



Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad

Julio 2023

Índice



Introducción

Antecedentes **02**

Fibra Danhos: estrategia y compromiso con la sostenibilidad **05**

Gobierno Corporativo y Comité de Sostenibilidad **13**

Justificación del marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad **14**

Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad **15**

Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) **16**

Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs) **21**

Características de los instrumentos vinculados a la sostenibilidad **24**

Reporteo **25**

Verificación **26**

Second Party Opinion (SPO) (pre-financiamiento) **26**

Verificación (post-financiamiento) **26**

Contacto **27**

Antecedentes

Fibra Danhos es un Fideicomiso Mexicano de Inversión de Bienes Raíces (FIBRA) constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Somos la primera FIBRA en el país enfocada en el desarrollo, el redesarrollo, la adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla.

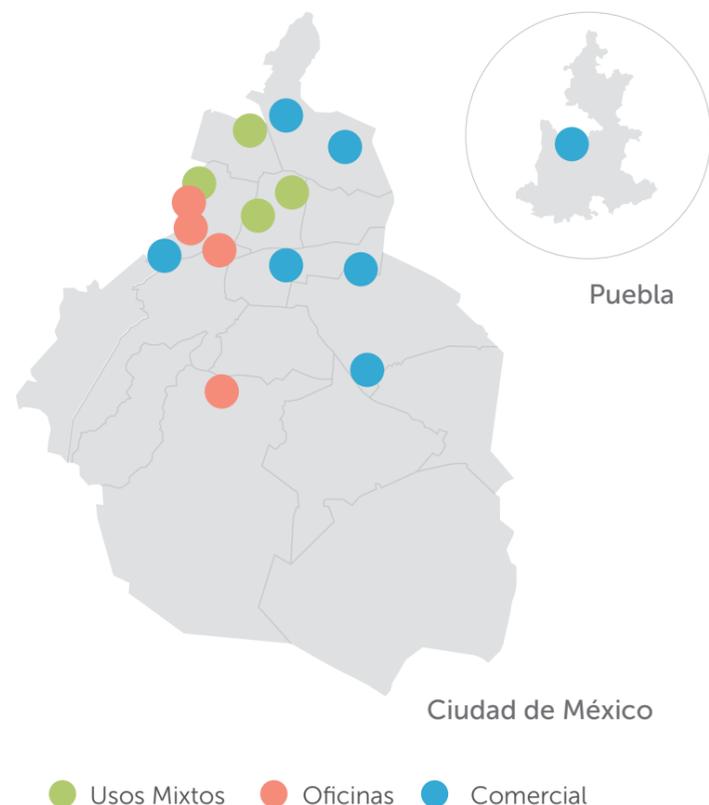
Fibra Danhos fue constituida en octubre de 2013 como integrante de Grupo Danhos, firma desarrolladora que surge como resultado de la decisión de los hermanos David y José Daniel de diversificar su negocio de la industria textil a la construcción en 1976. Desde entonces, integrada a la industria de los bienes raíces en México, la empresa se ha enfocado en activos que produzcan un ingreso complementario en un sector industrial con alto potencial de crecimiento. Actualmente, Fibra Danhos es una empresa reconocida por crear, desarrollar y administrar inmuebles de centros comerciales, oficinas y de usos mixtos de calidad premier que generan valor a sus propiedades y a sus zonas aledañas.

En el actual entorno de reactivación económica, Fibra Danhos destaca cada vez más por las diferencias y ventajas que nos colocan como una empresa sólida, destacando las siguientes.

- ➔ **Modelo de negocio selectivo**
- ➔ **Alta visibilidad y bajo riesgo**
- ➔ **Gran potencial de crecimiento**
- ➔ **Sana estructura financiera**
- ➔ **Adhesión a las mejores prácticas corporativas y de ASG**
- ➔ **Alineación de objetivos con inversionistas**



Portafolio



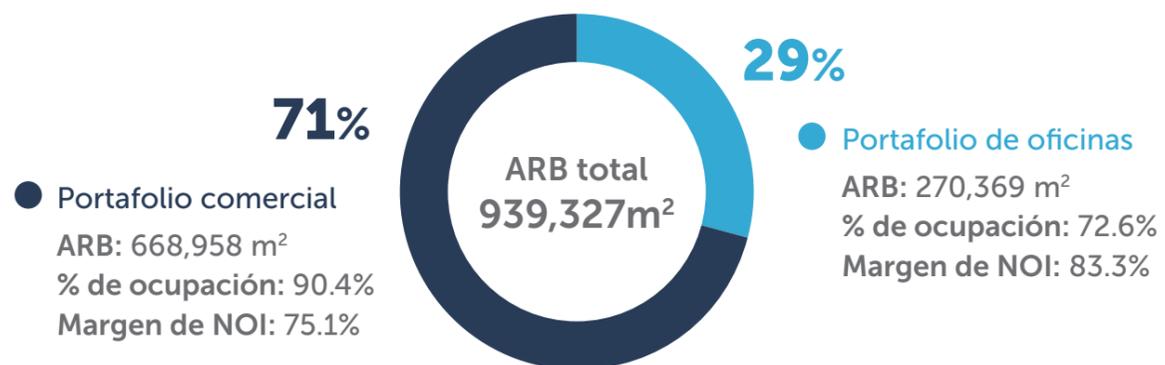
15
Inmuebles en operación

2
Mercados:
Ciudad de México & Puebla

939,327¹
Metros de ARB
(Área Rentable Bruta)

