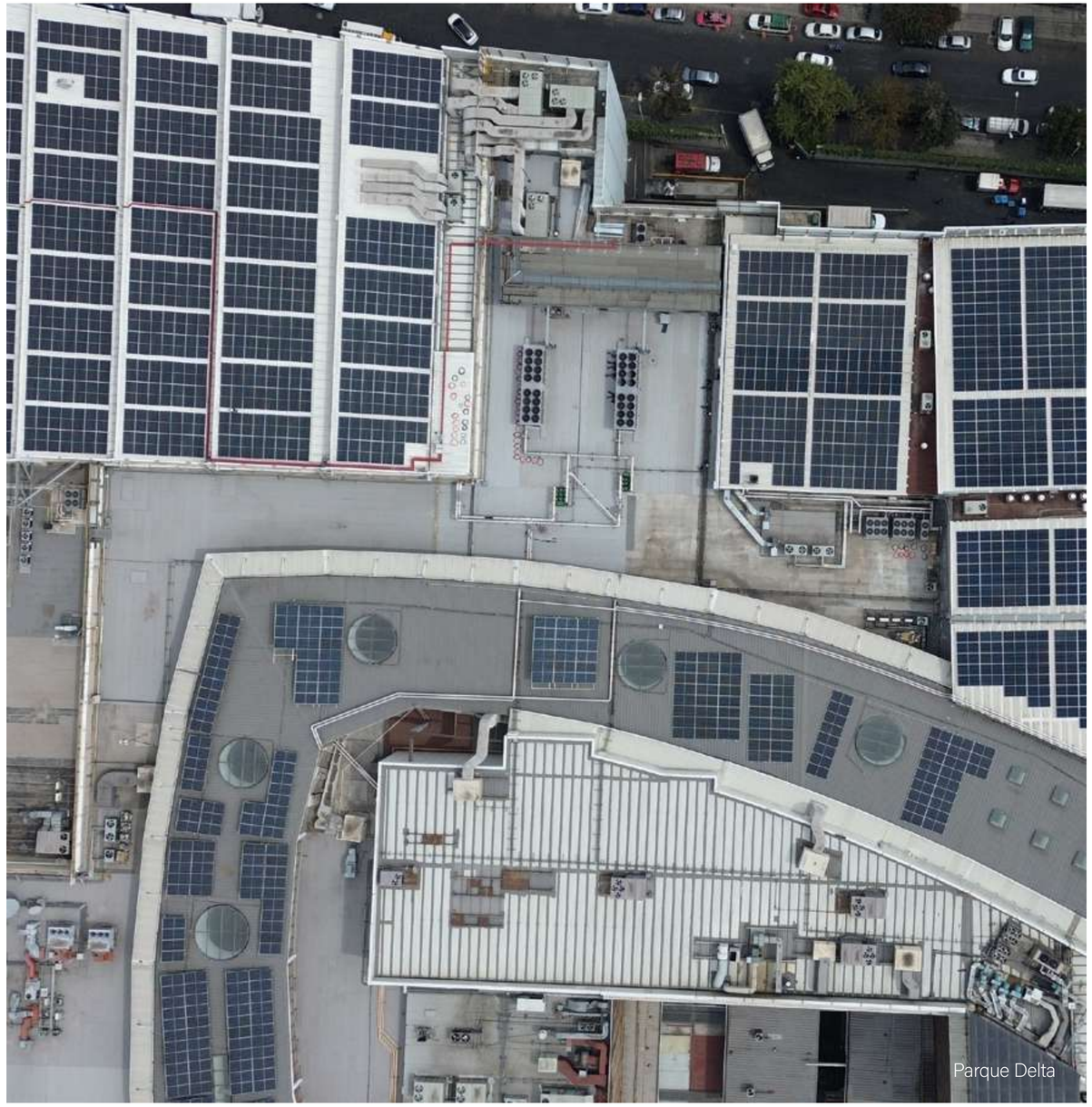
Intensidad energética (kWh)**



Consumo e intensidad de energía por subsegmento (MWh)

	CONSUMO DE ENERGÍA [GJ]	INTENSIDAD ENERGÉTICA [GJ/M²]
Oficinas	19,340.04	0.27
Comercial	99,659.15	0.10
Usos mixtos	79,615.04	0.16
Industrial	5,559.38	0.03
Total	**204,173.61**	**0.119**

Generación de 9.33 millones de kWh de electricidad a partir de paneles solares.



Parque Delta

*Tomando como año base 2025
** 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.

METAS: 6.2, 6.3, 6.4 | 9.1, 9.4 | 11.1, 11.6

Recursos hídricos

GRI 3-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5
SASB IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4, IF-RE-410a.2

Durante 2025, la gestión del agua se consolidó como uno de los principales retos operativos para la compañía, en un contexto marcado por un alto estrés hídrico en la Zona Metropolitana del Valle de México.

La limitada disponibilidad del recurso nos obligó a reforzar el suministro mediante fuentes alternas en diversos inmuebles, así como a implementar medidas extraordinarias para garantizar la continuidad de los servicios. Este entorno exigió una gestión reactiva y preventiva, así como una coordinación estrecha entre diversos equipos, con el objetivo de asegurar el acceso al agua para locatarios y visitantes y mitigar los impactos operativos derivados tanto de la escasez como de los eventos de lluvias intensas registrados durante el año.

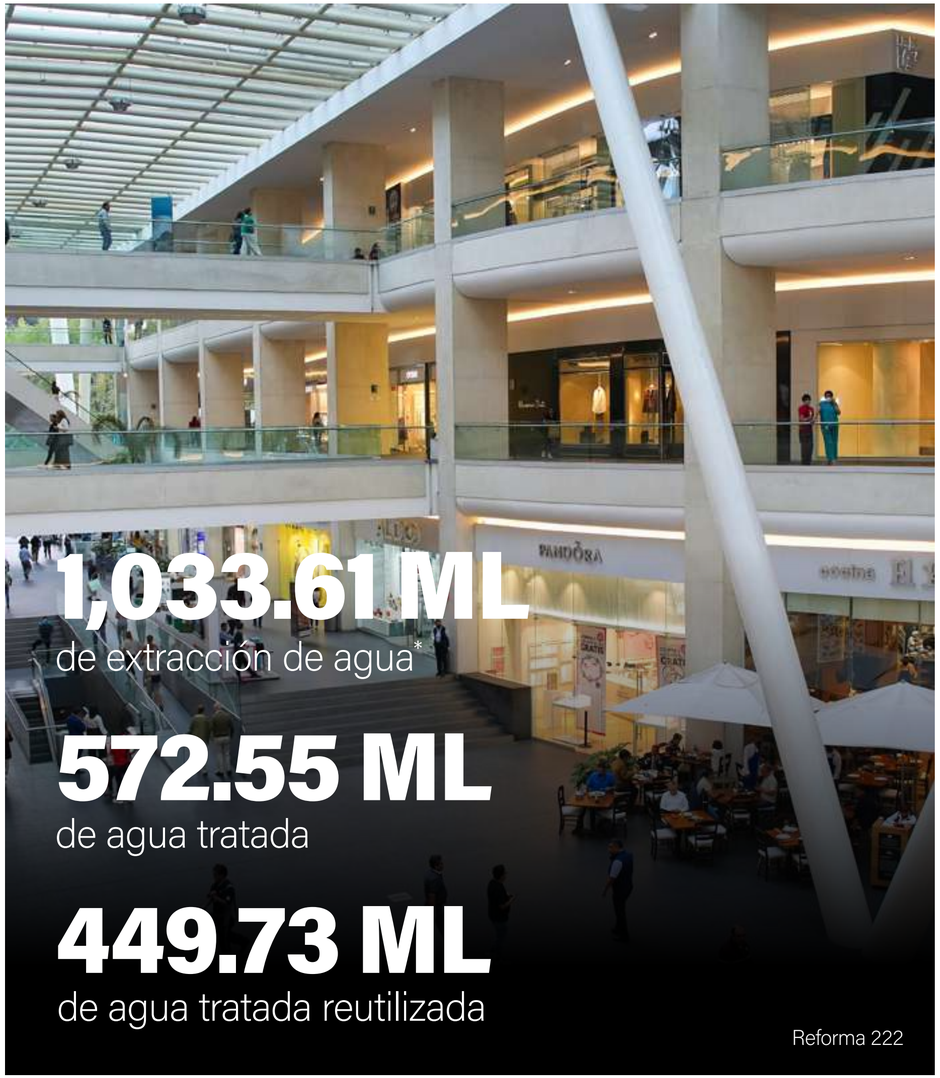
Modelo Integral de Gestión del Agua

En Fibra Danhos gestionamos el agua mediante un enfoque integral que combina medición, monitoreo, reducción, reutilización, corresponsabilidad y concientización para disminuir la extracción de agua potable y fortalecer la sostenibilidad de nuestras operaciones.





Parque Industrial Cuautitlán I



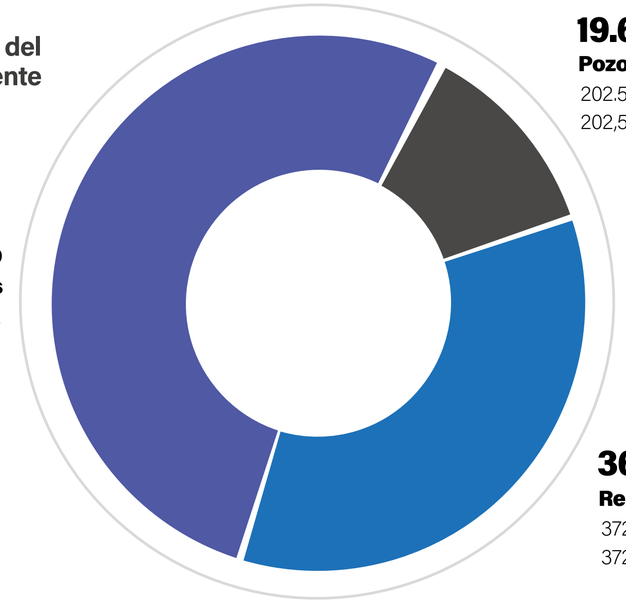
Métricas y objetivos

Debido a que nuestros desarrollos se encuentran principalmente en la ZMVM, caracterizada por un alto estrés hídrico, realizamos un monitoreo y seguimiento constante de nuestro desempeño operativo en el uso de agua.

Continuamos buscando el aprovechamiento integral del agua mediante plantas de tratamiento en la mayoría de los inmuebles, que permiten reutilizar el agua tratada en riego, sanitarios y sistemas de enfriamiento, cumpliendo con la normatividad vigente y reduciendo la descarga al drenaje.

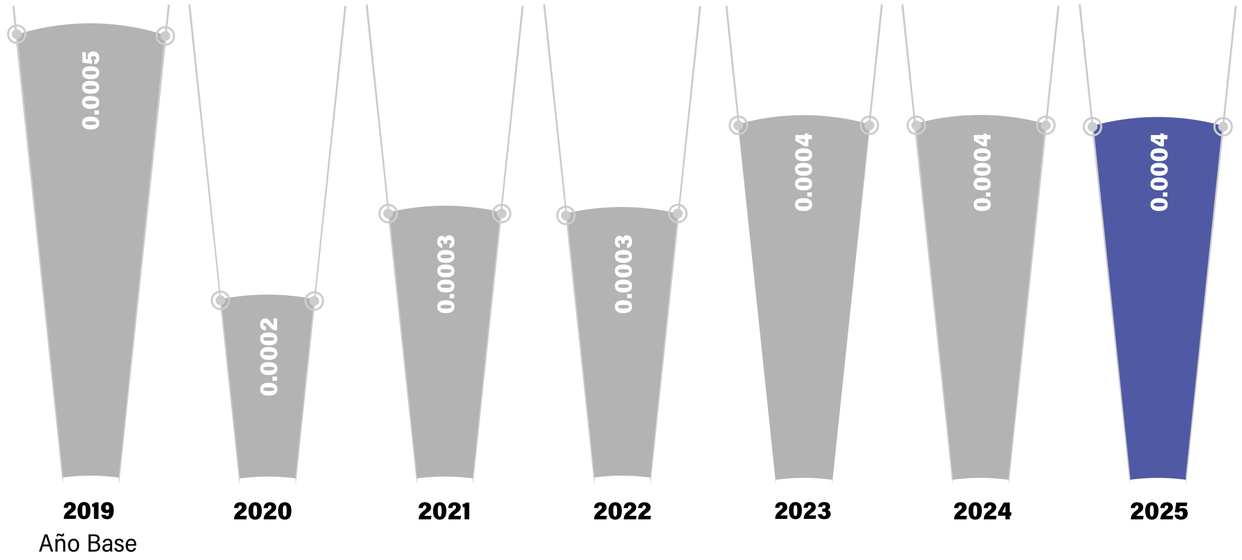
Asimismo, impulsamos proyectos de renovación tecnológica, como la sustitución de equipos de enfriamiento por sistemas de menor consumo de agua y energía, con ahorros significativos en ambos insumos. Estas iniciativas fueron resultado de un trabajo colaborativo entre las áreas técnicas y de sustentabilidad, consolidando un enfoque conjunto en el que la operación diaria, la eficiencia de recursos y la estrategia ambiental avanzan de manera integrada.

Extracción de agua del portafolio por fuente



*El agua extraída incluye estimaciones realizadas por la Administración de Fibra Danhos.

Intensidad del consumo de agua (ML/m²)*



Nuestra meta es incrementar en 15% la cantidad de agua tratada producida en nuestras PTARs a 2035**

Consumo de Agua por subsegmento y eficiencia hídrica

SUBSEGMENTO	CONSUMO [ML]	EFICIENCIA HÍDRICA [ML/M²]
Oficinas	48.88	0.00006
Comercial	589.28	0.00071
Mixto	366.36	0.00058
Industrial	29.09	0.00011
Total	**1,033.61*** **	**0.0004**

* El área utilizada para calcular la eficiencia e intensidad hídrica corresponde a metros cuadrados de construcción
**Tomando como año base 2025
*** El 100% de nuestro consumo/extracción y vertido de agua corresponde a zonas con estrés hídrico alto.

Durante 2025 vertimos a la red de drenaje un total de 610.62 ML***, 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 Vía Vallejo



Toreo Parque Central

METAS: 11.6 | 12.5

Circularidad

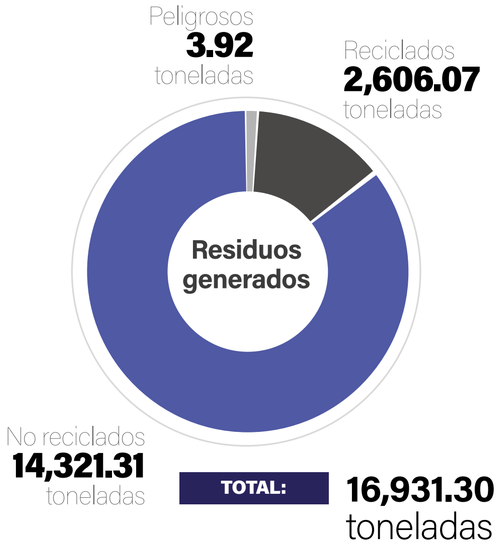
GRI 3-3, 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5
SASB IF-RE-410a.3

La generación de residuos forma parte inherente de nuestras operaciones, por lo que la gestión adecuada de sus posibles impactos es parte fundamental de nuestra estrategia. Nuestros esfuerzos han sido enfocados en reducir los desechos enviados a vertedero, promover su separación, y revalorización desde el origen, así como a fortalecer alianzas con proveedores de reciclaje. Asimismo, aseguramos la gestión responsable de los residuos peligrosos a través de proveedores autorizados por instancias ambientales, en apego a nuestra **Política Ambiental** y a los más altos estándares de sostenibilidad.

La gestión de estos residuos peligrosos está vinculada a las actividades de mantenimiento y se gestiona conforme a la normativa vigente, respetando el plazo máximo de seis meses para su almacenamiento. Estos residuos son recolectados por un proveedor autorizado por la SEMARNAT, quien proporciona los manifiestos de recolección correspondientes para posteriormente clasificarlos según sus características fisicoquímicas y definir el tratamiento o disposición final más adecuado, ya sea reciclaje, incineración, tratamiento o coprocesamiento.

