



Resiliencia y expansión

Informe Anual Integrado 2022



Índice

Mensajes de la administración 02

Perfil 06

- 2022 en cifras
- Misión, visión y valores
- Principales diferenciadores
- Portafolio
- Perspectivas positivas

Estrategia y ética corporativa 16

- Materialidad y estrategia ASG
- Ética corporativa
- Derechos humanos

Capital ambiental 35

- Ecoeficiencia operacional
- Inventario de emisiones GEI
- Edificación sostenible
- Financiamiento verde

Capital social 45

- Grupos de interés
- Responsabilidad social corporativa
- Cadena de valor
- Nuestro talento

Gobierno corporativo 59

- Comité Técnico
- Gestión de riesgos y crisis
- Ciberseguridad

Análisis financiero 66

- Análisis de resultados y resumen financiero
- Desempeño de los inmuebles

Divulgación del TCFD 74

Anexos 83

- Estados financieros
- Acerca de este informe
- Glosario
- Índice GRI
- Índice SASB
- Carta de verificación

Contacto 100



Mensajes de la administración

Mensaje del Director General

(2-14, 2-22)

Estimados inversionistas,

Entre los eventos sobresalientes del año, me da mucho gusto informar que Parque Tepeyac fue inaugurado el pasado 10 de noviembre, convirtiéndose en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Hemos observado una excelente aceptación por parte del público, como indican los altos niveles de afluencia, y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios. El centro comercial se consolida con la incorporación de nuevos locatarios y con la reciente apertura de Liverpool y Sears, lo cual ha generado un impacto positivo en el flujo de visitantes, tal como lo demuestra el incremento en tráfico vehicular y peatonal. Mientras tanto, continúa el desarrollo del Centro de Entretenimiento y Cultural, el cual enriquecerá la oferta de esparcimiento e incrementará la afluencia de visitantes. Esperamos su apertura para el segundo semestre de 2023.

En línea con la estrategia de mantener nuestros inmuebles en óptimas condiciones, se concluyó el proceso de remodelación de Parque Duraznos con una propuesta innovadora, moderna y funcional. Nuestro *lifestyle center* ofrece a los visitantes una atractiva mezcla comercial, de servicios, restaurantes, y conceptos de entretenimiento. La renovación de Parque Duraznos refrenda el compromiso de Fibra Danhos de mantenerse como un referente en el sector inmobiliario.

Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron \$5,513 millones y \$4,322 millones, respectivamente, mostrando incrementos de 15.7% y 12.6% respecto del año anterior. Asimismo, el AFFO, de \$3,815 millones, mostró un crecimiento de 17.8% respecto del mismo periodo del año previo. Dicho monto representó \$2.52 por CBFÍ con derechos económicos y un incremento de 14.6% respecto del año anterior. La distribución para este año, determinada por nuestro Comité Técnico, fue de

\$2.4007 por CBFÍ, lo cual representó una distribución de 95.2%.

Al cierre del cuarto trimestre del año, el nivel de apalancamiento de 8.7% reflejó nuestra estrategia de mantener un perfil de deuda conservador. La totalidad de nuestro pasivo financiero se encuentra denominado en pesos y 90.8% está estructurado a tasa fija. El costo promedio ponderado de nuestra deuda es de 8.5%, nivel muy por debajo de la tasa de fondeo actual. Contamos con programa autorizado de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) por hasta \$8,000 millones y mantenemos nuestra línea verde comprometida revolvente por \$2,000 millones. La posibilidad de acceso a financiamiento nos permite analizar de manera constante oportunidades de negocio que generen valor a nuestro portafolio. Nuestros criterios de elegibilidad se circunscriben a proyectos de calidad premier y de alto impacto en el sector inmobiliario, por lo que su etapa de predesarrollo suele llevar tiempo, a efecto de minimizar el riesgo para nuestros inversionistas. Al cierre de año, y después de tres años en los que la economía enfrentó una profunda crisis, la resiliencia de nuestro portafolio nos ha permitido recuperar niveles prepandemia, y la fortaleza de Fibra Danhos comienza a materializarse en algunas oportunidades de crecimiento.

Aprovecho una vez más esta oportunidad para reconocer el compromiso de nuestro gran equipo de trabajo y el invaluable apoyo de nuestros inversionistas, así como para refrendar nuestro compromiso de ofrecer al mercado activos de la más alta calidad con los más elevados estándares de sostenibilidad.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General

Los ingresos y NOI consolidados alcanzaron \$5,513 millones y \$4,322 millones, respectivamente, mostrando incrementos de 15.7% y 12.6% respecto del año anterior.