85.3%
Porcentaje de ocupación

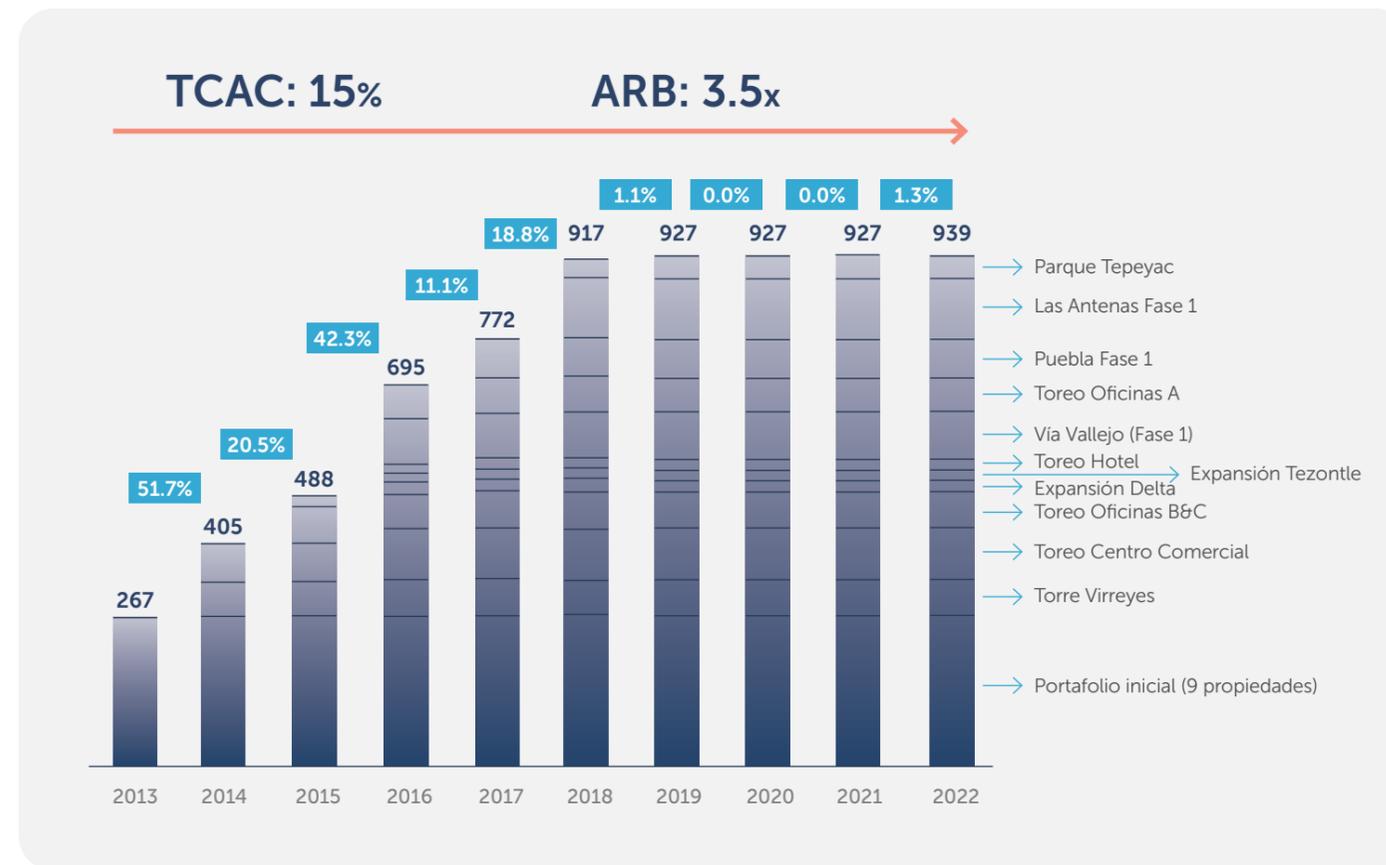
15%
TCAC* del ARB desde OPI**



1. Considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

* TCAC: Tasa Compuesta Anual de Crecimiento.

** OPI: Oferta Pública Inicial.



Nuestro portafolio, al cierre del primer trimestre de 2023, consta de 15 inmuebles –centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos– todos icónicos y de calidad premier, que constituyen un referente inmobiliario en el mercado mexicano.

Los inmuebles, construidos en ubicaciones estratégicas, desarrollados y operados de manera sostenible con los estándares más altos de construcción y diseño, se componen de arrendatarios de alta calidad, que reportan altas tasas de ocupación debido a su calidad.



Parque Toreo

Nuestro concepto inmobiliario se enfoca, principalmente, en proyectos complejos de la mejor calidad, que permitan obtener altos niveles de retorno en nuestras inversiones. Todos nuestros inmuebles son icónicos y buscan crear valor en sus áreas de influencia y generar plusvalía a lo largo del tiempo.

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

- ✓ Un **mercado** enfocado en inmuebles icónicos y de calidad premier.
- ✓ **Arrendatarios** de la más alta calidad con propuestas de negocio atractivas, modernas y diversificadas, así como un equipo de comercialización y mercadotecnia con la mayor experiencia.
- ✓ **Relaciones cercanas de comunicación** y apoyo con nuestros grupos de interés y un departamento de relación con inversionistas que fomenta un ciclo virtuoso de información y mejora continua.
- ✓ Elevados **niveles de afluencia**: Alrededor de 95 millones de visitantes durante 2022, un incremento de 31% con respecto al año anterior, con una ocupación total de 85.4%.
- ✓ **Inmuebles** que generan un impacto positivo en la comunidad que los rodea, mientras transforman económica y socialmente las zonas de influencia.
- ✓ **Equipo experimentado** en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente exigentes, y una eficiente estructura de costos.

Fibra Danhos: estrategia y compromiso con la sostenibilidad

Nuestro compromiso con la sostenibilidad es ser agentes de cambio en las comunidades locales donde operamos, logrando el crecimiento esperado por nuestros inversionistas sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones.

Para Fibra Danhos construir nuestro negocio con una visión de largo plazo, valorando las relaciones con nuestros grupos de interés, siempre ha sido una prioridad. Nuestra estrategia ASG es parte vital de nuestro enfoque y modelo de negocio, manteniendo, en todo momento, un rumbo claro respecto a nuestras metas de corto, mediano y largo plazo.



● Ambiental ● Social ● Gobernanza

Análisis de Materialidad

Formamos nuestra estrategia ASG con base en el análisis de materialidad realizado por Deloitte en el 2020, el cual considera el impacto de nuestras actividades en el medio ambiente y sociedad. Sin embargo, estamos conscientes de la importancia de involucrar la materialidad financiera en nuestra estrategia, por lo que hemos establecido en nuestros planes el actualizar dicho estudio con un análisis de doble materialidad.

La metodología en la que se basó el estudio de materialidad vigente es la siguiente:

- Análisis del proceso de elaboración del estudio de materialidad y de sus temas materiales para adaptarlos en el proceso de actualización.
- Análisis e integración de estudios del sector y empresas líderes para establecer los temas materiales de Fibra Danhos.
- Revisión de temas ASG que le solicitan distintos inversionistas a Fibra Danhos, para incluirlos en la materialidad.
- Análisis de la información, desarrollo de la matriz y validación interna.

Nuestra estrategia ASG busca dar respuesta a los diez temas prioritarios, identificando las actividades que contribuyan a cada tema material e implementando objetivos y líneas de acción específicos para lograrlos.

Con estrategias definidas, así como con nuestra incorporación a índices e iniciativas de sostenibilidad, hemos logrado avanzar en la consolidación de nuestra estrategia, que se expresa mediante un modelo que considera tres líneas de acción fundamentales: Ambiental, Social y Gobernanza.