16,931.30 ton
de residuos generados

2,606.07 ton
de residuos reciclados



Nuestro objetivo a 2030 es reducir en 15% la cantidad de residuos no valorizables*

*Tomando como año base 2025

Estrategia climática

GRI 3-3

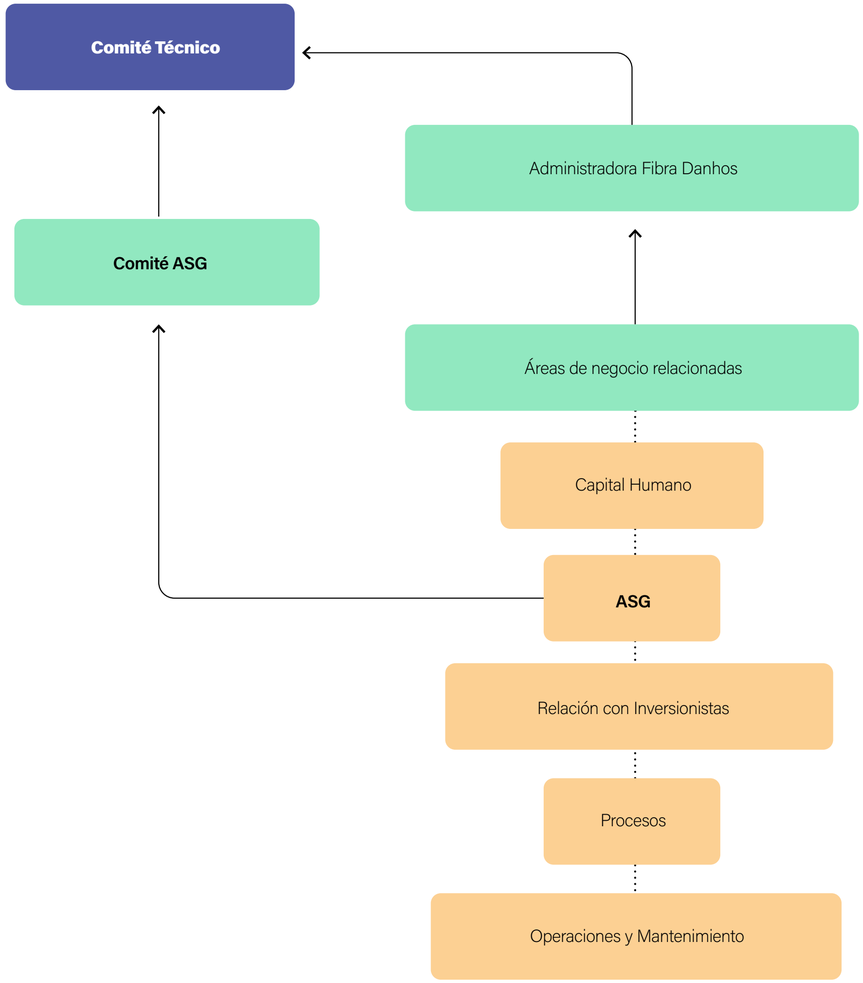
Gobernanza climática

Los impactos y riesgos relacionados con el cambio climático se han convertido en parte central de la estrategia de negocio de Fibra Danhos y constituyen una prioridad en la toma de decisiones. Reconocemos la necesidad de gestionar de manera integral las métricas, riesgos y oportunidades climáticas en todos los niveles de la organización, desde la operación hasta el máximo órgano de gobierno, el Comité Técnico, integrándolos como oportunidades de negocio para impulsar el crecimiento y la creación de valor. Este enfoque permite establecer líneas claras de acción para la implementación de la estrategia climática, a cargo de las diferentes áreas de negocio.

El Comité Técnico supervisa y aprueba la estrategia climática, incluyendo la gestión de riesgos y oportunidades asociados, y cuenta con el apoyo del Comité ASG y la Gerencia ASG para su implementación y monitoreo. La coordinación entre estos órganos es permanente y, de forma anual, los avances y resultados se comunican a través del Informe Anual Integrado, contribuyendo a una mayor transparencia y rendición de cuentas.

METAS: 9.1, 9.4 | 11.6 | 13.1, 13.2, 13.3

Estructura de la gobernanza climática





Parque Duraznos

Comité ASG

El Comité ASG es el órgano encargado de dirigir y supervisar la gestión de los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad, incluyendo aquellos asociados al cambio climático. En el marco de la estrategia climática de Fibra Danhos, este comité tiene la responsabilidad de: evaluar de manera continua dichos riesgos y oportunidades y reportarlos al Comité Técnico; asegurar el cumplimiento de la Política Ambiental; validar la estrategia climática con base en los resultados del análisis de doble materialidad y revisar periódicamente los avances reportados por el área interna de ASG.

Para asegurar que los temas de sostenibilidad y clima se integren de forma transversal en toda la organización, el Comité ASG está conformado por miembros del Comité Técnico y por directivos ejecutivos con experiencia en sostenibilidad, lo que permite una toma de decisiones informada, alineada con la estrategia de negocio y con la creación de valor de largo plazo.

Por su parte, la Gerencia ASG, es responsable de la implementación y seguimiento de la estrategia climática, coordina y gestiona de manera integral las acciones relacionadas con sostenibilidad y es la encargada de preparar el plan anual para dar cumplimiento a los objetivos y metas de la estrategia climática, lo cual tiene un impacto directo en la evaluación por desempeño de esta. Para ello, mantiene una comunicación continua con un integrante del Comité ASG mediante reuniones semanales, en las que se reportan avances frente a los objetivos, así como los riesgos y oportunidades climáticas que inciden en la toma de decisiones.

Asimismo, esta área articula las distintas funciones involucradas para dar seguimiento a la ejecución de las iniciativas y al cumplimiento de sus metas, y es responsable de comunicar de manera transparente los compromisos públicos de Fibra Danhos en materia de sostenibilidad, responsabilidad social y gestión de impactos.

Estructura del Comité ASG

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.



Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I

METAS: 9.1, 9.4 | 11.6 | 13.1, 13.2, 13.3

Métricas

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

Huella de Carbono

Nuestro inventario de emisiones de gases de efecto invernadero se basa en el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol) 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.

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.

Para las emisiones Alcance 2, utilizamos el factor de emisión del Sistema Eléctrico Nacional (SEN), establecido por la SEMARNAT.

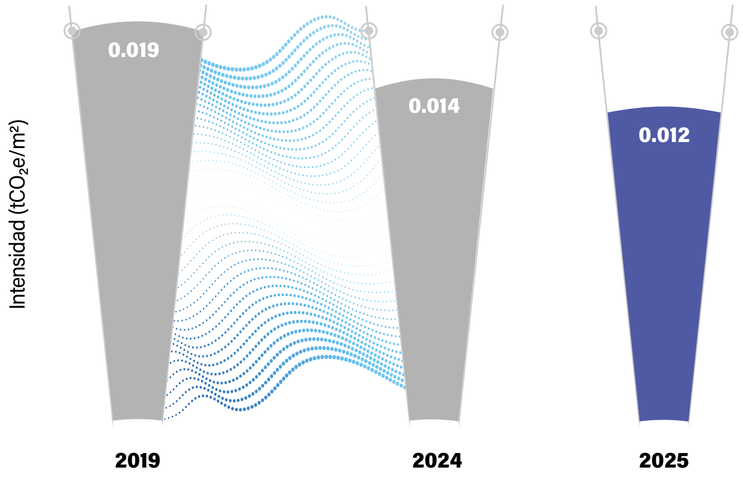
Los potenciales de calentamiento global (GWP) utilizados son los correspondientes al Quinto Informe de Evaluación del Panel Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC).

23% de reducción de emisiones vs el año base 2019

Reducción de **34.24%*** de intensidad de emisiones de GEI vs 2019

Para el caso de las Emisiones Alcance 3, en 2025, a diferencia de años anteriores, se hizo una estimación de todas las categorías aplicables, lo cual permitió tener un panorama global de los aspectos de nuestra cadena de valor en los que se deben enfocar nuestros esfuerzos de mitigación.

Intensidad de emisiones Alcance 1 y 2 [tCO_2e/m^2]**



Distribución de emisiones por categoría Alcance 3 (tCO_2e)

		ALCANCE 3			
NO	**CATEGORIAS**	**NO FLAG**	**FLAG**	**TOTAL**	**METODOLOGÍA**
1	Bienes y servicios adquiridos	1,813.66	40.548	1,854.21	Estimación basada en gasto
2	Bienes de capital	7,837.91	1,704.51	9,542.42	Estimación basada en ACV***
3	Actividades relacionadas con combustibles y energía	2,364.73		2,364.73	Estimación basada en datos promedio
4	Transporte y distribución aguas arriba	95.46	2.13	97.59	Estimación basada en gasto
5	Residuos generados	9,630.95		9,630.95****	Estimación por tipo de residuo
6	Viajes de negocio	111.51		111.51	Estimación basada en gasto
7	Traslado de colaboradores	401.626		401.63	Estimación por distancia recorrida
13	Activos arrendados aguas abajo	105,183.63		105,183.63****	Estimación basada en ARB
	Total	127,441.54	1,747.19	129,188.73****	

Emisiones de GEI (tCO_2e)

	2019	**2024**	**2025**
Alcance 1	125.50	200.08	282.63
Alcance 2	27,216	22,517.93	20,872.97
Total	27,341	22,718.01	21,155.63

*Considerando alcances 1 y 2 de emisiones
**El área utilizada en el cálculo de la intensidad de emisiones (Alcance 1 y 2) corresponde a los metros cuadrados bajo control operacional.
***Análisis de ciclo de vida
**** El aseguramiento de las categorías 5 y 13 solo se llevó a cabo para 9,415.53 y 92,352.98 tCO_2e respectivamente. Asimismo, del total de emisiones Alcance 3, solo se aseguraron 106,500.58 tCO_2e.

Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas a 2050

GRI 2-22, 2-23, 2-24, 3-3

En Fibra Danhos asumimos el compromiso de avanzar de manera progresiva hacia un objetivo de Cero Emisiones, integrando la gestión de los riesgos e impactos del cambio climático como un eje estratégico del negocio. Este objetivo orienta nuestras decisiones operativas y de inversión, fortalece la resiliencia de nuestro portafolio y contribuye a la creación de valor sostenible de largo plazo, en alineación con estándares internacionales y las mejores prácticas del sector inmobiliario.

Nuestra estrategia de transición se estructura en cuatro ejes prioritarios, cada uno con metas y métricas de seguimiento, a través de los cuales estamos construyendo resultados sólidos y de largo plazo que beneficien a todos nuestros grupos de interés y contribuyan a un futuro más sostenible:

En 2025 enviamos a validación nuestro Objetivo Basado en Ciencia (SBT por sus siglas en inglés)

1.89 MWp

agregados a los sistemas fotovoltaicos ya instalados.

1. Eficiencia energética

Desde el inicio de nuestras operaciones, la eficiencia energética ha sido un criterio central en el diseño, construcción y operación de nuestros inmuebles. A través de inversiones estratégicas en tecnología y optimización operativa, hemos logrado que la mayor parte del portafolio opere con los más altos estándares de desempeño energético; lo cual ha generado que actualmente nuestro margen de mejora en relación con la eficiencia energética sea mínimo. No obstante, seguiremos buscando la manera de mantener un proceso de mejora continua al ritmo de las mejores prácticas del mercado.

2. Diversificación del suministro eléctrico

En 2022 iniciamos la diversificación de nuestro suministro eléctrico mediante la generación distribuida con energía solar. En esta primera etapa, se instalaron dos sistemas fotovoltaicos que corresponden a una capacidad instalada de 600 kWp.

Posteriormente, entre 2023 y 2024, ampliamos esta estrategia con la instalación de más de 10,400 paneles solares en nueve propiedades, con el objetivo de satisfacer más del 15% del consumo eléctrico anual a partir de fuentes renovables.

2025 fue marcado por dos hitos de gran relevancia para nuestra estrategia energética y climática:

1. Evaluamos la ejecución de una siguiente fase del proyecto de energía solar, agregando 1.89 MWp a los sistemas previamente instalados.
2. Iniciamos el proceso de incorporación al Mercado Eléctrico Mayorista de la mano de un suministrador calificado. Este suministro, que iniciará en 2027 y contempla el 64% de nuestros centros de carga, nos permitirá satisfacer nuestro consumo de electricidad a través de fuentes de energía con un menor factor de emisión, lo cual permitirá mitigar nuestras emisiones de Alcance 2.

3. Reducción de emisiones de Alcance 3

Reconocemos que una parte relevante de nuestra huella de carbono son las emisiones indirectas generadas por nuestra cadena de valor. Por ello, hemos iniciado acciones para fortalecer capacidades, generar alianzas estratégicas y promover la transición hacia prácticas de menor intensidad de carbono entre nuestros inquilinos y proveedores, entendiendo que este componente es clave para alcanzar el objetivo de cero emisiones netas en el largo plazo.

4. Compensación de emisiones

Estamos convencidos de que la compensación de emisiones debe ser el último paso, una vez agotadas todas las acciones de mitigación. Por ello, buscamos mecanismos de compensación que, además de apoyar la neutralidad de carbono, contribuyan a la conservación y restauración de la naturaleza.



Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I

Análisis de vulnerabilidad a riesgos de cambio climático

GRI 2-13, 2-17, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-27
SASB IF-RE-410a.3, IF-RE-450a.2

En Fibra Danhos, es prioridad identificar, gestionar y mitigar los riesgos físicos y de transición relacionados con el cambio climático en nuestro portafolio, puesto que esto representa un pilar clave para la resiliencia de nuestras operaciones.

Riesgos Físicos

Para su 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 Inter-comparación 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.

El análisis se basa en los siguientes criterios:

1. 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.
2. Cuando las proyecciones previamente mencionadas no estén disponibles, el análisis tomará en cuenta los escenarios RCP 4.5 y RCP 8.5 del IPCC.
3. 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.
4. 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 Cuautitlán	1.60					
Parque Las Antenas	1.70					
Parque Las Palomas	1.60					
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.

Principales riesgos físicos

Sequía

Impactos

- Representa el principal riesgo climático para la operación.
- Dependencia de fuentes alternas de suministro, como pipas, con un costo estimado que podría superar los $160 millones hacia 2060 conforme se reduzca la disponibilidad de agua en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Acciones para su mitigación y resiliencia

- Evaluación de nuevas tecnologías de tratamiento de agua que nos permitan reutilizar un mayor volumen cuyo costo asociado es cercano a los $80 millones.

Olas de calor y vientos extremos

Impactos

- 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.
- Estimamos que, conforme a este escenario, nuestro gasto en energía eléctrica para 2060, podría aumentar $560 millones, tomando como año base 2024.

Acciones de mitigación y resiliencia

- Para mitigar los efectos de las olas de calor, diversificar nuestra matriz energética mediante el uso de fuentes renovables y sistemas de almacenamiento inteligente de energía, actualmente presentes en nuestro portafolio.

Aumento de Incendios

Impacto

Riesgo de exposición media para cuatro de nuestras propiedades, con posibles afectaciones a su infraestructura, mientras que en el resto del portafolio el nivel de riesgo es bajo.

Lluvias intensas

Impacto

- Pueden generar inundaciones y daños a la infraestructura.

Acciones de mitigación y resiliencia

- Todos nuestros inmuebles cuentan con cárcamos pluviales y sistemas de bombeo que permiten un desalojo eficiente del agua de lluvia.

10 de nuestras propiedades cuentan con Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) con las que recirculamos 79% del agua tratada en 2025.



Parque Las Antenas

Riesgos de transición

GRI 2-27

La identificación de nuestros riesgos de transición se basa en el escenario del *Deep Decarbonization Pathways Project (DDP),* que traza las rutas para que los países alcancen emisiones cero netas hacia 2050, en línea con el Acuerdo de París y ofrece escenarios de transición específicos para diversos países. En el caso de México este 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, considerando que estos podrían tener un impacto financiero considerable en nuestras operaciones.

Uno de los principales riesgos de transición para Fibra Danhos es el endurecimiento de la regulación para la generación distribuida y la instalación de paneles solares, lo que podría eliminar subsidios actuales e incrementar los costos de inversión. Este cambio podría implicar un sobrecosto cercano a $5 millones en el corto plazo; no obstante mantenemos el compromiso de ampliar la capacidad de energía renovable como parte de nuestra estrategia de descarbonización.

Principales riesgos de transición

1. Legales y regulatorios

1.1 Cambios en las regulaciones relacionadas con energía renovable.

Posible impacto
Sobrecostos asociados a nuevos criterios para generar energía renovable. Mayores obligaciones contractuales para ingresar a nuevos mercados de suministro eléctrico renovable.

1.2 Modificaciones en los lineamientos y el alcance de los impuestos al carbono en CDMX, Estado de México y Puebla.

Posible impacto
Obligatoriedad en los impuestos al carbono de las entidades en donde se ubican nuestras propiedades.

