



07 DE OCTUBRE, 2025

DANHOS

REPORTE SUSTENTABLE 2024

CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V.
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
COMO FIDUCIARIO

SUSTENTABLE

Visítanos en: www.indexity.mx

*Invitamos a dar lectura del Disclaimer contenido en la presente ficha.

CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V. ES UN FIDEICOMISO MEXICANO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES DEDICADO AL DESARROLLO, ARRENDAMIENTO Y GESTIÓN DE CENTROS COMERCIALES, OFICINAS Y PROPIEDADES MIXTAS. INTEGRA SOLUCIONES TECNOLÓGICAS EN SUS OPERACIONES Y CUENTA CON SEDE EN MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.

Huella de Carbono

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

Emisiones Alcance 1 y 2

Para el cálculo de las emisiones de alcance 1, emplearon factores de emisión publicados por el Registro Nacional de Emisiones (RENE) de la SEMARNAT, así como los poderes caloríficos establecidos por la Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE).

En cuanto a las emisiones de alcance 2, utilizaron el factor de emisión del Sistema Eléctrico Nacional (SEN), determinado por la Comisión Reguladora de Energía (CRE) y la SEMARNAT.

Emisiones Alcance 3

Para el cálculo de las emisiones de alcance 3, realizaron un mapeo de las quince categorías definidas en el Protocolo GHG con fin de evaluar su relevancia y priorizar su medición. Este análisis les permitió estimar las emisiones asociadas a las categorías con impacto directo en las operaciones durante 2024, identificando con mayor precisión los impactos en la cadena de valor y las áreas de oportunidad para implementar acciones de mitigación. Como resultado se logró una reducción del 17% en las emisiones totales de GEI en comparación con 2019.

Estrategia de transición hacia el objetivo de cero emisiones netas

2013

1. Eficiencia Energética

Han invertido en equipos de alta tecnología y la optimización de los inmuebles con consultorías de retrocomissioning.

2050

2. Diversificación del Suministro Eléctrico

Entre 2022 y 2024 se implementó un proyecto de energía solar, iniciando con 600 kWp en dos propiedades (2022) y luego expandiéndose a nueve más con 10,400 paneles (2023-2024).

3. Reducción de emisiones alcance 3

Fibra Danhos impulsa la reducción de emisiones de alcance 3 mediante colaboración con su cadena de valor e inquilinos para avanzar hacia una economía baja en carbono.

4. Compensación de Emisiones

Fibra Danhos prioriza la mitigación de su huella de carbono y recurre a la compensación solo después de reducir al máximo sus emisiones, buscando proyectos que promuevan la neutralidad de carbono y la conservación de la naturaleza.

Riesgos de Transición

Los riesgos de transición se clasifican en legales y regulatorios, tecnológicos, de mercado y reputacionales:

- Legales y regulatorios: Cambios en la regulación de energía renovable, impuestos al carbono y certificaciones sostenibles, que pueden generar sobrecostos y mayores obligaciones contractuales.
- Tecnológicos: Sustitución de equipos por alternativas de bajas emisiones, poca disponibilidad de tecnologías de descarbonización y riesgos de inversión en tecnologías inmaduras.
- De mercado: Incremento en costos de energía y agua, y cambios en patrones de consumo de inquilinos que pueden afectar los ingresos.
- Reputacionales: Estrictos criterios de reporte de riesgos climáticos y posibles pérdidas de credibilidad por incumplimiento de objetivos climáticos.

Oportunidades del Cambio Climático y Estrategias de Resiliencia

La empresa ofrece certificaciones de sostenibilidad en inmuebles (LEED), aumentando la renta hasta 11.1% con un ingreso potencial de MXN\$26.6 millones y una inversión de MXN\$2.4 millones. Fomenta la eficiencia de recursos mediante el aprovechamiento de residuos, reduciendo 2,500 tCO₂e y generando ahorros de MXN\$3.2 millones anuales. Además, incrementa el suministro de energía renovable, cubriendo el 20% del consumo eléctrico y con un ahorro potencial de MXN\$13 millones, e impulsa la movilidad eléctrica con la instalación de cargadores para autos en Ciudad de México, Estado de México y Puebla. Estas acciones permiten a Fibra Danhos crear valor para sus grupos de interés, fortalecer la resiliencia de sus propiedades y comunidades, y avanzar hacia una economía baja en carbono.

Edificación Sostenible

En 2023 emitieron su primer bono vinculado a la sostenibilidad en el cual se comprometieron a certificar en LEED O+M al menos 25% de su área con control operacional para 2034.

Para 2024, el U.S Green Building Council ha otorgado cinco certificaciones LEED: tres LEED v4.1 O+M interiores y dos LEED BD+C. Cuentan con 356,128.46 m2 de área bajo control operacional certificada en LEED O+M, lo cual equivale al 21.87% del área bajo control operacional de su portafolio.