Como se desprende de la matriz, los diez temas prioritarios son los siguientes:

- Gobierno corporativo
- Diversidad e inclusión
- Gestión de riesgos y crisis
- Ética y cumplimiento regulatorio
- Cambio climático
- Energía
- Agua
- Emisiones GEI
- Residuos
- Biodiversidad

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

ODS	Metas
Igualdad de Género	5.1 Poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y niñas en todo el mundo. 5.5 Asegurar la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles decisorios en la vida política, económica y pública.
	
Agua Limpia y Saneamiento	6.2 De aquí a 2030, lograr el acceso a servicios de saneamiento e higiene adecuados y equitativos para todos y poner fin a la defecación al aire libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones de vulnerabilidad. 6.3 De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial. 6.4 De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua.
	
Energía Asequible y No Contaminante	7.2 De aquí a 2030, aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas. 7.3 De aquí a 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.
	

ODS
Metas
Trabajo Decente y Crecimiento Económico


8.2 Lograr niveles más elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación, entre otras cosas centrándose en los sectores con gran valor añadido y un uso intensivo de la mano de obra.

8.5 De aquí a 2030, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor.

8.8 Proteger los derechos laborales y promover un entorno de trabajo seguro y sin riesgos para todos los trabajadores, incluidos los trabajadores migrantes, en particular las mujeres migrantes y las personas con empleos precarios.

Industria, Innovación e Infraestructura


9.1 Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos.

9.2 Promover una industrialización inclusiva y sostenible y, de aquí a 2030, aumentar significativamente la contribución de la industria al empleo y al producto interno bruto, de acuerdo con las circunstancias nacionales, y duplicar esa contribución en los países menos adelantados.

9.4 De aquí a 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, y logrando que todos los países tomen medidas de acuerdo con sus capacidades respectivas.

Reducción de las Desigualdades


10.2 De aquí a 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición.

Ciudades y Comunidades Sostenibles


11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.

11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.

ODS
Metas
Producción y Consumo Responsable


12.2 De aquí a 2030, lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.

12.5 De aquí a 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización.

12.6 Alentar a las empresas, en especial las grandes empresas y las empresas transnacionales, a que adopten prácticas sostenibles e incorporen información sobre la sostenibilidad en su ciclo de presentación de informes.

Acción por el Clima


13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países.

13.2 Incorporar medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales.

13.3 Mejorar la educación, la sensibilización y la capacidad humana e institucional respecto de la mitigación del cambio climático, la adaptación a él, la reducción de sus efectos y la alerta temprana.

Vida de Ecosistemas Terrestres


15.3 Para 2030, luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados, incluidas las tierras afectadas por la desertificación, la sequía y las inundaciones, y procurar lograr un mundo con una degradación neutra del suelo.

15.5 Adoptar medidas urgentes y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, detener la pérdida de la diversidad biológica y, para 2020, proteger las especies amenazadas y evitar su extinción.

Paz, Justicia e Instituciones Sólidas


16.5 Reducir considerablemente la corrupción y el soborno en todas sus formas.

16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas.

16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.

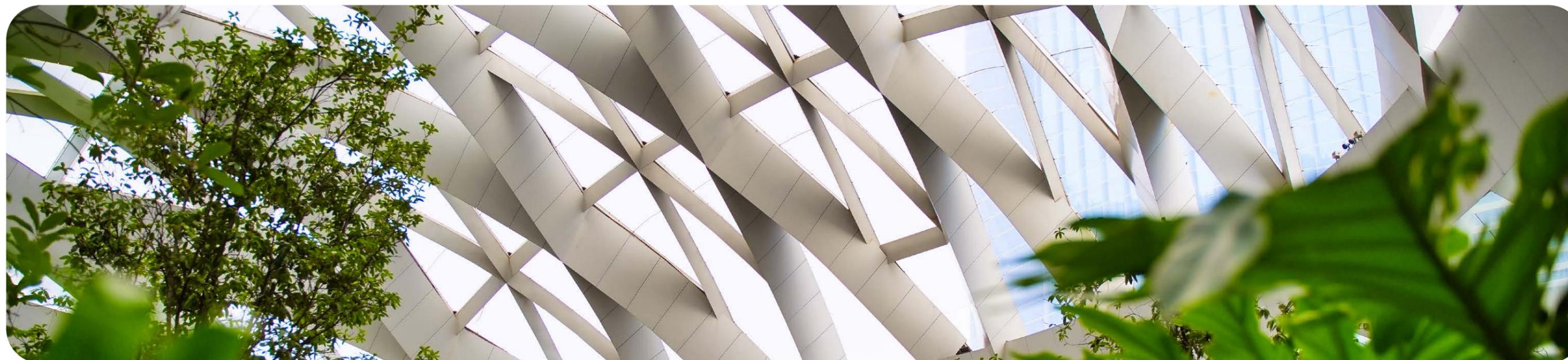
Avances y metas ASG

Tema	Meta	Progreso a 2022	Proyectos y programas	ODS
Intensidad Energética	Reducir 10% nuestra intensidad energética (kWh/m ² con control operacional) proveniente de combustibles fósiles en 2025 y 20% en 2030.	Intensidad de energía proveniente de combustibles fósiles (GJ/m ²). 2022: 0.18 2019 (año base): 0.22 Reducción de 18% vs 2019	<ul style="list-style-type: none"> Optimizar el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical. Aumentar la instalación de energía renovable en el portafolio. Continuar implementando iluminación LED en nuestros inmuebles. Realizar estudios de calidad de energía para hacer las adecuaciones necesarias en los equipos de mayor consumo. Desplegar el Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) en nuestros inmuebles. 	   
Consumo de Agua	Reusar 45% del agua que tratamos en los inmuebles que cuentan con una PTAR para 2025 y 50% para 2030.	A 2022 se reusa el 29% de agua que tratamos en los inmuebles que cuentan con una PTAR. Consumo de agua (ml) 2022: 794 2021: 621 2020: 559 2019 (año base): 1,084 Reducción de 27% vs 2019	<ul style="list-style-type: none"> Mantenimiento a nuestras plantas de tratamiento de agua residual (PTAR) para reutilizar el agua en áreas verdes y sanitarios. Realizar mantenimiento preventivo para identificar fugas en nuestros inmuebles. Sustituir sanitarios tradicionales por sistemas vanguardistas de menor consumo. 	  