1.3 Nuevas regulaciones en torno a las certificaciones para edificaciones sostenibles.

Posible impacto
Incremento en las tarifas y criterios de certificación. Alta inversión en adaptaciones para cumplir con los parámetros requeridos por las certificaciones.

2. Tecnológicos

2.1 Sustitución de equipos actuales por otros de bajas emisiones.

Posible impacto
Impactos financieros relacionados con inversión en equipos y tecnologías de bajas emisiones.

2.2 Poca disponibilidad de tecnologías para la descarbonización.

Posible impacto
Falta de tecnologías viables para la descarbonización en el mercado o solo disponibles en fases experimentales.

2.3 Inversión fallida en nuevas tecnologías.

Posible impacto
Inversiones poco exitosas en nuevas tecnologías debido a la poca madurez de las mismas.

2.4 Incremento en la demanda de cargadores eléctricos

Posible impacto
Menor afluencia en centros comerciales por nuevas necesidades de movilidad eléctrica.

3. De mercado

3.1 Incremento en el costo del suministro de recursos energéticos e hídricos.

Posible impacto
Incremento sustancial en los gastos operativos relacionados con el consumo de electricidad y agua.

3.2 Cambios en los patrones de consumo de inquilinos y visitantes.

Posible impacto
Reducción de nuestros ingresos por la disminución de la demanda de nuestros servicios.

4. Reputacionales

4.1 Criterios más estrictos en la revelación de información relacionada con riesgos de cambio climático.

Posible impacto
Impacto en la evaluación de nuestro desempeño ASG durante el periodo de adopción de las nuevas regulaciones.

4.2 Reputación negativa por el incumplimiento de objetivos climáticos.

Posible impacto
Pérdida de credibilidad en nuestros compromisos por parte de nuestros grupos de interés.

Oportunidades relacionadas con el cambio climático y estrategia de resiliencia

La gestión del cambio climático es un factor clave para asegurar la rentabilidad de largo plazo y ofrecer a nuestros inquilinos espacios eficientes y resilientes.

Por ello, aprovechar las oportunidades relacionadas con el cambio climático es un diferenciador indispensable para asegurar la rentabilidad del negocio, anticipar impactos, proteger nuestros activos y asegurar la continuidad operativa. Tomando en cuenta los escenarios para identificar riesgos físicos y de transición, determinamos tres categorías de oportunidades relacionadas con el cambio climático:

Al aprovechar las oportunidades relacionadas con el cambio climático, buscamos generar valor para nuestros grupos de interés y contribuir al desarrollo de comunidades más resilientes, impulsando su transición hacia una economía baja en carbono.

Eficiencia en el uso de recursos

Hoy aprovechamos el 15% de los residuos que generamos, lo cual deja un claro margen de oportunidad para continuar aprovechando la fracción inorgánica de los residuos generados. A esto se añade la posibilidad de crear alianzas con distintos actores de nuestra cadena de valor para el aprovechamiento de residuos orgánicos mediante la generación de composta o insumos para otras industrias. Al incrementar el aprovechamiento de residuos y fortalecer alianzas podríamos generar ahorros anuales cercanos a los $3.2 millones y reducir cerca de 2,500 tCO_2e en emisiones de Alcance 3, impulsando la economía circular y disminuyendo el envío de residuos a relleno sanitario. Para aprovechar esta oportunidad se estima la necesidad de realizar inversiones anuales de alrededor de $2.8 millones de pesos.

Mitigación de la intensidad de carbono

Incrementar el uso de energía renovable nos ha dado la oportunidad para reducir nuestra intensidad de carbono.

Actualmente, la generación distribuida cubre más del 16% de nuestro consumo eléctrico generando ahorros cercanos a $13 millones anuales.

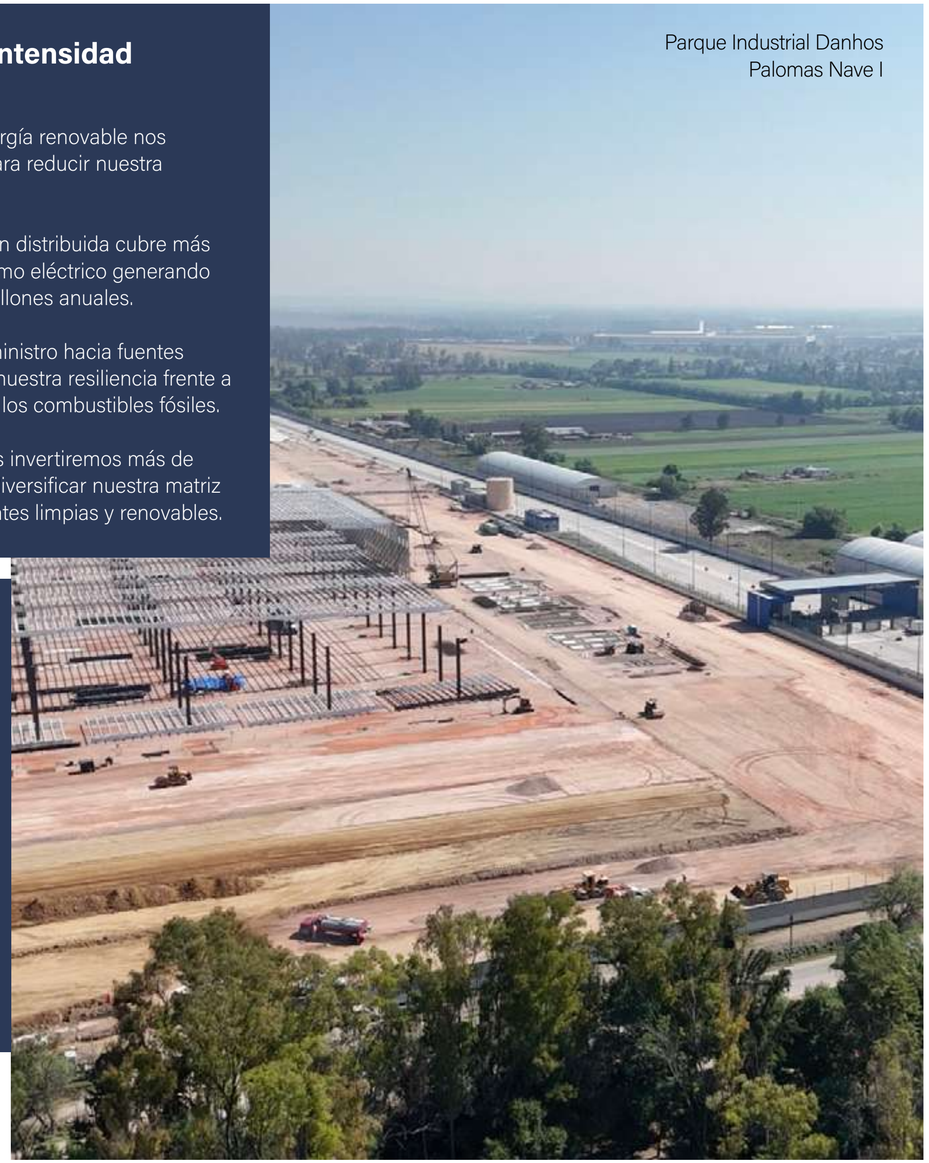
Al diversificar nuestro suministro hacia fuentes renovables, fortalecemos nuestra resiliencia frente a la escasez y volatilidad de los combustibles fósiles.

En los siguientes dos años invertiremos más de 30 millones de pesos en diversificar nuestra matriz energética a partir de fuentes limpias y renovables.

Productos y servicios

Considerando que nuestros productos y servicios corresponden a espacios y propiedades arrendadas a nuestros inquilinos:

- Los edificios con certificación LEED pueden generar rentas hasta 11.1% mayores que los inmuebles no certificados.
- Continuar aprovechando esta oportunidad representaría un ingreso anual estimado superior a los $26 millones de pesos y requeriría una inversión estimada de $2.4 millones para certificar los inmuebles de oficinas que aún no han sido certificados.
- Adicionalmente, hemos identificado una oportunidad asociada al crecimiento del uso de vehículos eléctricos y la demanda de infraestructura de carga. En este sentido, en Fibra Danhos buscamos impulsar la instalación de cargadores eléctricos en nuestras propiedades, lo que podría generar ingresos anuales estimados superiores a $3 millones de pesos y contribuir a la transición hacia la movilidad eléctrica en la zona metropolitana del Valle de México y Puebla.



Parque Industrial Danhos
Palomas Nave I

METAS: 9.1, 9.4

Edificación sostenible

GRI 3-3, 416-1, 417-1
SASB IF-RE-130a.5

Nuestro enfoque en edificación sostenible ha sido medular en la innovación de nuestros desarrollos. Desde nuestros inicios, hemos incorporado de manera pionera tecnologías de alta eficiencia y soluciones técnicas avanzadas que se han convertido en estándares de la industria. Esta capacidad de anticipación, basada en una sólida cultura técnica, ha permitido elevar consistentemente el desempeño ambiental de nuestro portafolio y consolidar una visión de sostenibilidad integrada desde el diseño hasta la operación.

Las certificaciones de edificación sostenible garantizan a nuestros grupos de interés que nuestras propiedades cumplen con las mejores prácticas internacionales, en cuanto a eficiencia en el uso de recursos como energía y agua y la optimización de costos operativos. De la misma manera, nos han ayudado a fortalecer nuestra reputación al mismo tiempo que generamos valor para inversionistas, clientes y usuarios al ofrecer espacios más saludables y confortables.

A la fecha de este informe, el U.S. Green Building Council (USGBC) nos ha otorgado seis certificaciones LEED: tres LEED v4.1 O+M y tres LEED BD+C

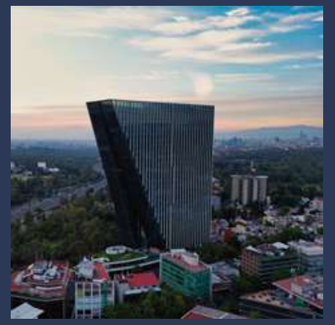
Dada la importancia de las certificaciones sostenibles en nuestra estrategia, en 2023 emitimos nuestro primer bono vinculado a la sostenibilidad, en el cual nos comprometimos a certificar en LEED O+M al menos 25% de nuestra área con control operacional para 2034**.

356,128.46 m² de área bajo control operacional certificada en LEED O+M = 20.84%* del área bajo control operacional de nuestro portafolio.

Inmuebles con certificación LEED v4.1 para operación y mantenimiento



Toreo Parque Central
Calificación: 80/100



Torre Virreyes
Calificación: 88/100



Reforma 222
Calificación: 60/100

Inmuebles con certificación LEED BD+C



Toreo Parque Central
Calificación: 60/100



Torre Virreyes
Calificación: 84/100



Parque Industrial Danhos Cuautitlán I
Calificación: 66/100

Parque Industrial Danhos Cuautitlán I se integró en 2025 a nuestros inmuebles certificados en LEED BD+C, resultando un total de 500,374.38 m² certificados en este esquema.

*Se tomó en cuenta un total de 1,709,077.63 m² de área bajo control operacional.
Conoce más de nuestro Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad **aquí

METAS: 11.7, | 15.3, 15.5

Biodiversidad

GRI 101-2, 101-4, 101-5, 304-2, 304-3

Todos nuestros inmuebles se ubican en zonas urbanas previamente impactadas, por lo que no generan afectaciones directas a la flora y fauna nativa. No obstante, conscientes del impacto potencial de la urbanización y nuestras operaciones en la biodiversidad, y en apego a nuestra Política Ambiental, realizamos un análisis* para identificar aquellas propiedades con posible influencia en la biodiversidad urbana.

De acuerdo con el Índice de Biodiversidad Urbana de la Ciudad de México, ninguna de nuestras propiedades se localiza en alcaldías con más del 15% de áreas naturales, lo que confirma que no se ubican en superficies dominadas por sitios naturales con especies nativas.

En este contexto, implementamos prácticas orientadas a la conservación de la biodiversidad a lo largo del ciclo de vida de nuestros inmuebles, que incluyen:

*Esta evaluación fue enfocada en la Ciudad de México, donde se concentra la mayor parte de nuestro portafolio.

- Uso de vegetación nativa en nuevos desarrollos.
- Evaluación de impactos a la biodiversidad en operaciones y proyectos.
- Mantenimiento y adopción de áreas verdes y espacios públicos.
- Planes de mitigación específicos para ampliaciones y nuevos proyectos.
- Consideración de criterios de biodiversidad en la selección de materiales.



Via Vallejo

Nuestra **gente**



Parque Duraznos


Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I

384
colaboradores

42%
de nuestros colaboradores son mujeres



Parque Delta


Reforma 222

Destacados 2025





58%
de nuestros colaboradores son hombres

30
vacantes cubiertas por candidatos internos


Parque Vía Vallejo




Parque Virreyes

39%
de mujeres en puestos de toma de decisión

76%
índice de satisfacción en nuestros colaboradores


Reforma 222

Capital Social y relacional

Gestión de capital humano

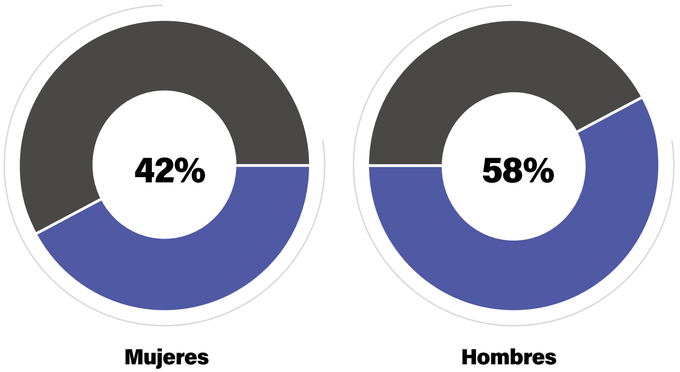
GRI 3-3

En conjunto, 2025 se caracterizó por ser un año de institucionalización, innovación y colaboración integral en la gestión de capital humano para Fibra Danhos.

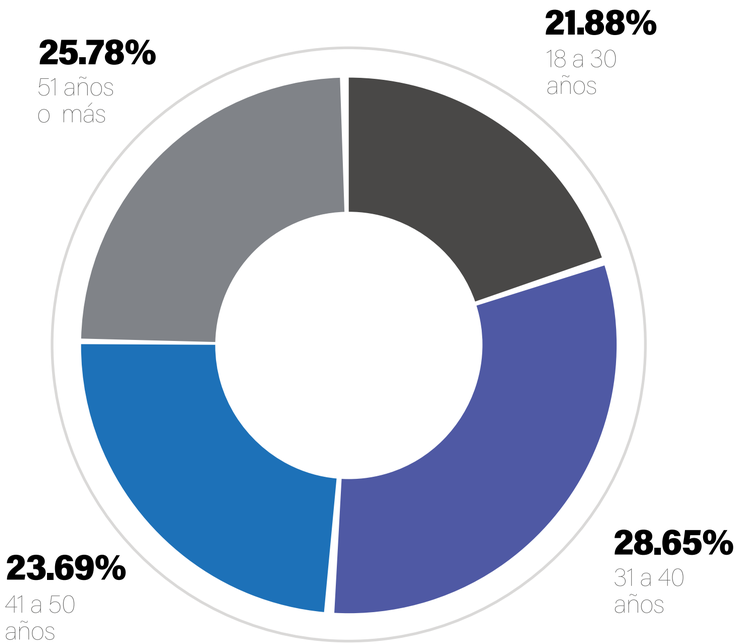
Trabajamos de manera significativa hacia la institucionalización de nuestros procesos y a una gestión más estratégica del talento, siendo nuestro principal reto la retención de talento, en un mercado laboral altamente competitivo. Sin embargo, hoy podemos decir que contamos con una base sólida de colaboradores.

Uno de nuestros principales avances del año fue la transición de una gestión aislada de recursos humanos hacia un modelo transversal e integral en el que se fortaleció la colaboración entre capital humano y las diferentes áreas de negocio lo que nos permitió alinear estrategias de reclutamiento, capacitación y desarrollo de colaboradores.

