

DANHOS

Informe Anual Integrado Sustentabilidad 2025 Parte I

Fibra Danhos, S.A. de C.V.
Banco Nacional de México, S.A., Integrante del
Grupo Financiero Banamex, Como Fiduciario.

Sustentable

28 de Julio, 2026



Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios, comerciales, de oficinas de usos mixtos, naves industriales y hoteles, todos icónicos y de calidad premier. El Portafolio de Fibra Danhos consta de inmuebles ubicados en la zona metropolitana de la Ciudad de México, la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla y Quintana Roo, especializado en el desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles industriales.

Informe Anual Integrado 2025

Principales Hitos. 2025.

- Desde sus inicios, la sostenibilidad ha sido un componente medular de su estrategia de negocio. Más que una aspiración, ha sido una convicción que se refleja en la 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 la operación.

- Durante 2025, consolidaron 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, reforzaron procesos de mantenimiento, control interno y coordinación entre las áreas operativas, administrativas y comerciales. Estos avances les permitieron mantener elevados estándares de calidad en sus 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 sus operaciones, fortalecieron la eficiencia en la gestión del agua mediante el uso de plantas de tratamiento en su 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, consolidaron la estrategia de diversificación energética a través de la consolidación de sus 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 tCO2e y reduciendo en 23% las emisiones de gases de efecto invernadero respecto al año base 2019.

- Asimismo, dieron un paso relevante al integrarse al Mercado Eléctrico Mayorista mediante la contratación de un suministrador calificado. Esta iniciativa permitirá reducir sus emisiones indirectas de carbono asociadas al consumo de electricidad, así como optimizar los 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.

Trayectoria por la Sostenibilidad



Pasos Clave hacia la Carbono Neutralidad

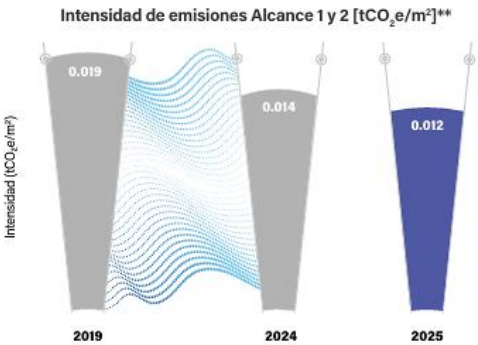


Objetivo

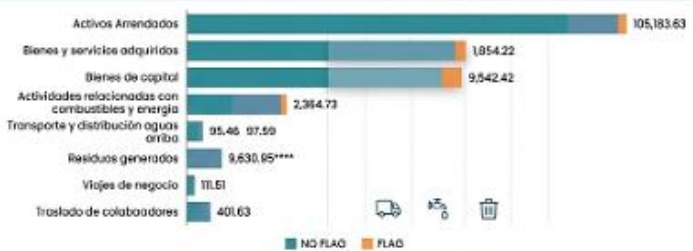
Asumir el compromiso de avanzar de manera progresiva hacia un objetivo de Cero Emisiones, integrando la gestión de los riesgos e impactos del cambio climático como un eje estratégico del negocio.

Métricas.

El 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.



Distribución Detallada de Emisiones Alcance 3 (tCO₂e)



NO	Categoría	Metodología de Estimación (1)	Subtotal No FLAG	Subtotal FLAG	Total Alcance 3	Categoría Dominante: Activos Arrendados aguas abajo (~81% del Total)
1	Bienes y servicios adquiridos	Estimación basada en gasto	1,013.88	40.548	1,054.22	1
2	Bienes de capital	Estimación basada en ACV***	7,837.91	1,704.51	9,542.42	2
3	Actividades relacionadas con combustibles y energía	Estimación basada en datos promedio	2,364.73	1,704.65	2,364.73	3
4	Transporte y distribución aguas arriba	Estimación basada en tipo de residuo	95.46	213	97.58	4
6	Viajes de negocio	Estimación en gasto	111.51	111.53	111.51	5
7	Traslado de colaboradores	Estimación por distancia recorrida	401.626	8.28	401.63	6
13	Activos arrendados aguas abajo	Estimación por resitio en ARB	105,183.63	-	105,183.63***	13
Total			127,441.54	1,747.19	129,188.73***	

Legend: NO FLAG (blue), FLAG (orange). *** Estimación basada en datos promedio. **** Estimación por tipo.

Resumen de Emisiones de GEI (tCO₂e)



Objetivo

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



Análisis de Riesgos Materiales.

- El enfoque integral de gestión de riesgos les permite identificar, evaluar y priorizar aquellos factores que pueden impactar de manera significativa las operaciones, reputación y resultados. Evalúan el entorno interno y externo para anticipar riesgos y oportunidades, lo cual les permite diseñar planes de mitigación específicos para fortalecer su capacidad de adaptación y resiliencia. A partir del análisis de doble materialidad realizado en 2025, identificaron impactos, riesgos y oportunidades para cada uno de los 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 los compromisos y la generación de valor de largo plazo para sus grupos de interés.
- En Fibra Danhos llevaron 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.
- Cuentan con una Política de Gestión de Riesgos que establece los lineamientos para identificar, evaluar y mitigar aquellos riesgos que puedan afectar el desempeño de sus operaciones, su 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 definieron estrategias de mitigación y planes de acción orientados a reducir sus posibles impactos. Asimismo, realizaron 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 su 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 su 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.





Objetivo

Optimizar el consumo energético de las operaciones y la consecuente reducción de la intensidad de emisiones. Desarrollar diversas acciones para mejorar la eficiencia térmica y eléctrica de las operaciones mediante un enfoque integral.

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 sus 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 los activos y asegurar la continuidad operativa.

Eficiencia en el uso de recursos.

Aprovecharon el 15% de los residuos que generan, 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 su 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 tCO2e 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.

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



Objetivo

Afianzar el compromiso con la sostenibilidad expresado en la contribución activa a los ODS, actuando como agentes de cambio en las comunidades donde operan y generar crecimiento responsable para sus inversionistas sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones.



Impacto en las comunidades.

La integración social es un eje central de su estrategia de sostenibilidad, ya que concibe a sus inmuebles como espacios que, además de albergar actividades comerciales y laborales, deben generar valor para las comunidades que los rodean. Por ello, incorporaron diversos criterios de responsabilidad social como la accesibilidad universal, diseño inclusivo y áreas de convivencia, y promueven 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 continuaron fortaleciendo la creación de alianzas con organizaciones que generan valor en las comunidades donde operan. En este periodo de reporte, sumaron esfuerzos con Amnistía Internacional mediante la donación de espacios en los centros comerciales, con el objetivo de sensibilizar a sus visitantes sobre los derechos de las diferentes comunidades. Esta colaboración no solo contribuye positivamente al desarrollo de las comunidades, sino que también constituye un componente clave dentro de su estrategia de mitigación de riesgos en materia de derechos humanos.

Contribución Económica.

La generación de valor social trasciende la operación de sus inmuebles y se consolida como un eje estratégico dentro de su enfoque ASG. En 2025, canalizaron 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 operan.



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.