Tema	Meta	Progreso a 2022	Proyectos y programas	ODS
Emisiones de GEI	Comprometernos con un <i>Science Based Target</i> para 2025.	Emisiones GEI (tCO ₂) 2022 Alcance 1: 68 Alcance 2: 20,157 Intensidad: 0.02 2019 Alcance 1: 153 Alcance 2: 27,216 Intensidad: 0.03 Reducción de 56% en alcance 1 y 26% en alcance 2 vs 2019	<ul style="list-style-type: none"> Mejorar la calidad y confiabilidad de nuestros indicadores ASG. Definir estrategias para crear propiedades resilientes con base en el análisis de vulnerabilidad al cambio climático. Realizar mantenimiento preventivo a las plantas de emergencia y equipos de aire acondicionado. Contar con planes de mitigación en nuevos inmuebles y expansiones, adoptar áreas verdes y participar en programas de rehabilitación de áreas verdes. Monitorear y reportar el avance hacia nuestra meta de reducción de emisiones. 	 
Certificaciones Sustentables	80% del portafolio de oficinas con certificación sustentable en 2025.	Hemos logrado que 72% del ARB de oficinas cuente con certificación.	<ul style="list-style-type: none"> Definir estrategias para crear propiedades resilientes con base en el análisis de vulnerabilidad al cambio climático. Realizar mantenimiento preventivo a las plantas de emergencia y equipos de aire acondicionado. Contar con planes de mitigación en nuevos inmuebles y expansiones, adoptar áreas verdes y participar en programas de rehabilitación de áreas verdes. 	
Inclusión	Certificar el 40% de nuestro portafolio en accesibilidad para el 2030.	A 2022 no contamos con ningún inmueble certificado en accesibilidad.	<ul style="list-style-type: none"> Crear plan de ejecución, priorizando a los inmuebles con base en una calificación de accesibilidad interna. Asesoría de accesibilidad mediante un tercero. Implementación de mejoras y adecuaciones necesarias. Plan de certificación en accesibilidad y divulgación. 	

Tema	Meta	Progreso a 2022	Proyectos y programas	ODS
Diversidad	Incrementar a 40% el porcentaje de mujeres en puestos gerenciales en 2030.	A 2022 contamos con 31% de mujeres en puestos gerenciales.	<ul style="list-style-type: none"> Realizar encuestas anuales sobre diversidad, inclusión y equidad de género. Crear un grupo de apoyo entre las mujeres de la empresa como espacio seguro y de empoderamiento. Capacitar a todo el personal sobre el Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral. Capacitar a todo el personal sobre temas de acoso sexual y sesgo inconsciente. Crear una hoja de ruta para eliminar cualquier tipo de discriminación en nuestras operaciones e impulsar la inclusión social. 	  

Para más información sobre nuestra estrategia de sostenibilidad los invitamos a visitar nuestro Informe Anual Integrado 2022: https://fibradanhos.com.mx/informes-anuales/pdf/2022/FibraDanhos_IA22_es.pdf



Parque Toreo

Gobierno Corporativo y Comité ASG

Luchar contra el cambio climático e incorporar la sostenibilidad en la estrategia de negocios se ha vuelto una de las prioridades para Fibra Danhos.

El Comité Técnico, nuestro máximo órgano de gobierno, considera la integración de la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático como elemento esencial en las actividades de la Fibra, al gestionar los riesgos asociados y considerarlos como una gran oportunidad de negocio en la que apoyar su estrategia de crecimiento.

Para ello es necesario establecer objetivos que faciliten la ejecución, la supervisión y el seguimiento de su evolución. Este planteamiento permite definir las líneas de acción en la gestión de las oportunidades y los riesgos derivados del cambio climático, y supervisar su ejecución por parte de las áreas de negocios relacionadas.

Las funciones de seguimiento y supervisión se asignaron al Comité ASG, el cual es responsable de gestionar de manera institucional y oportuna los riesgos y las oportunidades relacionados con el cambio climático y comunicarlos al Comité Técnico. El área de ASG es responsable de definir los estándares de sostenibilidad y validar la aplicación de la estrategia ASG. También es responsable de comunicar el compromiso público con la sostenibilidad, la inversión en la comunidad y la gestión del impacto.

Somos conscientes de que la sostenibilidad es un tema integral. Por ello es necesario que cada área de negocio se responsabilice de incorporarlo progresivamente en su agenda estratégica y a sus dinámicas de trabajo. Por esto mismo, el área de ASG trabaja de la mano del área de relaciones con inversionistas, operaciones y mantenimiento, capital humano y procesos, para lograr el cumplimiento y la correcta implementación de la estrategia ASG en todas las actividades, operaciones, políticas y toma de decisiones de la Fibra.

Comité Técnico

Como máximo órgano de gobierno, el Comité Técnico es responsable de autorizar y monitorear la estrategia ASG, los riesgos y oportunidades del cambio climático y ver por el bienestar de todos los grupos de interés. Más sobre nuestro Comité Técnico:

<https://fibradanhos.com.mx/comite-tecnico.html>

Comité ASG

Es el responsable de gestionar, de manera institucional y oportuna, los riesgos y las oportunidades relacionadas con el cambio climático y comunicarlo al Comité Técnico. Más sobre nuestro Comité ASG:

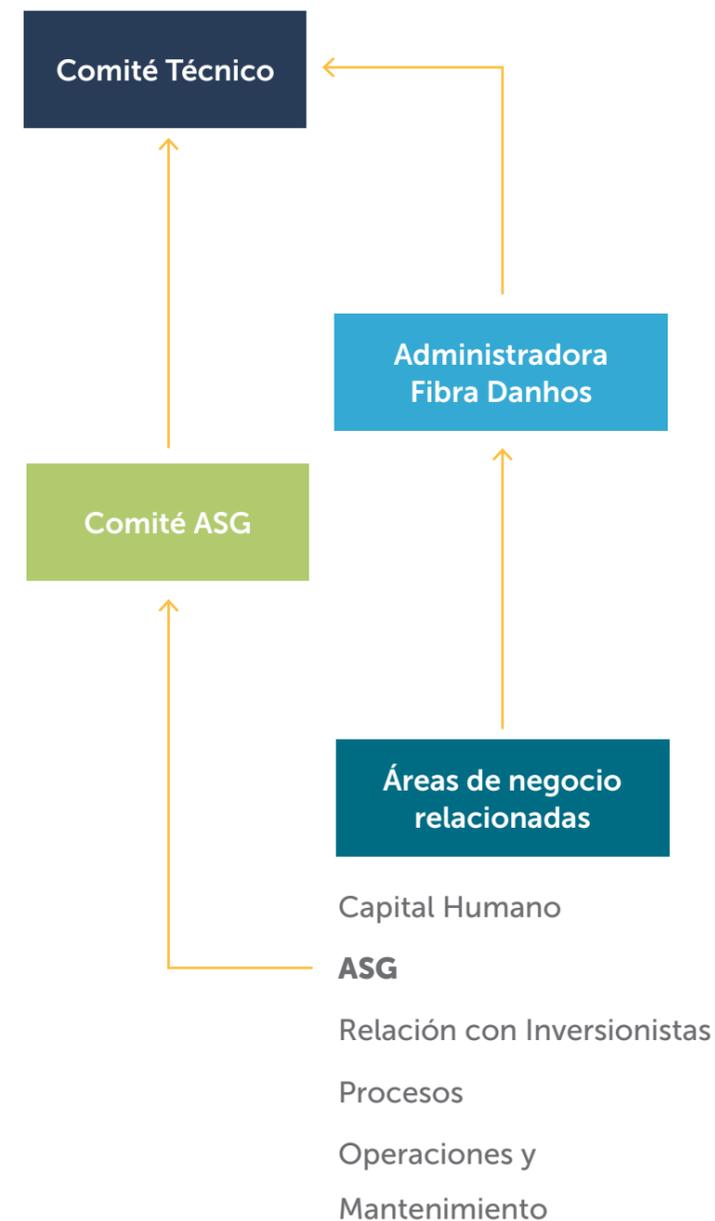
<https://fibradanhos.com.mx/comite-esg.html>