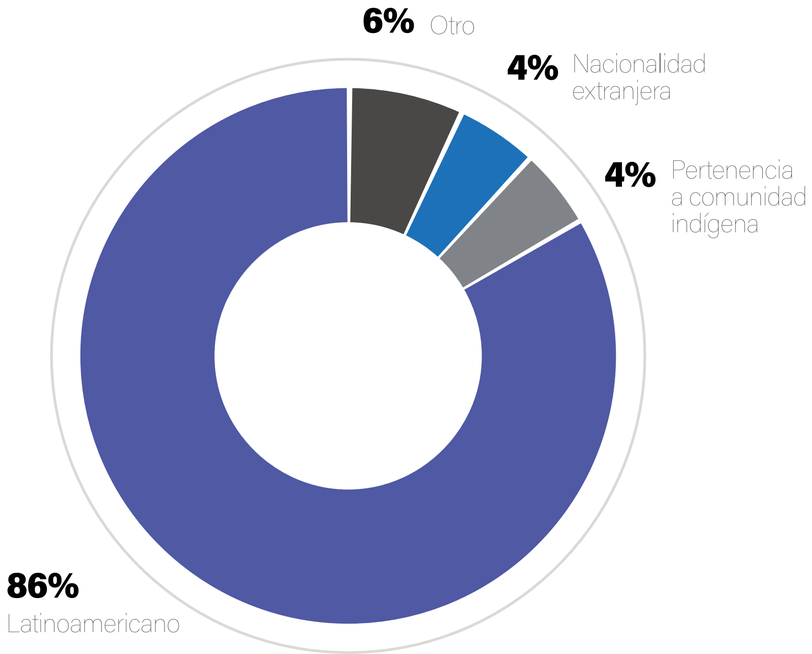
Plantilla por género



Plantilla por edad

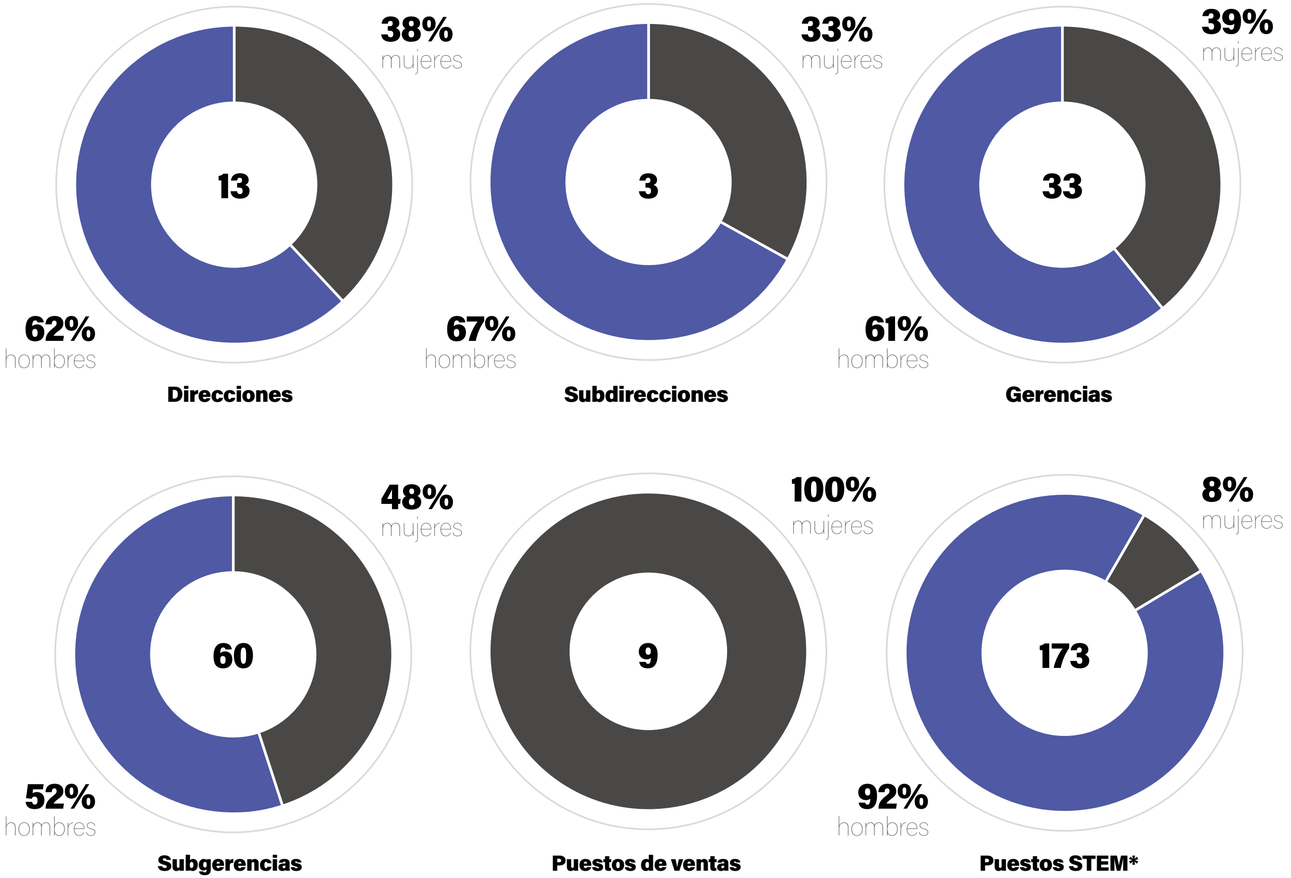


Plantilla por grupo étnico y nacionalidad*



*Estadísticas obtenidas de la encuesta voluntaria de diversidad e inclusión, en la que participó el 40% de la plantilla laboral durante 2025.

Plantilla por tipo de posición



Tipo de relación contractual

Total de colaboradores internos
384

Total de colaboradores externos fijos**
2,036

Ratio salarial

GRI 405-2

Para Fibra Danhos el desempeño y los resultados de nuestros colaboradores son los únicos factores diferenciadores en la remuneración. En este sentido, estamos comprometidos con la reducción progresiva de la brecha salarial de género, con el objetivo de avanzar hacia una equidad salarial plena en todos los niveles de la organización.

	DIRECCIONES	SUBDIRECCIONES	GERENCIAS	PUESTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS	TODA LA PLANTILLA
Ratio salarial***	0.65	1.49	0.83	1.29	0.87

*En esta categoría se contemplan todos los operadores de conservación de nuestras propiedades.
**Los colaboradores externos fijos son aquellos que 1,920 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.
***Este indicador no contempla el salario de nuestra directora ejecutiva por motivos de confidencialidad. Solo se considera el salario básico.

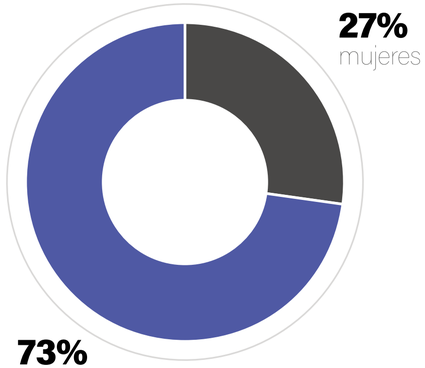
META: 9.2

Atracción y retención de talento

GRI 3-3, 401-1

En Fibra Danhos promovemos un entorno de trabajo inclusivo, seguro y orientado a la mejora continua, que nos permite atraer, desarrollar y retener al mejor talento, siendo este el motor de cada uno de nuestros logros y quien impulsa el crecimiento y el desempeño de la organización.

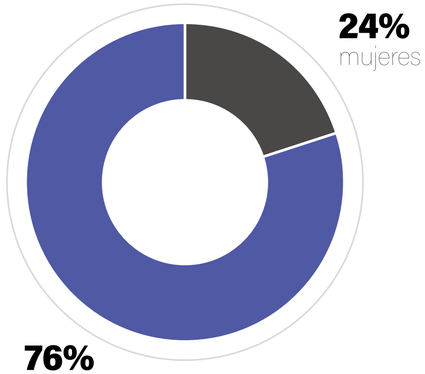
Contrataciones por género



27% mujeres

73% hombres

Bajas por género



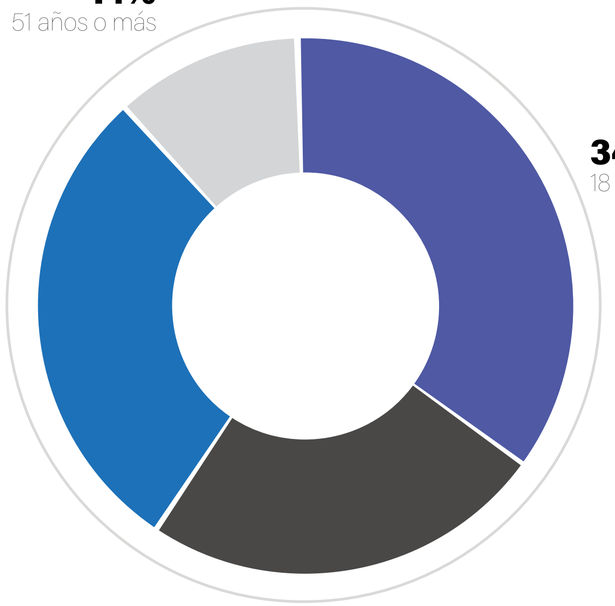
24% mujeres

76% hombres

Total de colaboradores contratados en el año

71

Nuevas contrataciones por rango de edad



14% 51 años o más

34% 18 a 30 años

28% 41 a 50 años

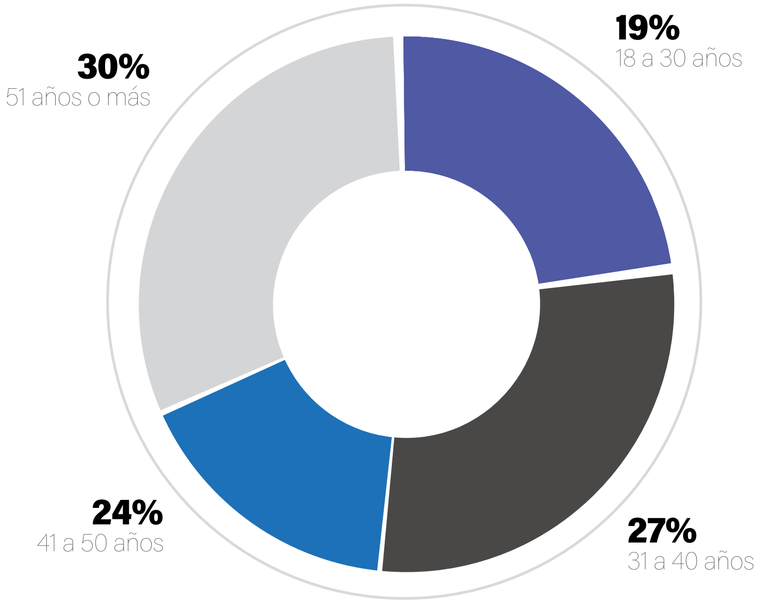
24% 31 a 40 años





Parque Industrial Danhos
Cuautitlán Nave I

Bajas por rango de edad



Rotación

RATIO DE ROTACIÓN	15.36%
RATIO DE ROTACIÓN VOLUNTARIA	15.36%
RATIO DE ROTACIÓN NO VOLUNTARIA	0%

Evaluación de desempeño

Durante 2025 concluimos la 1ª fase de implementación de un software de evaluación del desempeño, cuyo propósito es fomentar el desarrollo de carrera de cada colaborador, facilitar la gestión integral de los equipos de trabajo e incrementar su satisfacción laboral. Las evaluaciones se realizan de manera periódica, de acuerdo con los objetivos y las necesidades de cada área.

Estas evaluaciones incluyen:

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

Desarrollo y capacitación

GRI 3-3, 404-1, 404-2, 404-3

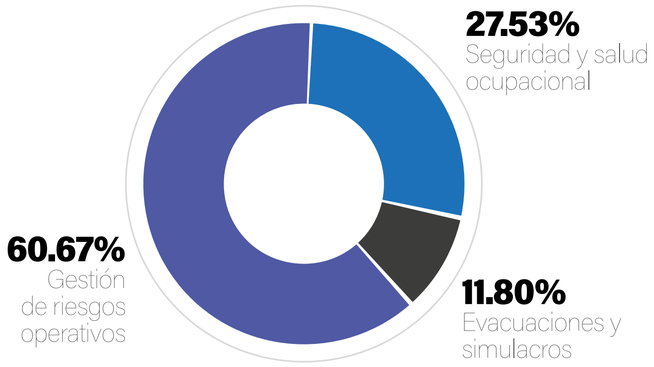
Fibra Danhos promueve el desarrollo del conocimiento técnico, la responsabilidad individual y la construcción colectiva de resultados, en un entorno exigente pero orientado al aprendizaje continuo. Esta cultura ha permitido consolidar equipos altamente especializados y una ejecución consistente a lo largo de todo el portafolio.

El desarrollo y la capacitación de nuestros colaboradores son fundamentales para fortalecer la innovación, la competitividad y la continuidad del negocio. Con este propósito, impulsamos el crecimiento profesional y el desempeño de nuestro talento mediante la construcción de un modelo de capacitación integral, complementado por alianzas con instituciones educativas que amplían sus oportunidades de aprendizaje y desarrollo.

712
Total de horas invertidas en capacitación

1.85
Promedio de horas de capacitación

Horas de capacitación por tema







Parque Industrial Danhos
Cuautitlán Nave I

Satisfacción laboral

La encuesta anual de satisfacción laboral, aplicada a la totalidad de nuestros colaboradores, es una herramienta estratégica para evaluar la experiencia, el bienestar y las expectativas de nuestro equipo, permitiéndonos identificar indicadores clave de motivación, niveles de estrés y clima laboral, y orientar nuestras acciones hacia una mejora continua del bienestar de nuestros colaboradores. Además, esta herramienta nos permite identificar áreas de mejora, optimizar procesos y fortalecer el compromiso que tenemos con la creación de un entorno de trabajo inclusivo para todos y todas.

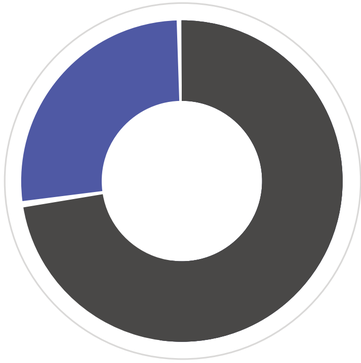
Resultados de la encuesta 2025



76% de los colaboradores se sienten satisfechos con su trabajo



57% de los colaboradores no sienten niveles altos de estrés en relación con su trabajo



72% de los colaboradores se sienten motivados en su trabajo



66% de los colaboradores se sienten felices durante la mayor parte de su jornada laboral

META: 8.8

Beneficios y compensaciones

GRI 3-3, 401-2, 401-3

Estamos conscientes que una compensación y beneficios competitivos son fundamentales para el bienestar, la motivación y la permanencia de nuestro talento. Por ello, ofrecemos a todos los colaboradores que cuentan con un contrato por tiempo indeterminado un paquete de prestaciones superiores a la ley que buscan fomentar el equilibrio entre su vida laboral y personal.

Asimismo, 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 y el acceso a horarios flexibles por un periodo establecido a mujeres que regresan de su licencia de maternidad para que puedan cuidar de sus infantes en los primeros meses de vida.

Beneficios generales

- Salario anual base competitivo.
- Seguro de gastos médicos mayores con una suma asegurada de $40,000,000 por cada evento presentado.
- Seguro de vida que 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.
- 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: estudios de grupos, capacitaciones y consultas personales cuando se requiere.
- 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.
- Rifas anuales en las que se sortea un automóvil por cada aniversario en la compañía, para colaboradores con antigüedad mínima de tres años. La probabilidad de ganar se incrementa en función de los años laborados. En 2025, se rifaron 12 autos.
- Reconocimiento a los colaboradores que han formado parte de la empresa por al menos 10 años, por cada lustro trabajado.

META: 8.8

Salud y Seguridad en el trabajo

GRI 3-3, 401-2, 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10

Para nosotros, la seguridad y la salud ocupacional constituyen una prioridad estratégica. Por ello, promovemos entornos de trabajo seguros y saludables mediante políticas, estándares y prácticas preventivas que nos permiten identificar, gestionar y mitigar riesgos, con el fin de proteger el bienestar de nuestros colaboradores y fortalecer la continuidad de nuestras operaciones.

En el ámbito de bienestar, continuamos fortaleciendo los programas de salud física y mental mediante servicios médicos remotos, apoyo psicológico y estamos trabajando actualmente en la implementación de un nuevo programa integral de salud.