Inmuebles con certificación LEED v4.1 para operación y mantenimiento



Tereo Parque Central
Calificación: 80/100



Torre Virreyes
Calificación: 88/100



Reforma 222
Calificación: 60/100

Inmuebles con certificación LEED BD+C



Tereo Parque Central
Calificación: 60/100



Torre Virreyes
Calificación: 84/100

Fuente: FIBRA DANHOS | Informe Anual Integrado 2024 | Inicio

Estrategia ESG



- Ambiental
- Social
- Gobernanza

Gobernanza y Social

Diversidad e Inclusión

Fibra Danhos promueve la equidad de género y un entorno laboral inclusivo mediante encuestas anuales, la creación de grupos de apoyo para mujeres, y la capacitación y difusión de su Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral.

Gobierno Corporativo y Ética

Se fomenta la capacitación en sostenibilidad para toda la estructura de gobierno y se asegura un comportamiento ejemplar en temas normativos y de competencia. Fibra Danhos implementa los más altos estándares de ética corporativa y cumplimiento regulatorio, capacitando a todos los colaboradores en el Código de Ética, derechos humanos y protocolos internos, garantizando igualdad de oportunidades y reducción de desigualdades.

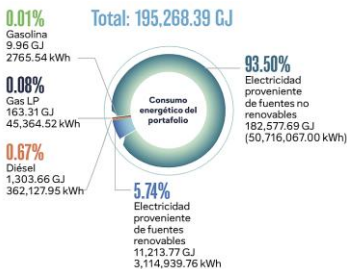
Gestión de Riesgos y Crisis

La compañía realiza evaluaciones continuas de riesgos no financieros para prevenir, identificar y monitorear posibles contingencias. El Comité de Auditoría revisa las medidas de mitigación y asegura la trazabilidad de procesos enfocada en la prevención de riesgos.

Energía

Fibra Danhos cuenta con una plataforma de inteligencia de datos ASG, mediante la cual miden y monitorean su consumo de energía directamente de los recibos de electricidad y calculan la confianza de sus datos. La plataforma esta basada en inteligencia artificial, recopilan los datos generando un dashboard estratégico para su análisis y medición de impacto. En 2024, su consumo total de energía fue de 195,268.39 GJ y la intensidad de energía de 0.120 GJ/m2. Logrando generar casi seis veces mas energía renovable que en 2023 gracias a la entrada en operación de mas de 10,400 paneles solares en sus propiedades,

Fuente: FIBRA DANHOS



Agua



Los desarrollos de la Fibra Danhos se encuentran principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la cual es una región con alto estrés hídrico, por lo que realizan monitoreo y seguimiento constante en el uso del agua.

En 2024, la extracción total de agua de la organización fue de 1,019.16 megalitros. En el mismo año tuvieron una red de drenaje total de 626.22 MI, cuyos parámetros de calidad están en conformidad con lo establecido por la ley, al cumplir con los límites máximos permitidos según lo establecido en la NOM-002-ECOL-1996 y NADF-015-AGUA-2009 para descargas de agua.

Residuos

Implementaron iniciativas para promover la revalorización de los residuos desde su origen, comenzando con un proceso de separación en sitio y estableciendo alianzas con proveedores de reciclaje que garanticen su reutilización.

Para 2024, lograron reducir 12% la cantidad de residuos no reciclables con respecto a 2023.

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

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

Metas

Metas 2025

- 80% del portafolio de oficinas con certificación sustentable
- Comprometerse a un Science Based Target
- Reducir el consumo de energía eléctrica (kWh) de las áreas comunes en al menos un 7.5% a través de la eficiencia energética
- Reducir 20% el número de lesiones menores y accidentes incapacitantes

Metas 2030

- Aumentar la generación de energía renovable a un 20% de la energía total consumida
- Reducir el consumo de energía eléctrica (kWh) de las áreas comunes en al menos un 15% a través de la eficiencia energética
- Bajar un 20% el índice de rotación
- Incrementar a 40% el porcentaje de mujeres en puestos gerenciales

Glosario

GJ	Gigajulio. Unidad de energía equivalente a mil millones de julios.
Semarnat	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Es la secretaría de estado en México encargada de la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales del país..
Alcance 1, 2 y 3	Categorías usadas para clasificar las emisiones de gases de efecto invernadero Alcance 1: Emisiones directas de fuentes que posee o controla la empresa. Alcance 2: Emisiones indirectas provenientes de la generación de electricidad, vapor o calefacción comprada y consumida por la empresa. Alcance 3: Otras emisiones indirectas que ocurren en la cadena de valor de la empresa, pero que esta no posee ni controla.

Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.