Área de ASG

Es responsable de definir los estándares de sostenibilidad y validar la aplicación de la estrategia ASG. También es responsable de comunicar el compromiso público con la sostenibilidad, la inversión en la comunidad y la gestión del impacto.

Áreas de negocio relacionadas

Son responsables de impulsar la transformación del negocio y garantizar la ejecución de la estrategia ASG en sus respectivas actividades y operaciones.



Justificación del marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad

En Fibra Danhos, hemos puesto de manifiesto nuestro compromiso en temas de responsabilidad ambiental, social y de gestión corporativa, manteniendo siempre las mejores prácticas de mercado y alineándonos con la creciente necesidad de realizar acciones que generen un impacto positivo.

Lo anterior, siempre enfocado en cumplir con las expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas, inversionistas, reguladores y demás grupos de interés. A todo ello respondemos con acciones que nos permiten mantenernos a la vanguardia siendo siempre un referente del sector inmobiliario.

La consecución de los objetivos, previamente mencionados, nos permite transicionar hacia una economía más eficiente en términos de emisiones de gases de efecto invernadero, fortalecer nuestra resiliencia y minimizar nuestra exposición a los riesgos ambientales mientras somos conscientes y restauradores del medio ambiente, a través de inversiones y gastos que aseguren la sostenibilidad de nuestro modelo comercial.

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"). En general, este marco busca que nuestros SLBs y SLLs sean parte integral de la estrategia de la empresa y que permitan que dicho financiamiento tenga un impacto positivo en temas ambientales y/o sociales.

Los financiamientos emitidos al amparo de este marco, formarán parte vital de la estrategia de Fibra Danhos para poder financiar los objetivos establecidos en nuestra estrategia ASG y contribuirán a robustecer la misma. Asimismo, ofrecen oportunidades de inversión con elementos de sostenibilidad transparentes. Los SLBs y SLLs incentivan a Fibra Danhos a alcanzar objetivos establecidos y alineados con su estrategia ASG.



Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad

Este marco se encuentra alineado con:

- 1) Los Principios de los SLBs de 2023 (*Sustainability-Linked Bond Principles* o SLBPs) desarrollados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) que busca promover la integridad del mercado de bonos vinculados a la sostenibilidad, anticipando y cumpliendo las expectativas de los inversionistas; y con
- 2) Los Principios de los SLLs de 2023 (SLLPs, por sus siglas en inglés) desarrollados por *Loan Market Association* (LMA), y *Loan Syndications & Trading Association* (LSTA).

Los SLBPs y SLLPs son guías voluntarias que describen las mejores prácticas para que estos instrumentos financieros incorporen logros futuros en el ámbito de ASG, y promuevan la homogeneidad en el desarrollo del mercado de bonos y financiamientos vinculados a la sostenibilidad, mediante una descripción detallada del proceso de emisión de un SLB o SLL.

Este marco está basado en los cinco componentes establecidos en los SLBPs y SLLPs:

1. **Selección de los indicadores clave de desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés)**
2. **Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs, por sus siglas en inglés)**
3. **Características financieras del instrumento de financiamiento**
4. **Presentación de informes, o “reporteo”**
5. **Verificación**

Fibra Danhos revisará la alineación del presente marco con las versiones más actualizadas de los principios anteriormente mencionados a medida que se publiquen, para asegurarnos que está adherido a las mejores prácticas del mercado. Dichas revisiones pueden dar lugar a la actualización y modificación de este marco. En caso de que las actualizaciones sean relevantes, estas estarán sujetas a la revisión y segunda opinión de un tercero. Cualquier versión actualizada futura de este marco buscará mantener o mejorar los niveles de transparencia y divulgación de información, incluyendo la correspondiente revisión por parte de un auditor externo; todo esto se publicará en la página web de Fibra Danhos. www.fibradanhos.com.mx



Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)

KPI₁: Edificación sustentable (operación y mantenimiento)

Definición

Definición:

El área con control operacional certificada en operación y mantenimiento (O+M) por alguna de las certificaciones elegibles de cualquier tipo de inmueble (comercial, oficina, hotelero, industrial y usos mixtos), calculado como porcentaje del área total con control operacional del portafolio.

Fórmula:

$\frac{\text{Área con control operacional certificada en O+M (m}^2\text{)}}{\text{Área total con control operacional del portafolio (m}^2\text{)}}$

Uso práctico:

Este KPI es utilizado para determinar qué tan eficiente en términos de consumo y emisiones es nuestro portafolio.

Ambición

Según el Informe Anual de AMEFIBRA, al cierre de 2021, el 12% del ARB en operación de los miembros de AMEFIBRA cuenta con alguna certificación. Así mismo, de manera general, las metas a 2030 del sector oscilan en aumentar un 15% el porcentaje de certificaciones sustentables con el que actualmente cuenta su portafolio. Nuestro KPI considera únicamente la certificación en el mercado con los criterios más ambiciosos y está por encima del estado actual y de la proyección del sector.

Por otra parte, el área con control operacional de nuestro portafolio corresponde al 64% del área total de construcción; mientras que el ARB únicamente representa el 36% restante. Es por esto que consideramos pertinente enfocarnos en el área con control operacional ya que esta representa la mayor parte de nuestro portafolio.

La certificación LEED O+M requiere de la remodelación y modernización de nuestro portafolio actual y de la integración de criterios en la planeación de nuevos proyectos, elevando nuestros costos de operación y mantenimiento y requiriendo inversiones significativas.