Parque Industrial Danhos
Palomas Nave II

Programas de seguridad y salud ocupacional

- Capacitación semanal en seguridad y salud para el personal de operaciones y mantenimiento.
- Uso de plataformas de gestión para estandarizar y dar seguimiento a los controles de seguridad.
- Inspecciones periódicas realizadas por los responsables de operación y mantenimiento de cada inmueble.
- Supervisión especializada del cumplimiento de protocolos en trabajos de alto riesgo, como labores en altura, a cargo del equipo de paramédicos.
- Manuales de riesgos laborales disponibles en cada inmueble.
- Servicio de paramédicos para atención médica inicial en oficinas corporativas y propiedades.
- Aplicación de la encuesta de clima laboral conforme a la NOM-035 para identificar riesgos psicosociales.
- Rondines regulares de los equipos de seguridad, mantenimiento y operación en áreas públicas y privadas para verificar condiciones y funcionamiento.

INDICACIONES DE LESIONES Y AUSENTISMO

Lesiones por accidente laboral registrables	7
Casos de ausentismo por enfermedad general	60
Tasa de ausentismo	2.15%

FALLECIMIENTOS RESULTANTES DE LESIONES DE ACCIDENTE LABORAL

Colaboradores internos	0
Colaboradores externos	0

TASA DE LESIONES POR ACCIDENTE LABORAL REGISTRABLES (SIN INCLUIR FALLECIMIENTOS)

Colaboradores internos	1.61*
Colaboradores externos**	3.90

* Se considera un total de 870,912 horas trabajadas.
**Se utilizó una base de 1,000,000 de horas trabajadas para el cálculo de esta tasa.

Buscando disminuir el índice de accidentabilidad dentro de nuestras operaciones, contamos con tableros de seguridad en cada centro de trabajo que monitorean los indicadores de accidentes y fomentan el cumplimiento de las normas de seguridad. Durante 2025 únicamente se registraron incidentes menores y ninguna fatalidad.

Asimismo, tenemos identificada una lista de peligros laborales que representan un riesgo de lesión con consecuencias graves, la cual nos permite enfocar los esfuerzos y las acciones para su prevención. Estas actividades críticas son:

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

METAS: 5.1, 5.5 | 8.5, 8.8 | 10.2

Diversidad e inclusión

GRI 3-3, 405-1, 405-2

En Fibra Danhos promovemos una cultura inclusiva y diversa, alineada con la sociedad que buscamos construir, basada en el respeto y siendo conscientes de la importancia de la participación de la comunidad en la toma de decisiones que la involucran. A través de alianzas y acciones continuas, trabajamos para fortalecer una convivencia más justa, colaborativa y equitativa. Para ello continuamos forjando alianzas con la misión de conseguir una cultura inclusiva que promueva la mejora continua y genere impactos positivos en las comunidades en las que operamos.

Para conseguir que nuestra estrategia de diversidad llegue a todos los niveles de la organización, hemos desarrollado la **Política de Independencia y Diversidad de los Miembros del Comité Técnico**, la cual contiene los lineamientos para integrar criterios de equidad de género en el proceso de selección de nuevos miembros , así como la **Política de Diversidad e Inclusión** que establece las directrices en esta materia para: reclutamiento, comportamiento en el entorno laboral, remuneración y beneficios para nuestros colaboradores.

Nuestro compromiso con la diversidad e inclusión es hoy un pilar fundamental de nuestra estrategia, al integrarse como parte de los indicadores de desempeño dentro de nuestro Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad. En este contexto, hemos establecido como meta incrementar en un 45% la participación femenina en puestos de toma de decisión hacia el año 2034.

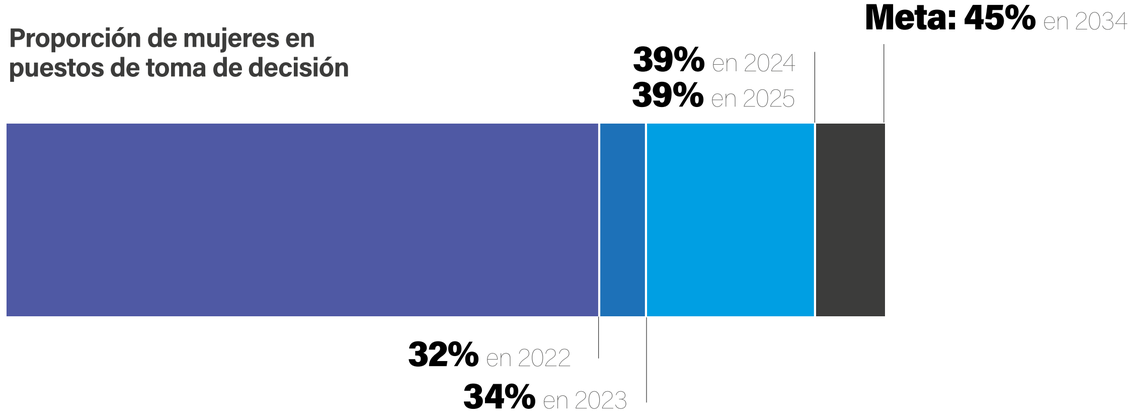
Promovemos la diversidad, la equidad y la inclusión más allá de nuestras propias operaciones, trabajando de forma colaborativa con nuestros inquilinos. En Torre Virreyes contamos con un Subcomité de Diversidad, Equidad e Inclusión que impulsa iniciativas de sensibilización, el intercambio de buenas prácticas y la ejecución de iniciativas que generen un impacto positivo en la comunidad cercana.

Como parte de estos esfuerzos, hemos conseguido que Torre Virreyes se ilumine anualmente en fechas conmemorativas clave como el Día internacional de la Mujer y el Día de la comunidad LGBTQ+. A partir de lo anterior buscamos reforzar el compromiso de la comunidad con una cultura inclusiva.

Más allá de estas actividades, promovemos espacios de diálogo que fortalezcan las alianzas entre nuestros inquilinos y fomenten el intercambio de experiencias exitosas, mediante webinars, conferencias, mesas de trabajo y encuentros de networking.



39% de mujeres en puestos de toma de decisión en 2025*



* 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 2025.
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 2025.
Número de puestos de toma de decisiones en la plantilla: Cargos de gerentes y directivos de la organización al 31 de diciembre de 2025.

METAS: 9.1, 9.4

Experiencia del cliente

GRI 2-29

Durante 2025 impulsamos diversas iniciativas de innovación orientadas a conocer mejor a los visitantes y enriquecer su experiencia. Desarrollamos programas de lealtad, encuestas periódicas de satisfacción y nuevas herramientas digitales que permiten entender con mayor claridad los perfiles, gustos y expectativas de los usuarios de cada centro comercial. Esta información se utiliza de forma práctica para ajustar la oferta, mejorar los servicios y fortalecer una experiencia consistente y de calidad para locatarios y visitantes.

Bienestar de nuestros inquilinos

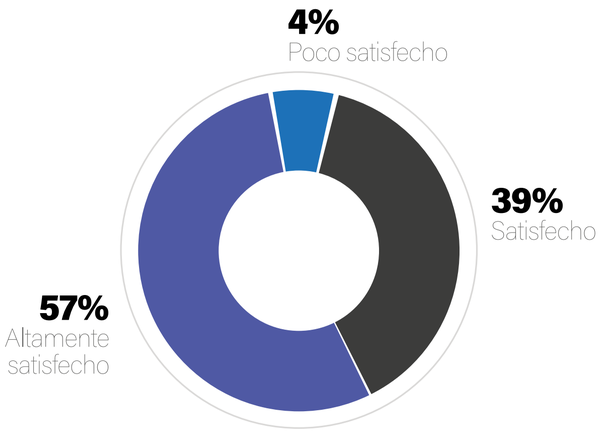
Nuestros inquilinos son aliados comerciales estratégicos, por lo que gestionamos su bienestar mediante un programa integral que promueve espacios seguros, confortables y de alta calidad, a través de:

- **Evaluaciones de bienestar** que analizan calidad del aire, confort térmico, iluminación, limpieza y otros factores clave, que nos ayudan a identificar riesgos y oportunidades de mejora de la salud de los inquilinos.
- **Encuestas anuales de satisfacción** para medir la satisfacción de los inquilinos en temas de: administración, atención, espacios y operación.
- **Ubicación y conectividad** con inmuebles bien integrados al transporte público, facilitando la movilidad de todos los usuarios.
- **Diseño y operación responsables** que priorizan confort térmico, iluminación, calidad del aire, áreas verdes y garantizan su seguridad mediante señalizaciones de evacuación claras y la ejecución periódica de simulacros con la participación de todos los ocupantes de los inmuebles.

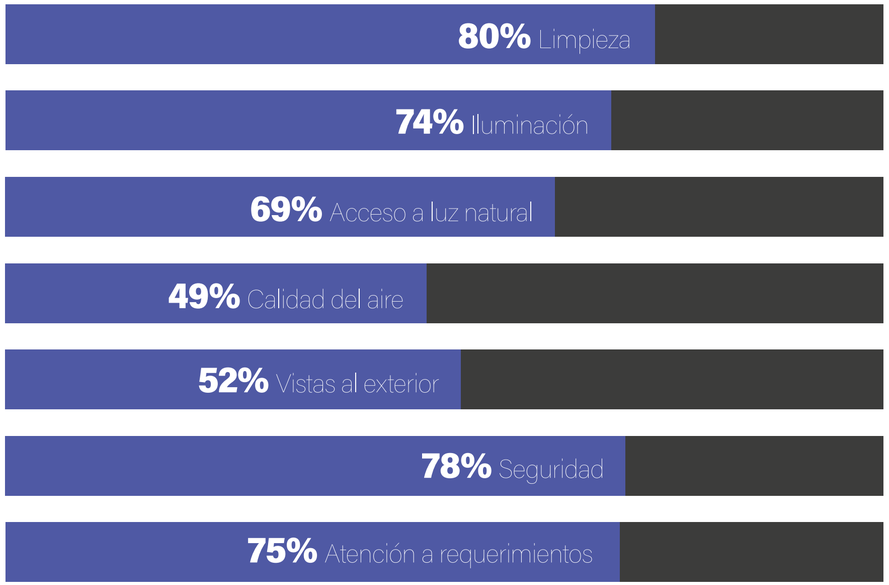
Satisfacción de inquilinos

SASB IF-RE-410a.3

Con el objetivo de medir la satisfacción de nuestros inquilinos, realizamos encuestas periódicas en las que se evalúan 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. Nuestra última encuesta de satisfacción alcanzó una cobertura del 31% de nuestra ARB y nos permitió obtener una visión clara del nivel de satisfacción general, identificar los puntos fuertes y detectar áreas de oportunidad en nuestras propiedades.



Índice de satisfacción



Nuestra última encuesta de satisfacción registró un índice de satisfacción general de 96% entre nuestros inquilinos.

Contamos con un programa integral de bienestar para inquilinos y visitantes mediante el cual garantizamos que estos grupos de interés disfruten de la mejor experiencia:

Calidad del aire interior

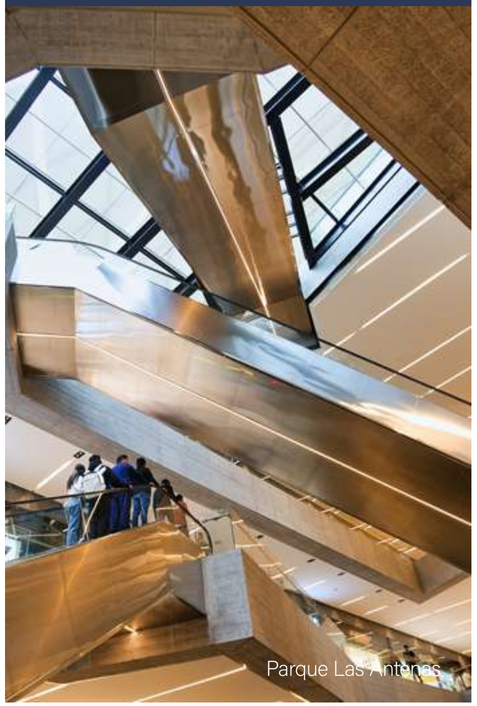
Garantizamos una alta calidad del aire interior mediante el cumplimiento de los estándares ASHRAE (American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers) sobre ventilación y renovación de aire, así como con estrategias de diseño activas y pasivas, como la integración de áreas verdes y espacios al aire libre, que favorecen la circulación de aire fresco en nuestros inmuebles.



Parque Tepeyac

Calidad del agua

Garantizamos el abasto y la calidad del agua mediante el suministro del sistema municipal, pipas y pozos, según las necesidades de cada inmueble. Además, la mayoría de nuestras propiedades cuenta con plantas de tratamiento que permiten reutilizar agua en sanitarios, áreas verdes y torres de enfriamiento, reduciendo nuestra huella hídrica.



Parque Las Antenas

Confort visual, térmico y acústico

Diseñamos nuestros inmuebles para ofrecer condiciones óptimas de iluminación natural y artificial que favorecen la salud visual y el bienestar de los ocupantes. Asimismo, contamos con sistemas de climatización y ventilación ajustados a las necesidades térmicas de los usuarios, e integramos criterios de diseño acústico desde la etapa de construcción para asegurar niveles adecuados de aislamiento, control de eco y reverberación según el uso de cada espacio.



Parque Tepeyac

Espacios al aire libre

Promovemos la actividad física mediante el diseño de espacios al aire libre en nuestros inmuebles. Un ejemplo es el Parque de la Luz en Torre Virreyes, que cuenta con ciclovía y pista para correr y, gracias a su conexión con el Bosque de Chapultepec, se ha consolidado como un punto de encuentro para realizar actividad física en la Ciudad de México. Además, los inquilinos de Torre Virreyes tienen acceso a regaderas, lo que facilita integrar la actividad física en su rutina diaria.



Parque Las Antenas

Diseño biofílico

Integramos elementos naturales en el diseño de nuestros inmuebles —como espejos y fuentes de agua, vegetación, espacios a cielo abierto y una paleta de colores neutros— para fortalecer la conexión con la naturaleza y promover el bienestar y la salud mental de inquilinos y visitantes.

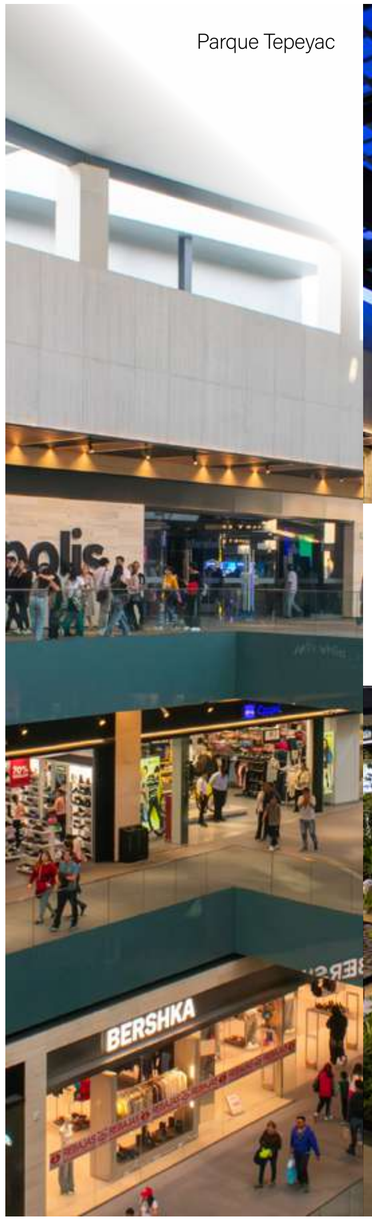


Reforma 222

Responsabilidad **social**



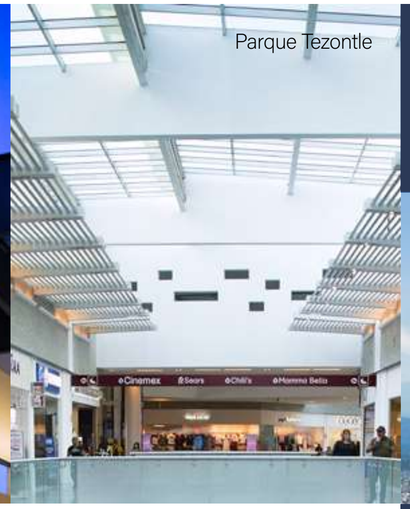
Toreo Parque Central



Parque Tepeyac



Parque Tepeyac



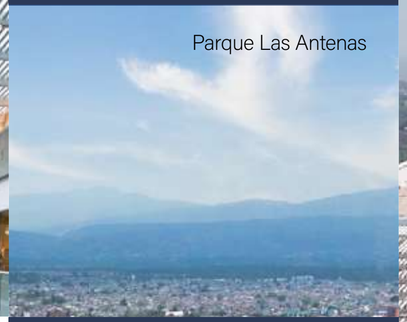
Parque Tezontle

Destacados





6
organizaciones apoyadas



Parque Las Antenas

2025





Parque Industrial Danhos
Palomas Nave I

+245,000
personas participaron en las actividades de integración social

$1.16
millones de pesos donados a causas sociales



Parque Tepeyac

METAS: 11.1

GRI 3-3, 413-1, 413-2

Impacto en las comunidades

La integración social es un eje central de nuestra estrategia de sostenibilidad, ya que concibe a nuestros inmuebles como espacios que, además de albergar actividades comerciales y laborales, deben generar valor para las comunidades que los rodean. Por ello, incorporamos diversos criterios de responsabilidad social como la accesibilidad universal, diseño inclusivo y áreas de convivencia, y promovemos actividades educativas, culturales, y recreativas que fortalezcan la cohesión social, la diversidad y la calidad de vida de quienes los utilizan y visitan.