Mensaje del Director de Administración

Estimados inversionistas,

Me complace presentar a nuestros grupos de interés el quinto Informe Anual Integrado de Fibra Danhos, en el cual abordamos nuestra gestión en temas de responsabilidad ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) durante 2022, así como los avances registrados durante el periodo. Año tras año, la responsabilidad empresarial en materia ASG se ha incrementado, aumentando el respeto y la protección del medio ambiente, de los derechos humanos y laborales, y promoviendo una excelente gestión de gobierno corporativo.

En cuanto a la gobernanza corporativa, la experiencia, capacidad y prestigio profesional de los miembros del Comité ASG —el cual opera desde 2021 y cuenta con un miembro independiente— elevan la implementación de nuestra estrategia ASG al máximo nivel ejecutivo de la organización, al alinearla con los objetivos y metas del Comité Técnico. Por lo anterior, integramos en este informe las recomendaciones del TCFD (Task Force on Climate-Related Disclosures), abordando el análisis de los diferentes retos y oportunidades que enfrentamos ante las distintas proyecciones climáticas propuestas por el IPCC (Grupo Intergubernamental sobre el Cambio Climático), con el fin de calcular su valor, priorizar y crear estrategias para mitigar los riesgos y aprovechar sus oportunidades.

De la misma manera, formamos parte del Comité ESG de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y de AMEFIBRA. Demostramos un comportamiento ejemplar en temas normativos y de relación con la competencia durante todo el año al implementar los más altos estándares de ética en nuestro negocio y operaciones, lo que se reflejó en un total de cero incidentes con relación a nuestro gobierno corporativo.

Asimismo, siempre atentos a que nuestros inmuebles representen un agente de transformación positiva del entorno y contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas en las que operamos, integramos en todas las etapas de desarrollo y operación criterios socioambientales, y soluciones y sistemas que contribuyan a mitigar y a medir nuestro impacto.

En el tema social, priorizamos la diversidad, la equidad y la inclusión en nuestra cultura corporativa y prácticas de contratación, tal como se establece en nuestros Principios Rectores y Política de Derechos Humanos. Y ante nuestra determinación de fortalecer un entorno incluyente para nuestras colaboradoras, uno de los temas prioritarios del año fue convertirnos en signatarios de los Principios de Empoderamiento de la Mujer (WEP), establecidos por el Pacto Mundial de la ONU y ONU Mujeres.

Nos comprometemos a seguir promoviendo el ejercicio de la debida diligencia, con el propósito de asegurar el cumplimiento, la promoción y la difusión de los derechos humanos, tal como establecen los Principios Rectores para Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas, además de desarrollar mecanismos de remediación en las ubicaciones de nuestros desarrollos, en caso necesario. Durante 2021, y como parte de la iniciativa de reforma en materia de subcontratación en México, en Fibra Danhos extendimos el proceso de debida diligencia a nuestros principales prestadores de servicios quienes ratifican su conocimiento y apego con nuestro Código de Ética y Política de Compras Sostenibles y Responsables, con el fin de garantizar que, al igual que nosotros, cumplan con su compromiso de salvaguardar la integridad económica y de salud de sus colaboradores.

[continúa...](#)



Año tras año, la responsabilidad empresarial en materia ASG se ha incrementado, aumentando el respeto y la protección del medio ambiente, de los derechos humanos y laborales, y promoviendo una excelente gestión de gobierno corporativo.

La relación con nuestros grupos de interés también ocupa un lugar importante en las políticas de Fibra Danhos. Procuramos darles una atención puntual y mantener un diálogo transparente y específico a través de diversas vías, lo cual nos permite comprender sus expectativas e intereses y fortalecer nuestros niveles de credibilidad y confianza.

Por quinto año, elaboramos nuestro informe de acuerdo con los indicadores GRI (Global Reporting Initiative), así como con los indicadores de SASB (Sustainability Accounting Standards Board) relacionados con la industria de bienes inmuebles. Como signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas desde 2019, nos apegamos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especialmente a nueve de ellos que nos aplican de manera directa, por lo que este informe sirve también como nuestra tercera Comunicación sobre el Progreso (CoP).

Confío en que, con estos cambios estratégicos, Fibra Danhos continuará su proceso de crecimiento, con el esfuerzo y apoyo de nuestros colaboradores —a quienes agradezco su compromiso de conducirnos como una empresa socialmente responsable y contribuir a dar una respuesta transparente a nuestros grupos de interés, siempre apegados a nuestros principios y estrategias ASG, logrando ser un referente a nivel nacional y global.