Actualmente, no contamos con ninguna propiedad certificada en LEED O+M y no contamos con información del sector que nos indique de manera fehaciente los niveles obtenidos en el gremio. Sin embargo, estamos convencidos que este tipo de certificaciones generará un impacto positivo en el medio ambiente y en la experiencia de los visitantes a nuestros inmuebles.

KPI₁: Edificación sustentable (operación y mantenimiento)

Racional	<p>Las certificaciones de sostenibilidad son una oportunidad para identificar nuestras áreas de oportunidad y reconocer nuestros altos estándares de calidad, con base en las mejores prácticas del mercado a nivel internacional.</p> <p>Dentro de nuestros diez temas materiales prioritarios se encuentra la gestión de energía, agua, residuos y emisiones GEI, lo cual incluye los criterios a evaluar en la obtención de la certificación LEED O+M Oro o Platino.</p> <p>El portafolio de Fibra Danhos se distingue por la alta calidad de inmuebles que lo conforman, lo cual nos llena de orgullo y planeamos mantener. Es por lo anterior que, consideramos el implementar certificaciones de O+M como el siguiente paso para seguir aumentando el nivel de calidad ofrecido a nuestros inquilinos y visitantes.</p> <p>Seleccionamos el área con control operacional para la medición del KPI ya que no controlamos la actividad, la gestión o el consumo de recursos de nuestros inquilinos. Sin embargo, hemos implementado líneas de acción para integrarlos en nuestra estrategia ASG. Algunas de estas líneas de acción incluyen: contar con un manual de adaptaciones que se le entrega a cada inquilino con las normas generales y particulares que deben de cumplir (entre ellas normas ambientales); formalizamos el primer comité ASG con inquilinos y monitoreamos las emisiones de alcance 1 y 2 de nuestros inquilinos prioritarios. Lo anterior, con el fin de mejorar nuestra comunicación con inquilinos, crear relaciones sólidas y crear iniciativas entre ambas partes para reducir nuestro impacto ambiental y social como comunidad.</p>
Certificaciones elegibles	<p>Para lograr una certificación de Edificación Sustentable, la propiedad debe cumplir con los más altos estándares en eficiencia de consumo y tratamiento de agua y energía, tener los mejores procedimientos de gestión de residuos y de calidad del aire en el interior.</p> <p>1. LEED Oro o Platino Operación y Mantenimiento (O + M): aborda estrategias y resultados sostenibles orientados al rendimiento en edificios existentes que están en proceso de mejora con poca o ninguna construcción.</p>
Situación actual y desempeño histórico	<p>No contamos con un dato de desempeño histórico ya que actualmente ninguno de nuestros inmuebles cuenta con certificación de LEED O+M.</p>
Año base	<p>2022</p>

KPI₂: Reducción de emisiones
Definición
Definición:

Reducción en la intensidad de emisiones de GEI de alcance 1 y 2 en tCO₂e, tomando como año base 2019.

Fórmula de KPI:

$$1 - \frac{\text{Intensidad de emisiones año de reporte} \left(\frac{\text{tCO}_2\text{e}}{\text{m}^2} \right)}{\text{Intensidad de emisiones año base} \left(\frac{\text{tCO}_2\text{e}}{\text{m}^2} \right)}$$

Donde: fórmula de intensidad de emisiones anual:

$$\frac{\text{Emisiones de alcance 1 y 2 anuales (tCO}_2\text{e)}}{\text{Área con control operacional del portafolio (m}^2\text{)}}$$

Uso práctico:

Este KPI es utilizado para determinar los ahorros en la intensidad de emisiones de GEI del portafolio.

Ambición

Seleccionamos 2019 como año base ya que ese fue el último año previo a la pandemia de COVID-19, en el cual tuvimos un portafolio completamente operacional sin afectaciones. En 2020 y 2021 tuvimos un decremento significativo y sin precedente en nuestras emisiones de GEI, sin embargo, esta reducción no refleja de manera fehaciente el consumo requerido por nuestro portafolio para operar de manera normal. Asimismo, durante 2022 logramos operar la totalidad del portafolio sin alteraciones. Sin embargo, aún existen remanentes de la pandemia como es el caso del trabajo remoto y sistemas laborales híbridos que han tenido un impacto en los porcentajes de ocupación de nuestros inmuebles de oficinas; afectando de manera directa en nuestro consumo de energía. Es por lo anterior que consideramos adecuado establecer a 2019 como el año base para la medición de emisiones de GEI.

En línea con lo mencionado previamente, aunque el considerar 3 años previos a 2022 como muestra para determinar el alcance del KPI pareciera poco acertado; es indispensable tomar 2019 ya que cuenta con niveles de consumo y flujos previos a la pandemia.

Para la obtención de este KPI, continuaremos con la implementación de medidas de eficiencia energética, así como la integración de energía renovable a nuestro mix de energía. Al hacer los cálculos sobre la estimación de ahorro de emisiones, el KPI considera el ahorro máximo que podemos lograr basándonos en la implementación de las líneas de acción considerando las limitaciones actuales de la regulación aplicables.

Por otra parte, el área con control operacional de nuestro portafolio corresponde al 64% del área total de construcción; mientras que el ARB únicamente representa el 36% restante. Es por esto que consideramos pertinente enfocarnos en el área con control operacional ya que esta representa la mayor parte de nuestro portafolio.

KPI₂: Reducción de emisiones
Racional

Como revela nuestra matriz de materialidad, el consumo de energía y la generación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), están dentro de los tres temas con mayor relevancia para nuestros grupos de interés.

Para lograr reducir la intensidad de las emisiones se planea reducir nuestra intensidad energética e incrementar el consumo de fuentes renovables en nuestro portafolio, cubriendo así tanto el tema material de emisiones de GEI como el de energía.

Según la Agencia Internacional de Energía (IEA por sus siglas en inglés), en el 2021 la operación de edificios fue responsable de aproximadamente 30% del consumo de energía a nivel global y 27% de las emisiones de GEI del sector de energía. El proceso de crecimiento poblacional y el desarrollo económico hacen necesario ampliar constantemente la infraestructura, sin embargo, en Fibra Danhos estamos conscientes del impacto que esto conlleva y asumimos la responsabilidad sectorial que tenemos en la reducción de emisiones de GEI.