Durante 2025 continuamos fortaleciendo la creación de alianzas con organizaciones que generan valor en las comunidades donde operamos. En este periodo de reporte, sumamos esfuerzos con Amnistía Internacional mediante la donación de espacios en nuestros centros comerciales, con el objetivo de sensibilizar a nuestros visitantes sobre los derechos de la comunidad LGBTQ+. Esta colaboración no solo contribuye positivamente al desarrollo de nuestras comunidades, sino que también constituye un componente clave dentro de nuestra estrategia de mitigación de riesgos en materia de derechos humanos.

En 2025 nuestros inmuebles fueron escenario de diversos eventos y actividades de entretenimiento que buscan promover la convivencia entre nuestros visitantes y ofrecerles experiencias de valor. Algunos de los más representativos fueron la premier de “Otro viernes de locos” en Toreo Parque Central y la exhibición de “Red Hulk” en Reforma 222. Esta gama de actividades logró atraer a 245,232 personas que participaron activamente en estas dinámicas.

Contribución económica

Nuestra generación de valor social trasciende la operación de nuestros inmuebles y se consolida como un eje estratégico dentro de nuestro enfoque ASG. En 2025, canalizamos recursos a través de donativos económicos dirigidos a instituciones y fundaciones que impulsan causas prioritarias para el desarrollo sostenible de la sociedad, contribuyendo de manera directa al fortalecimiento del tejido social y a la mitigación de riesgos sociales en las comunidades donde operamos.

CONTRIBUCIÓN ECONÓMICA

INSTITUCIÓN	MONTO [MXN]
Cancer Warriors	$200,000
Líderes del mañana	$100,000
Fideicomiso Tiempo de vivir	$200,000
Memoria y tolerancia	$459,873
Consejo para innovar la tradición Oaxaca	$100,000
Pacto Global	$102,800
Total	**$1,162,673**

Cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible

En Fibra Danhos, nuestro compromiso con la sostenibilidad se expresa en la contribución activa a los ODS, actuando como agentes de cambio en las comunidades donde operamos y generando crecimiento responsable para nuestros inversionistas sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones.

Con una visión de largo plazo, integramos la estrategia ASG en nuestro modelo de negocio para alinear nuestras decisiones y metas de corto, mediano y largo plazo con el desarrollo sostenible y la creación de valor compartido para todos nuestros grupos de interés.



Análisis **financiero**

07



Parque Industrial Danhos
Cuautitlán Nave I

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:

Durante 2025, el Ingreso Total Operativo ascendió a $7,576 millones de pesos, lo que representa un incremento de 11.8% respecto a 2024. Este crecimiento se explica principalmente por tres factores. En primer lugar, por una mayor ocupación en los inmuebles comerciales y de oficinas, lo que impulsó los ingresos por rentas. En segundo lugar, por incrementos en las tarifas de estacionamiento, en línea con la dinámica operativa de los activos. Finalmente, por el inicio de la generación de ingresos del portafolio industrial, destacando el proyecto Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, con ambas naves en operación, así como la primera nave de Danhos Industrial Palomas, que comenzaron a contribuir de manera relevante a los resultados del periodo.

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la renta fija representó aproximadamente el 64.4%, consolidándose como la principal fuente de ingresos del portafolio. Por su parte, la renta variable contribuyó con el 6.7%, mientras que los ingresos por contraprestaciones únicas representaron el 3.7%. Asimismo, los ingresos por estacionamiento alcanzaron una participación del 8.7%, en tanto que los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad representaron aproximadamente el 16.4%, reflejando la relevancia de estos conceptos complementarios en la generación total de ingresos.

El ingreso por renta fija alcanzó $4,882 millones de pesos durante 2025, lo que representa un incremento anual de 11.8% respecto a 2024. Este crecimiento se explica principalmente por la incorporación y consolidación de ingresos provenientes del portafolio industrial, particularmente de las naves recientemente puestas en operación, así como por la solidez en los niveles de ocupación del resto de los activos.

Los ingresos por renta variable ascendieron a $506 millones de pesos durante 2025, lo que representa un incremento anual de 3.9% respecto a 2024, en línea con la evolución del consumo y el desempeño de los arrendatarios en el periodo. Por su parte, las contraprestaciones únicas de carácter contable sumaron $283 millones de pesos durante 2025, lo que representa un incremento anual de 15.5% respecto a 2024.

El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó $662 millones de pesos en 2025, lo que representa un incremento anual de 23.5% respecto a 2024. Este crecimiento se explica principalmente por ajustes en las tarifas aplicadas en nuestros inmuebles, así como por una mayor afluencia vehicular en los inmuebles.

Por su parte, los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros ascendieron a $1,243 millones de pesos en 2025, lo que representa un incremento anual de 9.3% respecto a 2024, reflejando el dinamismo en la operación de los activos y la recuperación en los niveles de actividad.

Gastos

El total de gastos operativos ascendió a $2,552 millones de pesos durante 2025, lo que representa un incremento de 7.7% respecto a 2024. Este comportamiento refleja principalmente el mayor nivel de actividad operativa en el portafolio, así como presiones en ciertos rubros de costos asociados a la operación de los activos.



Parque Vía Vallejo

Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 46.3%, seguidos por la comisión por asesoría con el 29.0%. Por su parte, la comisión por servicios de representación contribuyó con el 5.8%, los gastos de administración con el 7.2%, el impuesto predial con el 9.0% y los gastos de seguros con el 2.8%, manteniendo una estructura de costos consistente con la operación del portafolio.

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros ascendieron a $1,182 millones de pesos en 2025, lo que representa un incremento anual de 6.7%. Este aumento se explica principalmente por el incremento en el salario mínimo, el cual tiene un impacto directo en los costos laborales asociados a las plantillas de mantenimiento y seguridad, así como por el mayor nivel de actividad operativa en los inmuebles.

La Comisión por asesoría y por servicios de representación: La comisión por asesoría y la comisión por servicios de representación ascendieron a $741 millones de pesos y $148 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 6.4% y 9.5% respecto a 2024. El aumento en la comisión por asesoría se explica principalmente por la incorporación de nuevos inmuebles al portafolio, así como por el incremento generalizado en la valuación de las propiedades, 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 mayor nivel de ingresos cobrados y facturados, los cuales sirven como base para el cálculo de dicha comisión.

Los gastos de administración, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron $183 millones de pesos en el ejercicio 2025.

Los gastos relacionados con predial y seguros alcanzaron $229 millones de pesos y $70 millones de pesos en 2024, respectivamente. El incremento en el pago del predial de aproximadamente 9.1%. En el caso de los seguros, se observa un incremento en el pago de primas de aproximadamente 24.2%.

Otros Ingresos/Gastos

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos por productos financieros sumaron $65 millones de pesos en el ejercicio 2025, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de renta fija. En ese mismo periodo, los gastos financieros (contables) sumaron $835 millones de pesos, mientras que la pérdida cambiaria fue de $22 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar por los importes de la cobranza en dólares.

Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2025, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron $5.0 millones de pesos.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 fueron por $1,148 millones de pesos. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales.

NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

Ingreso neto operativo: El ingreso neto operativo alcanzó $5,947 millones de pesos en 2025, lo que representa un incremento anual de 12.9% con respecto a 2024. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, fue de 77.7% para 2025, mayor al margen reportado en 2024 de 76.9%.

El EBITDA alcanzó $5,024 millones de pesos en 2025, lo que representa un incremento anual de 14.1% con respecto a 2024. El margen de EBITDA fue de 66.3%, mayor al 65.0% reportado en 2024.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para 2025 sumaron $5,374 millones de pesos, $3,963 millones de pesos, y $4,564 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 21.0%, 11.0% y 8.1%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2024.

PESOS	**2025**	**2024**
Utilidad neta	5,374,257,288	4,443,037,529
Ganancia cambiaria neta	(65,720,605)	97,532,200
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	1,148,383,624	557,028,530
Estimación de cuenta incobrable	(12,359,879)	(25,044,948)
Participación no controladora	341,162,555	241,826,443
Participación en resultados en negocios conjuntos	(516,559)	(1,267,622)
FFO	**3,963,308,151**	**3,570,427,681**
Contraprestación Única neta	(53,806,279)	66,314,461
Rentas anticipadas neto	(18,907,022)	43,289,540
Renta lineal neto	(29,005,335)	(69,380,803)
Predial y seguros por devengar neto	49,502,580	488,196
Comisión por asesoría y representación neto	652,688,852	609,445,810
AFFO	**4,563,780,947**	**4,220,584,886**

Distribuciones en efectivo

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro portafolio en operación durante el 2025, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de $4,563.8 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFI con derechos económicos de $2.85 pesos. Con el objetivo de materializar nuestro plan de crecimiento, y con la firme intención de mantener una saludable mezcla de deuda y flujo de efectivo en la financiación de nuestros proyectos, nuestro Comité Técnico determinó una política de distribución trimestral fija de Ps 0.45 por CBFI comenzando a partir tercer trimestre de 2023, siempre en apego a la legislación correspondiente. Con lo anterior, nuestros inversionistas tendrán clara visibilidad de los flujos de dividendos programados para dicho periodo. La decisión de nuestro Comité implica una distribución para el 2026 de Ps 1.80 por CBFI, permitiéndonos ejecutar el plan de desarrollo.

Financiamientos

Hemos desarrollado un Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, el cual nos permite emitir bonos de deuda o acceder a préstamos etiquetados como Vinculados a la Sostenibilidad (SLBs) y (SLLs). Como parte integral de nuestra estrategia ASG, buscamos que nuestras fuentes de financiamiento se alineen con nuestros principios generando un impacto positivo en términos ambientales y/o sociales. Standard and Poor's emitió una opinión de tercero independiente indicando a la alineación del Marco con los Principios de los Financiamiento Vinculados a la Sostenibilidad publicados por ICMA.

Durante el tercer trimestre de 2023 realizamos la emisión de nuestro primer bono temático, a través de un Bono Ligados a la Sostenibilidad (SLB), por un monto total de 2,500 millones de pesos a tasa fija anual de 10.67% a un plazo de 7 años. Los recursos de esta emisión fueron utilizados para refinanciamiento de pasivos y usos corporativos generales. Conscientes del motor de cambio que representa el financiamiento sostenible, y en línea con nuestra estrategia ASG, nuestro SLB, se encuentra vinculado al porcentaje de nuestro portafolio certificado LEED Oro o Platino en Operación y Mantenimiento.

DANHOS 16: 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).

DANHOS 17: 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).

DANHOS 23L: 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 de 9.22% + 1.45%).

Contamos con dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite obtener ahorros en el margen financiero. La primera es una línea de crédito a largo plazo, revolvente y garantizada, por un monto de hasta 3,500 millones de pesos. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por un monto de 1,595 millones de pesos.

DEUDA	INSTITUCIÓN / EMISIÓN	MONEDA	TASA DE INTERÉS		EMISIÓN	VENCIMIENTO	SALDO INSOLUTO
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	2,500,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIEF + margen aplicable	12-ene-26	9-feb-26	800,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIIE 28d + margen aplicable	26-may-25	07-abr-29	2,050,000,000
			Promedio	**8.8%**			**10,850,000,000**

Nuestra política de financiamiento a largo plazo, se caracteriza por estar totalmente denominada en pesos, lo que nos permite contar con mayor transparencia y predictibilidad en nuestras operaciones financieras. Asimismo, el plazo medio restante de nuestra deuda, de 2.7 años, denota una gestión financiera prudente con una perspectiva a largo plazo. Al concluir el año 2025, contamos con un costo de fondeo promedio ponderado de 8.8%. Asimismo, hemos sido capaces de conservar un nivel de apalancamiento del 13.5% y manteniendo una sólida posición financiera.

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

CUMPLIMIENTO DE COVENANTS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	FIBRA DANHOS	LÍMITE	ESTATUS
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	13.5%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.20x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.39x	1.5 x min	OK
Activos totales no gravados	717%	150%	OK



Reforma 222

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), actualmente nuestro Portafolio en Desarrollo Actual, incluye cuatro naves industriales, un proyecto hotelero y un centro comercial. Asimismo, durante 2025 concluimos la entrega de Danhos Industrial Cuautitlán I con la finalización de su segunda nave; este proyecto, integrado por dos naves, cuenta con un Área Bruta Rentable total de aproximadamente 207 mil metros cuadrados. Asimismo, entregamos la Nave 1 de Danhos Industrial Palomas, con un ARB de alrededor de 52 mil metros cuadrados. En paralelo, continuamos avanzando en nuestra plataforma de desarrollo industrial: actualmente se encuentra en construcción un proyecto Build to Suit en Danhos Industrial Palomas por aproximadamente 110 mil metros cuadrados, así como una nave adicional en el mismo parque por cerca de 65 mil metros cuadrados. De igual forma, seguimos con el desarrollo de las dos primeras naves de Danhos Industrial EdoMex III, en coinversión con un tercero no relacionado, que en conjunto suman alrededor de 210 mil metros cuadrados. Adicionalmente, iniciamos la construcción de Parque Oaxaca y del proyecto The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc, que marcará el regreso de la marca al destino y reafirma nuestro compromiso con el desarrollo de activos icónicos de calidad premier.

A la fecha, hemos multiplicado más de 4.5 veces el Área Bruta Rentable (ABR) de nuestro Portafolio en Operación Inicial y hemos añadido más de 934,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013. Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio en Operación Actual, que incluye siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y tres naves industriales, con un ABR de 1,201,429 metros cuadrados con una tasa de ocupación de 91.5% propiedades totales.

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de aproximadamente 128 millones de visitantes, lo que representa una disminución de 4.1% respecto a 2024. Este comportamiento se explica principalmente por una ligera desaceleración en el consumo, derivada de una moderación en la actividad económica del país, en parte asociada a factores macroeconómicos mundiales.

El costo de ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ABR y renta fija, definido como el costo incurrido asociado con la ocupación de un local que incluye renta fija, renta variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, y expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios, se ubicó en 10.5% en 2025.

Por su parte, la tasa de renovación, calculada como el cociente entre el área rentable bruta de los locales renovados en un periodo determinado y el área rentable bruta total del portafolio, fue de 98.7% en 2025, en línea con lo registrado en 2024.

La Cartera vencida, definida como el pago de renta con una demora mayor a 60 días, expresada como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo, fue de 0.66% en 2025, lo que representa una disminución de 65 puntos base respecto a lo reportado en 2024.

Por su parte, la pérdida en renta, definida como la cartera vencida con una antigüedad mayor a 180 días, expresada como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo, fue de 0.21% en 2025, lo que representa una disminución de 16 puntos base respecto a 2024.