Situación Actual y Desempeño Histórico

	2018	2019	2020	2021	2022
GEI Alcance 1 (tCO ₂ e)	126	125	33	70	68
GEI Alcance 2 (tCO ₂ e)	23,700	27,216	19,086	17,981	20,157
Total de GEI Alcance 1 & 2	23,826	27,341	19,119	18,051	20,225
Intensidad (tCO ₂ /m ²)	0.016	0.019	0.013	0.012	.013

Año base

2019

KPI₃: Equidad de género

Definición	<p>Definición: Porcentaje de puestos de toma de decisión ocupados por mujeres, considerando niveles gerenciales y de dirección.</p> <p>Fórmula: $\frac{\text{Número de gerentes mujeres} + \text{número de directoras}}{\text{Número de puestos de toma de decisión en la plantilla}}$</p> <p>Uso práctico Este KPI es utilizado para determinar la representación de género en puestos de liderazgo y toma de decisión.</p>										
Ambición del KPI	Según el estudio realizado por Grant Thornton "Mujeres en los negocios 2023: Los avances hacia la paridad", el 38% de los puestos de alta dirección están ocupados por mujeres.										
Racional	La equidad de género no solo es un tema de justicia social, también está relacionado con una mejora directa en el desempeño económico y ambiental de las empresas, siendo una meta que beneficia a nuestros diferentes grupos de interés de manera holística. Asimismo, como se mencionó anteriormente, entre nuestros diez temas materiales prioritarios se encuentra "Diversidad e inclusión", en el cual la equidad de género es crucial.										
Puestos considerados en el KPI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Puestos gerenciales 2. Puestos directivos 										
Situación Actual y Desempeño Histórico	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="border: none;"></th> <th style="border: none; color: #c00000;">2020</th> <th style="border: none; color: #c00000;">2021</th> <th style="border: none; color: #c00000;">2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: none;">Equidad de género en puestos de toma de decisión (% de representación femenina)</td> <td style="border: none; text-align: center;">34%</td> <td style="border: none; text-align: center;">35%</td> <td style="border: none; text-align: center;">32%</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	Equidad de género en puestos de toma de decisión (% de representación femenina)	34%	35%	32%		
	2020	2021	2022								
Equidad de género en puestos de toma de decisión (% de representación femenina)	34%	35%	32%								
Año Base	2022										

Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs)

Fibra Danhos evaluará el desempeño de los KPIs contra los SPTs, considerando el financiamiento vinculado a la sostenibilidad en cuestión.

KPI₁: Edificación sustentable (operación y mantenimiento)

2022	SPT ₁ 2023	SPT ₁ 2024	SPT ₁ 2025	SPT ₁ 2026	SPT ₁ 2027	SPT ₁ 2028	SPT ₁ 2029	SPT ₁ 2030	SPT ₁ 2031	SPT ₁ 2032	SPT ₁ 2033	SPT ₁ 2034
0%	≥ a 2%	≥ a 3%	≥ a 5%	≥ a 7%	≥ a 10%	≥ a 12%	≥ a 14%	≥ a 16%	≥ a 18%	≥ a 20 %	≥ a 22%	≥ a 25%

Fechas de observación

Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.

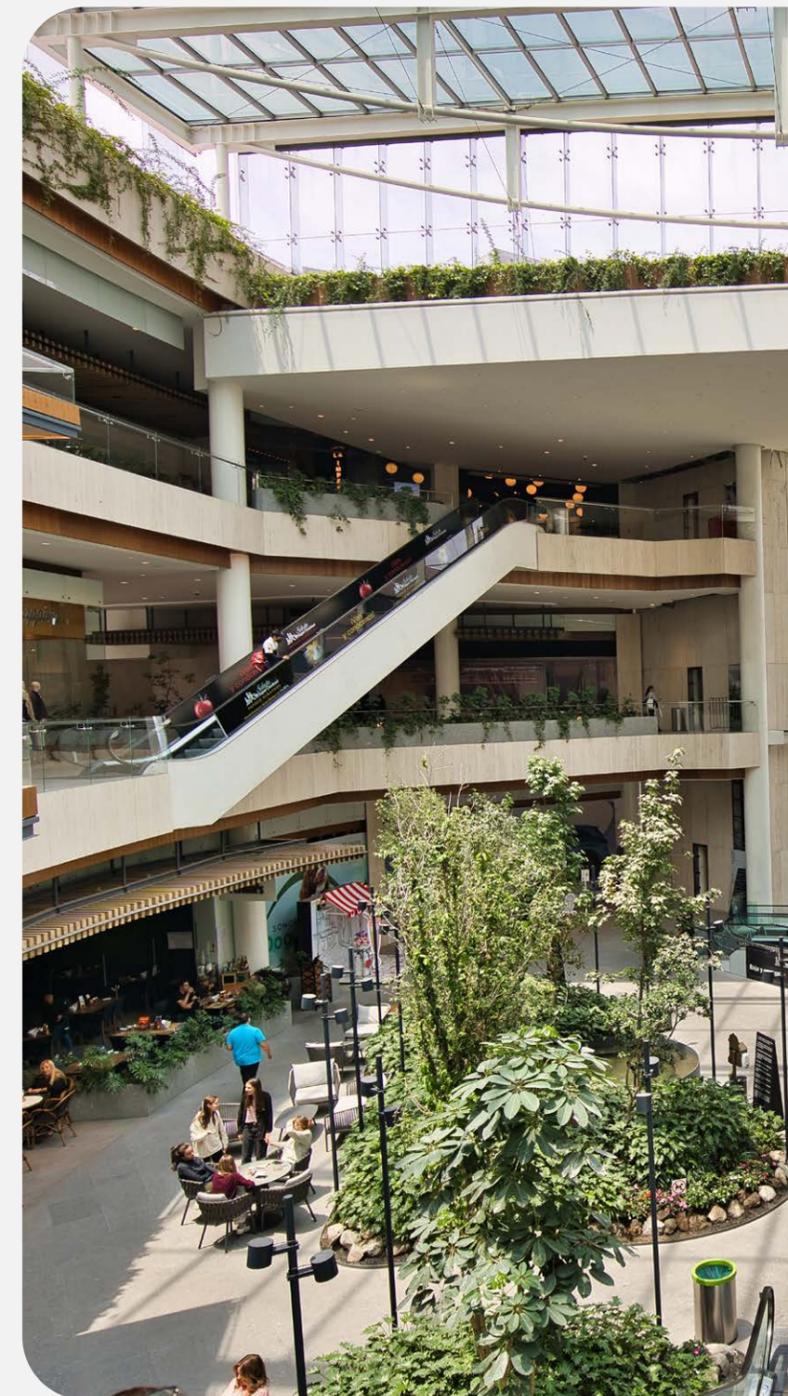
Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₁

Se realizarán los esfuerzos y adecuaciones correspondientes para obtener las certificaciones elegibles.

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo

1. Eventos de causa mayor que impidan la obtención de las certificaciones.
2. Incremento en requisitos por parte del certificador.

Alineación con los ODS



Parque Durazos

KPI₂: Intensidad de emisiones

2019	SPT ₂ 2023	SPT ₂ 2024	SPT ₂ 2025	SPT ₂ 2026	SPT ₂ 2027	SPT ₂ 2028	SPT ₂ 2029	SPT ₂ 2030	SPT ₂ 2031	SPT ₂ 2032	SPT ₂ 2033	SPT ₂ 2034
29%	≥ a 30%	≥ a 32%	≥ a 33%	≥ a 34%	≥ a 35%	≥ a 37%	≥ a 38%	≥ a 39%	≥ a 40%	≥ a 41%	≥ a 42%	≥ a 45%

Fechas de observación	Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.
Año Base	2019
Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₂	<ol style="list-style-type: none"> 1. Optimizar el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical. 2. Aumentar la instalación de energía renovable en el portafolio. 3. Continuar implementando iluminación LED en nuestros inmuebles. 4. Realizar estudios de calidad de energía para hacer las adecuaciones necesarias en los equipos de mayor consumo. 5. Desplegar el Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) en nuestros inmuebles.
Riesgos que podrían impedir alcanzarlo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios de la regulación energética en México. 2. Costos de transición a energía limpia. 3. Inversión fallida en nuevas tecnologías.
Alineación con los ODS	  



Parque Vía Vallejo

KPI₃: Equidad de género

2022	SPT ₃ 2023	SPT ₃ 2024	SPT ₃ 2025	SPT ₃ 2026	SPT ₃ 2027	SPT ₃ 2028	SPT ₃ 2029	SPT ₃ 2030	SPT ₃ 2031	SPT ₃ 2032	SPT ₃ 2033	SPT ₃ 2034
32%	≥ a 33%	≥ a 34%	≥ a 35%	≥ a 36%	≥ a 37%	≥ a 38%	≥ a 39%	≥ a 40%	≥ a 41%	≥ a 42 %	≥ a 43%	≥ a 45%

Fechas de observación

Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.

Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₃

1. Crear una hoja de ruta para eliminar cualquier tipo de discriminación en nuestras operaciones e impulsar la inclusión social.
2. Capacitar a todo el personal sobre temas de acoso sexual y sesgo inconsciente.

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo

1. Falta de sensibilización respecto de sesgo inconsciente y discriminación.

Alineación con los ODS



En caso de que se den ciertos eventos, incluyendo adquisiciones, desinversiones, cambios regulatorios o cualquier otro evento con un impacto adverso que conlleve un cambio significativo en el cálculo de los KPIs definidos, en Fibra Danhos nos comprometemos a reformular los SPTs o ajustar el alcance o años base de medición de los KPIs. Cualquier ajuste será comunicado de manera oportuna en nuestra página de internet [https:// www.fibradanhos.com.mx](https://www.fibradanhos.com.mx) y será, a su vez, verificado por un externo calificado (ver la sección de [Verificación](#) del presente Marco).



Características de los instrumentos vinculados a la sostenibilidad

Nuestros Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad tendrán características financieras ligadas a por lo menos uno de los los KPIs y SPTs definidos en el presente Marco.

Las características financieras de cualquier instrumento emitido con arreglo al presente Marco se especificarán en la documentación pertinente del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.

Nuestros KPIs serán evaluados en las fechas de observación definidas en la documentación del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad. Derivado de esta revisión se podrán detonar un ajustes financieros positivos ("step-down") o negativos ("step-up") sobre la tasa de interés del cupón, con base en el desempeño de los KPIs respecto a sus SPTs. Dicho ajuste se aplicará según se indique en la documentación pertinente.

Fibra Danhos usará los recursos del Financiamiento Vinculado para usos corporativos generales, y no se tendrá que utilizar para inversiones en proyectos verdes o sociales; salvo que se establezca de otra forma en los documentos del Financiamiento Vinculado.

Si por cualquier motivo, Fibra Danhos no puede calcular de manera satisfactoria u observar el desempeño de los KPIs con respecto a sus SPTs, se aplicará un ajuste financiero negativo. Adicionalmente, en caso de que Fibra Danhos no publique la verificación anual pertinente dentro del plazo establecido en la documentación del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad, se aplicará un ajuste financiero negativo.



Reporteo

Fibra Danhos publicará anualmente en su sitio web un reporte integrado, que incluirá:

- El desempeño de cada KPI contra el SPT correspondiente.
- Cualquier información relevante que permita a los inversionistas o prestamistas monitorear el progreso y el nivel de ambición de los SPTs.
- Un certificado de verificación delineando el rendimiento de los KPIs en relación a los SPTs.
- Informes de seguimiento verificados por un tercero durante la vida de los préstamos, los cuales incluirán la información indicada en los incisos anteriores. En estos informes incluiremos el impacto ambiental y social de nuestras operaciones.

La Información anterior también puede incluir, cuando sea posible:

- Los impactos positivos ambientales y sociales relacionados con la mejora de nuestro desempeño en sostenibilidad.
- Una explicación cuantitativa y cualitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las actividades de fusión y adquisición, a la evolución del desempeño de los KPIs.
- Cualquier revaluación de los KPIs y/o la reformulación de los SPTs o ajustes en el alcance o en los años base.
- Cualquier factor potencial que pueda afectar al desempeño de los KPIs.



Verificación

Second Party Opinion (pre-financiamiento):

El marco de los financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Danhos será revisado por un tercero quien otorgará su opinión como independiente ("Second Party Opinión" o "SPO"), confirmando la alineación de este marco con los SLBPs o SLLPs. La SPO estará disponible en el sitio web de Fibra Danhos

www.fibradanhos.com.mx

Verificación (post-financiamiento):

Fibra Danhos buscará una verificación independiente sobre el nivel de desempeño de los KPIs con respecto a los SPTs por parte de un auditor externo calificado y con experiencia relevante de manera anual, y en cualquier fecha/ periodo relevante para evaluar el desempeño de los KPIs que pudiera conducir a un ajuste financiero. Dicha verificación se hará pública en la página web de Fibra Danhos www.fibradanhos.com.mx



Contacto

Oficina corporativa Fibra Danhos

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

Jonathan Cherem

Director de Administración

jchd@danhos.com.mx
(52) 55 52 84 00 30
Ext. 1112

Rodrigo Martínez

Director de Relación con Inversionistas

rmartinez@danhos.com.mx
(52) 55 52 84 00 30
Ext. 1120

Lorena Montaña

Gerente de ASG

lmontano@danhos.com.mx
(52) 55 52 84 00 30
Ext. 4012