Anexos

08



Parque Tepeyac

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

Activos	**Notas**	**2025**	**2024**	**2023**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 491,808,673	$ 490,688,777	$ 892,211,182
Rentas por cobrar y otras	6	514,661,699	692,972,015	580,727,849
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		11,589,246	4,542,075	2,873,453
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, incluye $106,052,890, $206,461,005 y $315,607,687 de IVA por recuperar		106,840,771	291,261,042	479,729,904
Pagos anticipados, principalmente anticipo a proveedores de obra y anticipo a terrenos		208,457,760	330,003,182	191,206,202
Total de activo circulante		1,333,358,149	1,809,467,091	2,146,748,590
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7	77,291,560,793	73,227,266,875	69,726,379,452
Activos por derechos de uso	13	8,397,773	13,535,878	18,584,680
Inversión en negocios conjuntos	17	1,280,381,258	347,374,940	219,021,538
Cuentas por cobrar a largo plazo	6c	178,647,320	190,798,049	-
Otros activos		25,027,291	5,842,168	5,504,634
Maquinaria y equipo	8	10,595,134	17,443,710	22,586,130
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16	20,294,248	16,598,148	10,326,869
Total de activo no circulante		78,814,903,817	73,818,859,768	70,002,403,303
Total de activo		$ 80,148,261,966	$ 75,628,326,859	$ 72,149,151,893

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

Pasivos y patrimonio	Notas	2025	2024	2023
Pasivo circulante:				
Pasivo financiero a corto plazo	12	$ 3,800,000,000	$ 1,350,000,000	$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		110,846,465	102,756,258	326,358,341
Contraprestación única		241,505,507	249,815,802	195,249,380
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	319,210,040	506,582,819	158,117,863
Rentas cobradas por anticipado		59,381,904	73,297,186	27,405,448
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	245,674,915	226,828,886	215,703,689
Impuestos por pagar		74,651,444	114,110,269	97,091,021
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	13	9,447,581	7,189,216	6,356,180
Total de pasivo circulante		4,860,717,856	2,630,580,436	1,026,281,922
Pasivo no circulante:				
Pasivo financiero a largo plazo	12	7,035,820,306	7,978,664,844	7,971,509,381
Contraprestación única		522,643,394	631,283,745	610,116,738
Depósitos en garantía de los arrendatarios		534,550,991	510,418,418	441,589,417
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo		481,802,868	-	-
Obligaciones laborales	9	43,538,772	35,407,828	27,991,749
Acreedores a largo plazo		8,465,766	-	-
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	13	2,262,948	11,413,657	18,260,653
Total de pasivo no circulante		8,629,085,045	9,167,188,492	9,069,467,938
Total de pasivo		13,489,802,901	11,797,768,928	10,095,749,860
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	15	38,205,403,697	38,910,317,320	39,408,412,581
Utilidades retenidas		25,756,876,757	22,384,606,374	20,036,051,590
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		7,439,184	9,526,912	(2,663,437)
Participación controladora		63,801,629,153	61,136,360,121	59,273,710,249
Participación no controladora		2,856,829,912	2,694,197,810	2,779,691,784
Total de patrimonio		66,658,459,065	63,830,557,931	62,053,402,033
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		$ 80,148,261,966	$ 75,628,326,859	$ 72,149,151,893

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 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingreso por renta fija		$ 4,882,342,482	$ 4,368,808,547	$ 4,028,710,185
Ingreso por renta variable		506,322,667	487,150,097	383,004,971
Ingreso por contraprestación única		283,155,619	245,094,981	241,171,937
Ingreso por estacionamientos		661,607,633	535,897,323	513,488,396
Ingreso por mantenimiento y publicidad		1,242,999,186	1,137,697,825	1,022,613,574
		7,576,427,587	6,774,648,773	6,188,989,063
Comisión por asesoría	14	740,511,572	696,239,087	675,079,374
Comisión por servicios de representación	14	147,605,637	134,813,039	121,860,142
Gastos administrativos		182,685,139	164,655,522	149,522,812
Gastos de operación y mantenimiento		1,182,453,303	1,107,708,110	1,055,304,477
Impuesto predial		228,822,633	209,718,708	188,830,334
Seguros		70,237,881	56,534,390	51,598,205
Ingresos financieros		(65,085,036)	(61,211,493)	(57,646,022)
Gastos financieros		835,104,380	630,118,660	630,463,982
Fluctuación cambiaria - Neta		22,243,907	(52,217,733)	25,239,939
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(1,148,383,624)	(557,028,530)	(118,601,563)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		5,457,949	1,013,862	4,288,064
Participación en resultados en negocios conjuntos		516,559	1,267,622	2,510,950
Utilidad neta del año consolidada		5,374,257,287	4,443,037,529	3,460,538,369
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		5,033,094,732	4,201,211,086	3,309,204,020
Participación no controladora		341,162,555	241,826,443	151,334,349
Utilidad neta del año consolidada		5,374,257,287	4,443,037,529	3,460,538,369
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		(2,087,728)	12,190,349	253,632
Utilidad integral consolidada		5,372,169,559	4,455,227,878	3,460,792,001
Utilidad neta controladora por CBFI básica y diluida (pesos) (ver Nota 15e)		$ 3.1440	$ 2.6620	$ 2.1289

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 2025, 2024 y 2023
(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 2023	$ 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
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
	-	4,201,211,086	-	12,190,349	4,213,401,431	241,826,443	4,455,227,878
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
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	508,117,562	-	-	-	508,117,562	-	508,117,562
Reembolso de patrimonio	(1,213,031,185)	-	-	-	(1,213,031,185)	-	(1,213,031,185)
Distribución de dividendos	-	(1,660,824,349)	-	-	(1,660,824,349)	-	(1,660,824,349)
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	-	-	194,592,577	194,592,577
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(373,123,030)	(373,123,030)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	5,033,094,732	-	-	5,033,094,732	341,162,555	5,374,257,287
Ganancias actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(2,087,728)	(2,087,728)	-	(2,087,728)
	-	5,033,094,732	-	(2,087,728)	5,031,007,004	341,162,555	5,372,169,559
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**$ 38,205,403,697**	**$ 25,756,876,757**	**$ (168,090,485)**	**$ 7,439,184**	**$ 63,801,629,153**	**$ 2,856,829,912**	**$ 66,658,459,065**

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 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	$ 5,374,257,287	$ 4,443,037,529	$ 3,460,538,369
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	5,457,949	1,013,862	4,288,064
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(1,148,383,624)	(557,028,530)	(118,601,563)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	508,117,562	481,361,098	619,328,394
Obligaciones laborales	5,812,128	6,988,005	3,872,815
Participación en resultados en negocios conjuntos	516,559	1,267,622	2,510,950
Depreciación de maquinaria y equipo	6,820,376	6,898,020	9,021,794
Depreciación arrendamiento derecho de uso	5,458,747	5,415,995	5,367,036
Amortización licencia	1,773,749	-	2,298,210
Comisiones por apertura de línea de crédito revolvente	-	-	8,076,389
Ingresos financieros	(65,085,037)	(61,211,493)	(57,646,022)
Gastos financieros	827,948,918	622,963,197	624,758,973
Amortización de gastos de emisión de deuda	7,155,463	7,155,463	5,705,009
Total	5,529,850,077	4,957,860,768	4,569,518,418
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	306,394,818	(441,839,195)	(88,786,085)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,435,521)	(1,668,622)	(2,873,453)
Impuestos por recuperar	184,420,269	188,468,862	(6,683,387)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(165,030,916)	559,914,969	43,735,501
Rentas cobradas por anticipado	(13,915,282)	45,891,738	(11,692,382)
Contraprestación única	(116,950,645)	75,733,428	(44,947,250)
Depósitos de los arrendatarios	24,132,571	68,829,001	(638,734)
Impuestos por pagar	(45,811,516)	15,845,989	(15,354,674)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,846,030	(203,752,794)	(60,516,756)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	5,721,499,885	5,265,284,144	4,381,761,198

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(2,824,056,242)	(2,779,003,017)	(1,582,756,415)
Adquisición de otros activos	(20,958,872)	(337,533)	-
Adquisición (baja) de maquinaria y equipo	28,200	(1,755,600)	(2,379,282)
Aportación por inversión en negocio conjunto	(479,424,556)	(129,621,024)	(221,532,488)
Intereses recibidos	65,085,037	61,211,493	57,646,022
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,259,326,433)	(2,849,505,681)	(1,749,022,163)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos de terceros	7,500,000,000	1,500,000,000	5,015,000,000
Pago de deuda	(6,000,000,000)	-	(150,000,000)
Gastos pagados por emisión de pasivo financiero	-	(3,075,000,000)	(13,847,505)
Reembolso de patrimonio	(1,213,031,185)	(979,456,359)	(1,568,813,776)
Pagos de arrendamiento	(7,212,987)	(6,381,153)	(5,659,657)
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(1,253,458)	(1,721,978)	(2,106,174)
Distribución de dividendos	(1,660,824,349)	(1,852,656,302)	(1,945,367,027)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso 8929/2025 GFM Oaxaca	194,592,577	-	-
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	-	-	186,529,573
Disminución de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382	(373,123,030)	(327,320,417)	(72,225,632)
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(900,201,124)	(999,764,659)	(550,703,023)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(2,461,053,556)	(2,817,300,868)	(2,032,193,221)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Aumento (disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo	1,119,896	(401,522,405)	600,545,814
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	490,688,777	892,211,182	291,665,368
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 491,808,673	$ 490,688,777	$ 892,211,182
Partidas que no requirieron flujo:			
Adquisición de Inmuebles	$ -	$ -	$ 5,504,635
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 15b)	508,117,562	481,361,098	619,328,394
Inversión en negocios conjuntos	481,802,868	-	-
Total de partidas que no requieren flujo	$ 989,920,430	$ 481,361,098	$ 624,833,029

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Acerca de este informe

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

Nuestro octavo Informe Anual Integrado comprende el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. 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. Integramos los Objetivos de Desarrollo Sostenible 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

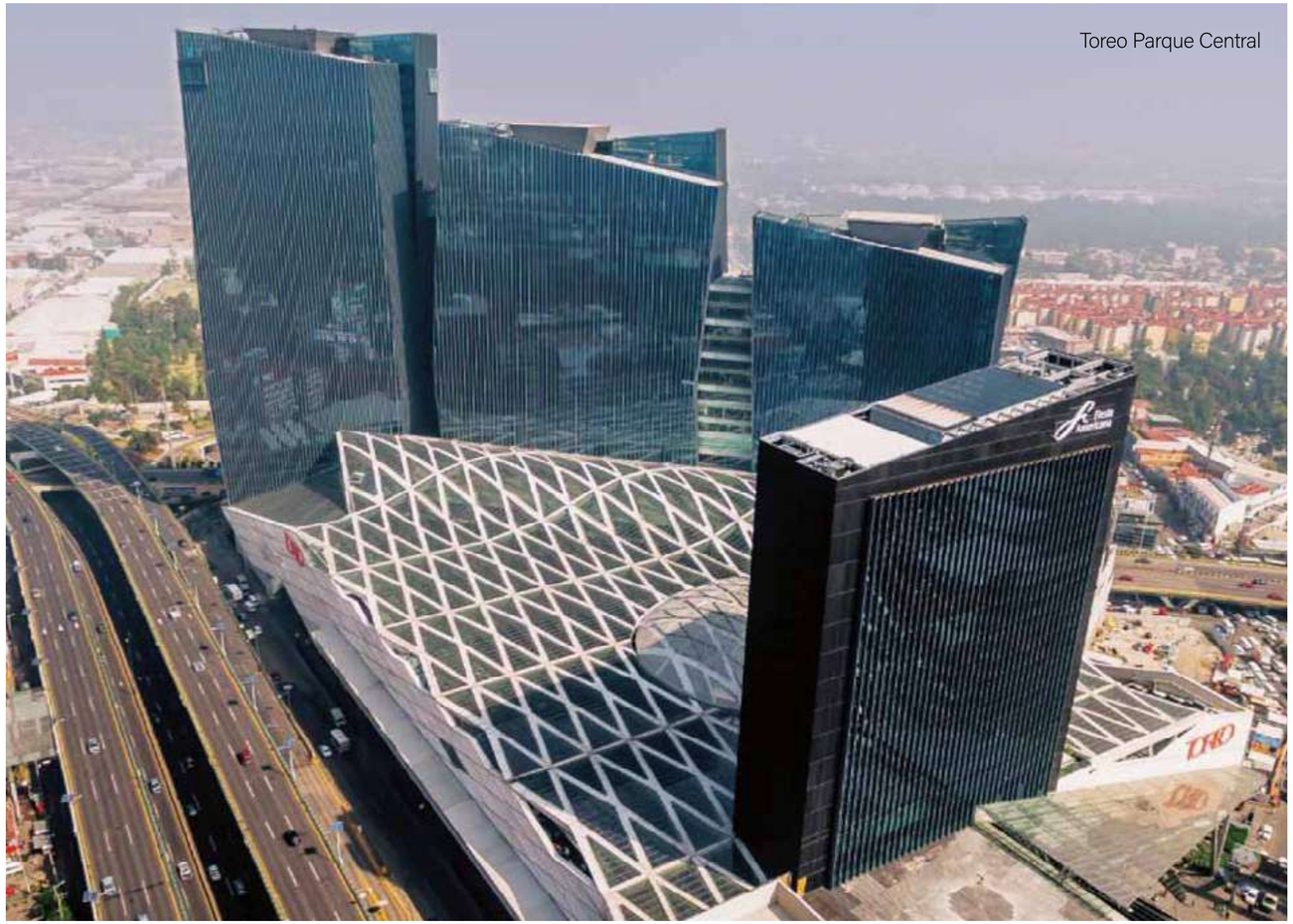
Las emisiones de Alcance 1 y 2 de nuestra huella de carbono contemplan las emisiones generadas por el consumo de combustibles, refrigerantes (Al 1) y electricidad (Al 2) en nuestras áreas con control operacional. En el caso del Alcance 3, se toman en cuenta las emisiones indirectas asociadas a nuestra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

Para conocer la intensidad de las emisiones de Alcance 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.



Toreo Parque Central

Ligas relevantes

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

Sitio web:
https://www.fibradanhos.com.mx/index.html

Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad:
https://www.fibradanhos.com.mx/inversionistas/deuda/es/Danhos%20Framework%201604.pdf

Reporte Anual a la Bolsa Mexicana de Valores:
https://www.fibradanhos.com.mx/informe-anual

Participación en cuestionarios ASG para inversionistas:
https://www.fibradanhos.com.mx/esg.html

Comunicación sobre el progreso:
https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/139010-Fibra-Danhos

Índice GRI

Declaración de uso: Fibra Danhos presenta la información comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 con base en los Estándares GRI.

GRI 2:CONTENIDOS GENERALES			
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**	**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
1. La Organización y sus prácticas de presentación de informes	2-1	Detalles de la organización	3, 10
	2-2	Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	85
	2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto	108
	2-4	Reexpresiones de información	85
	2-5	Verificación externa	87
2. Actividades de trabajadores	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones de negocio	3, 24
	2-7	Empleados	67
	2-8	Trabajadores que no son empleados	67
3. Gobernanza	2-9	Estructura de gobernanza y su composición	27 y 30
	2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	27, Política de Independencia y Diversidad de los Miembros del Comité Técnico
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	27
	2-12	Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos	27, 31 y 54
	2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos	29, 31, 54 y 58
	2-14	Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	27
	2-15	Conflictos de interés	Política Conflicto de Interés
	2-16	Comunicación de preocupaciones críticas	37
	2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno	31 y 58

GRI 2:CONTENIDOS GENERALES			
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**	**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
3. Gobernanza	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Cada año, las áreas de ASG, Jurídico y Relación con Inversionistas, identifican las áreas de oportunidad en el desempeño 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 objetivo 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.
	2-21	Ratio de compensación total anual	El salario de la persona mejor pagada es 18.8 veces mayor al promedio salarial de la plantilla laboral.
4. Estrategia, políticas y prácticas	2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	6, 7, 17 , 20, 31 y 57
	2-23	Compromisos de políticas	Lineamientos y políticas
	2-24	Incorporación de los compromisos de políticas	20, 31, 40, 57 y 58
	2-25	Procesos para remediar impactos negativos	31, 58
	2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	39
	2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones	31, 38, 58, 60
	2-28	Pertenencia a asociaciones	Nuestro Director General, Salvador Daniel, es miembro del Consejo Directivo de AMEFIBRA, asociación con la que trabajamos diversos proyectos durante el año. Somos parte de los diferentes comités y aportamos una financiación importante a la asociación cada año.
5. Participación de los Grupos de interés	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	22, 23, 75
	2-30	Acuerdos de negociación colectiva	Reconocemos el derecho de asociación de nuestros colaboradores. No obstante, actualmente no contamos con empleados sindicalizados, por lo que no existen acuerdos de representación o contratación colectiva. Pág. 37

GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021				
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**		**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
		3-1	Proceso para determinar los temas materiales	21
		3-2	Lista de temas materiales	21
		3-3	Gestión de temas materiales	21, 22, 24, 30, 37, 38, 40, 41, 45, 47, 50, 53, 54, 56, 57, 62, 63, 66, 68, 70, 72, 73, 74, 79
Agua y efluentes	GRI 303: Agua y efluentes 2018	3-3	Gestión de temas materiales	50
		303-1	Interacción del agua como recurso compartido	50
		303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	50
		303-3	Extracción de agua	50 Extracción de agua de terceros: 1033.61 ML Extracción de agua total de zonas sometidas a estrés hídrico:1033.61 ML Extracción de agua de terceros de zonas sometidas a estrés hídrico: 1033.61 ML Extracción de agua dulce: 1033.61 ML
		303-4	Vertidos de agua	50 Vertido de agua total de terceros:610.62 ML Vertido de agua dulce:610.62 ML Vertido total de agua dulce en todas las zonas con estrés hídrico: 610.62 ML
		303-5	Consumo de agua	50
Emisiones de GEI	GRI 305: Emisiones 2016	3-3	Gestión de temas materiales	56
		305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	56
		305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	56
		305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	56
		305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	56
		305-5	Reducción de las emisiones de GEI	56
		305-7	Óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire	No emitimos NOx, SOx, ni otras emisiones significativas al aire en el 2025.

GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021				
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**		**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
Residuos	GRI 306: Residuos 2020	3-3	Gestión de temas materiales	53
		306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	53
		306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	53
		306-3	Residuos generados	53
		306-4	Residuos no destinados a eliminación	Pág. 53, Residuos peligrosos no destinados a la eliminación: 0 toneladas Residuos no peligrosos no destinados a eliminación: 2,606.07 toneladas. Todos los residuos no destinados a eliminación fueron dispuestos fuera de las instalaciones.
		306-5	Residuos destinados a eliminación	Pág. 53, Residuos no peligrosos destinados a eliminación: 14,321.31 toneladas. Residuos peligrosos destinados a eliminación: 3.92 toneladas. Todos los residuos no peligrosos destinados a eliminación fueron dispuestos fuera de las instalaciones y trasladados a un vertedero. Los residuos peligrosos fueros dispuestos fuera de las instalaciones para su confinamiento o tratamiento según corresponda.
Energía	GRI 302: Energía 2016	3-3	Gestión de temas materiales	47
		302-1	Consumo de energía dentro de la organización	47 Consumo de combustibles procedentes de fuentes no renovables: 1,348.38 GJ Consumo total de electricidad: 202,825.23 GJ
		302-3	Intensidad energética	47 El área con control operacional empleada en este indicador fue de: 1,709,077.63 m^2
		302-4	Reducción del consumo energético	49
Vinculación con la comunidad	GRI 413: Comunidades locales 2016	3-3	Gestión de temas materiales	79
		413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	79
		413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales	Durante 2025 nuestras operaciones no generaron impactos negativos significativos en las comunidades aledañas.

GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021				
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**		**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
Atracción de talento	GRI 401: Empleo 2016	3-3	Gestión de temas materiales	68
		401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	68
		401-3	Permiso parental	Pág. 72 Durante 2025, 2 colaboradoras ejercieron su permiso de maternidad y regresaron a sus labores después de su periodo de incapacidad.
Derechos humanos	GRI 406: No discriminación 2016	3-3	Gestión de temas materiales	35, 37, 39
		406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	En 2025 no hubo casos de discriminación
	GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	40 No se identificaron casos de proveedores con riesgo de trabajo infantil.
	GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	40 No se identificaron casos de proveedores con riesgo de trabajo forzoso.
Bienestar de los colaboradores	GRI 401: Empleo 2016	3-3	Gestión de temas materiales	68
		401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	72
	GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	62 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 en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	Durante 2025 no se identificaron casos de incumplimiento de nuestros inmuebles en normativa de salud y seguridad.

GRI 3: CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES				
TEMAS EMERGENTES				
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**		**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
Ética y anticorrupción	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para 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	38 100% de nuestros colaboradores y miembros del Comité Técnico tienen conocimiento de la Política de Anticorrupción y el Código de Ética.
		205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	38 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	Pág. 63. 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	63
		304-3	Hábitats protegidos o restaurados	63
		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	Pág. 63. Ninguna de nuestras propiedades u operaciones han afectado hábitats de especies de la lista roja de la IUCN o listados nacionales de conservación.

GRI 3: CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES				
TEMAS EMERGENTES				
ESTÁNDAR GRI			**CONTENIDO**	**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
Cadena de suministro	GRI 204: Prácticas de adquisición 2016	204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	24
	GRI 308: Evaluación ambiental de los proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	24
		308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	24
	GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	24
		414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	24
Cumplimiento regulatorio	GRI 2: Contenidos Generales	2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	Durante 2025, no se registraron incumplimientos en temas ambientales, sociales o de derechos humanos.
Salud y seguridad	GRI 403: Salud y seguridad ocupacional 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	73
		403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	73
		403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	73
		403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	73
		403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	73
		403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Pág. 73. Nuestro programa de salud y seguridad ocupacional aplica para el 100% de nuestros colaboradores.
		403-9	Lesiones por accidente laboral	73
		403-10	Dolencias y enfermedades laborales	73

GRI 3: CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES				
TEMAS MATERIALES				
ESTÁNDAR GRI		**CONTENIDO**		**UBICACIÓN (páginas/respuesta directa)**
Diversidad e inclusión	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	30, 66 y 74
		405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	74 Ratio de salario de mujeres y hombres subgerencia: 0.74
Materiales de construcción	GRI 417 Marketing y etiquetado	417-1	Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios	62
Liderazgo ASG		2-22	Declaración sobre la estrategia de Desarrollo Sustentable	6, 7 y 20
		2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	20, 31, 40, 57
Formación y desarrollo de talento	GRI 404: Formación y educación 2016	404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Pág. 70 Horas de capacitación por tema ▪ Gestión de riesgos operativos: 60.67% ▪ Seguridad y salud ocupacional: 27.53% ▪ Evacuaciones y simulacros: 11.8%
		404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	70
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.	47
Relación con inquilinos		2-29	Procesos para remediar los impactos negativos	22, 23, 75

Índice SASB

TEMA	PARÁMETROS 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 2025.
	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) 204,173.61 GJ; 83.44% de electricidad proviene de la red 2) Oficinas: 19,340.04 GJ, Mixto: 79,615.04 GJ, Comercial: 99,659.15 GJ, Industrial: 5,559.38 GJ; 3) Mixto: 28.31%, Comercial: 70.79%, Oficinas: 0.90% Industrial: 0.00%
	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 en 4.56% de 2024 a 2025 Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario: Mixto:4.31% Comercial: 1.07% Oficinas: -1.36% Industrial: 657.58%
	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario		ENERGY STAR no es una certificación válida en México. Sin embargo, 356,128.46 m^2 de área bajo control operacional certificada en LEED O+M = 20.84% del área bajo control operacional de nuestro portafolio.
	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.4	Consultar pp. 47 y 62

TEMA	PARÁMETROS 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 2025. Todo nuestro portafolio se encuentra en regiones con estrés hídrico alto. % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil total - Oficinas: 100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil total - Comercial: 100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil total - Uso mixto: 100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil total - Industrial: 100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil en estrés hídrico - Oficinas:100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil en estrés hídrico - Comercial 100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil en estrés hídrico - Uso mixto:100% % Cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil en estrés hídrico - Industrial:100%. Consultar p. 51.
	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. 51. El agua total extraída por área del portafolio con cobertura de datos fue de 1033.61 ML.; 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: 100% en oficinas, 100% en comercial y 100% en mixto, 100% en industrial.
	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	IF-RE-140a.3	El consumo de agua en 2025 tuvo un incremento de 1.42% vs 2024. Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos - Oficinas: 14% Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos - Comercial:-3% Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos - Mixto: -1%
	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	IF-RE-140a.4	50 y 58

TEMA	PARÁMETROS DE CONTABILIDAD	CÓDIGO	RESPUESTA DIRECTA
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	50 y 85
	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.3	48 a 56, 62 y 75
Adaptación al cambio climático	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario	IF-RE-450a.1	58
	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	IF-RE-450a.2	57 a 61
PARÁMETROS DE ACTIVIDAD			
Número de inmuebles, por subsector inmobiliario		IF-RE-000.A	18 propiedades, 6 en desarrollo, 7 centros comerciales, 4 de oficinas, 4 de usos mixtos y 3 naves industriales
Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario		IF-RE-000.B	Total: 1,201,429 m^2 de ARB. Comercial: 439,394 m^2, Usos mixtos: 378,772 m^2, Oficinas: 123,599 m^2, Industrial: 259,664 m^2
Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario		IF-RE-000.D	91.5% de tasa de ocupación

Carta de verificación externa

GRI 2-5

Banamex Fibra Danhos Fideicomiso 17416-3.

Aseguramiento limitado sobre información seleccionada de sostenibilidad incluida en el Informe Anual Integrado 2025 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2025.

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

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 2025 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2025.

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 2025, 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 por la Administración de Fibra Danhos 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 de sostenibilidad que esté libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Limitaciones inherentes del encargo de aseguramiento

La información de seleccionada de sostenibilidad 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 de sostenibilidad, la Entidad efectúa interpretaciones cualitativas sobre la relevancia, la materialidad y la exactitud de la información que están sujetas a supuestos y juicios.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

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 2025, 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.

Carta de verificación externa

GRI 2-5

Deloitte.

- 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 sostenibilidad de Fibra Danhos se ha preparado, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los lineamientos de GRI, SASB y 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.

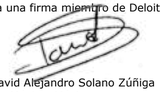
Conclusión aseguramiento limitado

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 2025, 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 y distribución 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
22 de mayo del 2026

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 2025.

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 **204,173.61 GJ**, desglosado de la siguiente forma: Consumo total de combustibles procedentes de fuentes no renovables: **1,348.38 GJ** • Diésel: **1,139.24 GJ** • Gasolina: **15.89 GJ** • Gas LP: **193.25 GJ** Consumo de electricidad: **202,825.23 GJ** • Consumo de electricidad procedente de fuentes renovables: **33,585.09 GJ** • Consumo de electricidad procedente de fuentes no renovables: **169,240.14 GJ**
302-3 Intensidad energética *Los tipos de energía incluidos en el ratio de intensidad fueron combustibles y electricidad. **El ratio abarca el consumo de energía dentro de la organización.	• Intensidad Energética de **0.119 GJ/m²** (utilizando como energía total consumida dentro de la organización 204,173.61 GJ/ área con control operacional 1,709,077.63 m²)
303-3 Extracción de agua *La extracción de agua incluye estimaciones realizadas por la Administración de Fibra Danhos. **Solo se consideró agua de terceros como fuente de extracción de agua.	• Extracción de agua total: **1,033.61 ML** • Extracción de agua de todas las zonas sometidas a estrés hídrico: **1,033.61 ML**
303-4 Vertido de agua *Solo se consideró el agua de terceros como destino del vertido de agua.	• Vertido de agua total: **610.62 ML** • Vertido total de agua en todas las zonas con estrés hídrico: **610.62 ML**
305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1) *Se incluyeron los gases CO_2, CH_4 y N_2O en el cálculo.	• Emisiones totales de **282.63 tCO_2e** provenientes del consumo de combustibles
305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	• Emisiones totales de **20,872.97 tCO_2e** provenientes de consumo eléctrico
305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3) *Se considera la gestión de residuos generados. **Únicamente se considera el consumo de electricidad de los inmuebles.	Emisiones totales de **106,500.58 tCO_2e**, desglosados de la siguiente manera: • Categoría 1:**1,854.21 tCO2e** • Categoría 3: **2,364.73 tCO2e** • Categoría 5: **9,415.53 tCO2e*** • Categoría 6: **111.51 tCO2e** • Categoría 7:**401.63 tCO2e** • Categoría 13: **92,352.98 tCO2e****

Carta de verificación externa

GRI 2-5

Indicadores GRI	Métricas
306-3 Residuos generados	Peso total de los residuos generados de **16,931.30 toneladas**, desglosados de la siguiente forma: • Peligroso: **3.92 toneladas** • No Reciclable: **14,321.31 toneladas** • Reciclable: **2,606.07 toneladas**
306-4 Residuos desviados de su eliminación *Todos los residuos no peligrosos fueron destinados a procesos de reciclaje.	Peso total de los residuos desviados de su eliminación de **2,606.07 toneladas,** desglosados de la siguiente forma: • Peligrosos: **0 toneladas** • No peligrosos: **2,606.07 toneladas***
306-5 Residuos destinados a eliminación *Los residuos peligrosos se destinan a vertederos. **Los residuos no peligrosos se destinan a relleno sanitario.	Peso total de los residuos destinados a eliminación de **14,325.23 toneladas,** desglosados de la siguiente forma: • Peligrosos: **3.92 toneladas*** • No peligrosos: **14,321.31 toneladas****
403-9 Lesiones por accidente laboral * No se consideraron contratistas. ** Se utilizó una base de 200,000 horas hombre trabajadas para el cálculo de las tasas. ***El total de horas trabajadas utilizado para el cálculo de tasas incluye estimaciones hechas por la administración de Fibra Danhos.	• **0** fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral **empleados** • Tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral de **empleados** de **0.00*** • **7** Lesiones por accidente laboral registrables **empleados** • Tasa de lesiones por accidente laboral registrables de **empleados** de **1.6**** • **870,912.0** horas trabajadas empleados***
405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y de hombres *Solo se considera el salario básico. **No se incluyó dentro del cálculo del ratio el salario de la Directora General.	• Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de dirección de **0.65** • Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de subdirección de **1.49** • Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de gerencia de **0.83** • Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos de subgerencia de **0.74** • Ratio del salario base de mujeres frente a hombres en puestos administrativos y operativos de **1.29** • Ratio del salario base de mujeres frente a hombres total de **0.87**

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	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos de **204,173.61 GJ** 2) Porcentaje de electricidad de la red **83.44%** 3) Porcentaje de electricidad renovable total **16.56%** • Porcentaje de electricidad renovable por el subsector mixto de **28.31%** • Porcentaje de electricidad renovable por el subsector comercial de **70.79%** • Electricidad renovable por el subsector de oficinas **0.90%**
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 (2024) utilizadas para calcular la variación no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado.	Variación porcentual total de **4.56%** • Variación porcentual por el subsector mixto de **4.31%** • Variación porcentual por el subsector comercial de **1.07%** • Variación porcentual por el subsector oficinas de **-1.36%** • Variación porcentual por el subsector industrial de **657.78%**

Indicadores SASB	Métricas
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. *La extracción de agua incluye estimaciones realizadas por la Administración de Fibra Danhos.	Agua total extraída de la superficie útil de **1,033,607.48 m³** * 1) Porcentaje de cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil total de **100%**: • Porcentaje por el subsector de oficinas de **100%** • Porcentaje por el subsector comercial de **100%** • Porcentaje por el subsector de mixto de **100%** • Porcentaje por el subsector industrial de **100%** 2) Porcentaje de cobertura de datos del agua extraída de la superficie útil en estrés hídrico de **100%**: • Porcentaje por el subsector de oficinas de **100%** • Porcentaje por el subsector comercial de **100%** • Porcentaje por el subsector de mixto de **100%** • Porcentaje por el subsector industrial de **100%**
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. *La extracción de agua incluye estimaciones realizadas por la Administración de Fibra Danhos.	1) Agua total extraída de la superficie útil de **1,033,607.48 m³** * 2) Porcentaje total en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto de **100%**: • Porcentaje por el subsector de oficinas de **100%** • Porcentaje por el subsector comercial de **100%** • Porcentaje por el subsector de mixto de **100%** • Porcentaje por el subsector industrial de **100%**
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 (2024) utilizadas para calcular la variación no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado.	• Variación porcentual por el subsector de oficinas de **14%** • Variación porcentual por el subsector comercial de **-3%** • Variación porcentual por el subsector mixto de **-1%**

Métricas desarrolladas de forma interna	Métricas
Área total certificada en LEED O+M (m2) y Porcentaje del área certificada en LEED O+M respecto al total del área bajo control operacional	• Área total certificada en LEED O+M (m2) de **356,128.46 m²** • Porcentaje del área certificada en LEED O+M respecto al total de área bajo control operacional de **20.84%** (utilizando como área total certificada en LEED O+M 356,128.46 m^2/ total de área con control operacional 1,709,077.63 m^2)
Reducción en la intensidad de emisiones tomando como año base 2019 *Las cifras del año base (2019) utilizadas para calcular la reducción no fueron objeto de este encargo de aseguramiento limitado.	• Reducción en la intensidad de emisiones: **-34.24%**
Porcentaje de puestos de toma de decisión ocupados por mujeres, considerando niveles gerenciales y de dirección	• Porcentaje de puestos de toma de decisión ocupados por mujeres de **39%**

* * * * * *

Contacto

GRI 2-3

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.mx

Información de sostenibilidad
Jessica Pelcastre
sostenibilidad@danhos.com.mx



Reforma 222