Jonathan Cherem Daniel

Director de Administración





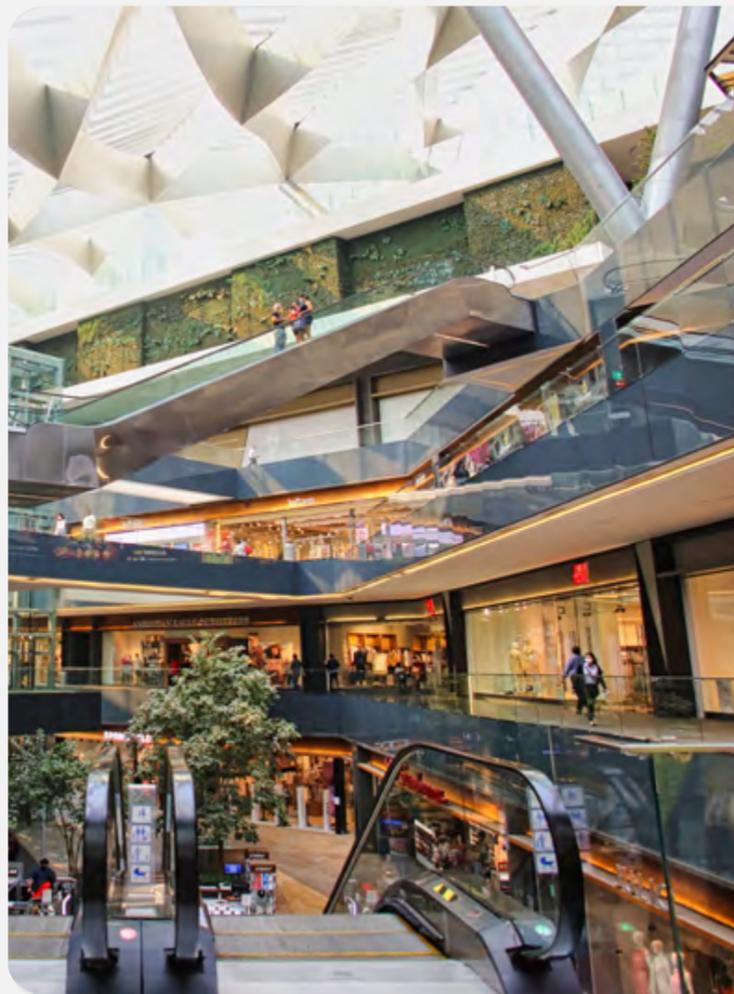
Perfil

Perfil

(2-1)

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano 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.



Nuestro portafolio actual consta de **15 inmuebles** —centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos— todos icónicos y de calidad premier, construidos en ubicaciones estratégicas, desarrollados y operados de manera sostenible con los estándares más altos de construcción y diseño.

Parque Toreo

Parque Puebla

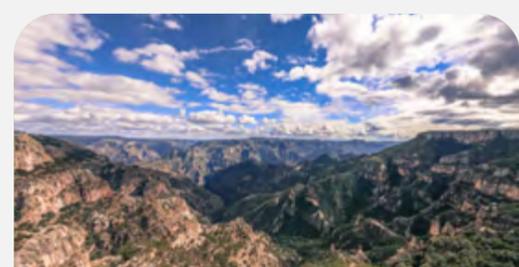


Danhos en cifras 2022

Con sólidas cifras financieras y una expansión considerable en el área rentable bruta, además de importantes proyectos medioambientales, Fibra Danhos se posiciona cada vez más como una empresa líder en el sector por sus prácticas ASG.



Balance sólido con niveles mínimos de apalancamiento (8.7% LTV)



Primera divulgación de las recomendaciones del TCFD



939,343 m² de área rentable bruta (ARB) en operación actual, siempre priorizando calidad sobre cantidad

4° año consecutivo participando en el CSA de **S&P Global**



Alrededor de **95 millones de visitantes**, un incremento de 31% con respecto al año anterior

72% de nuestra ARB de oficinas cuenta con certificación LEED



Distintivo Green Star de GRESB **por cuarto año consecutivo**



600 kWp de **energía renovable** instalada

Misión, visión y valores

(3-3)

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 calidad premier que generan valor a sus propiedades y a sus zonas aledañas.

[Parque Las Antenas](#)

Misión

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



Visión

Transformar áreas urbanas selectas ubicadas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o el desarrollo, la renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a todos nuestros grupos de interés.



Valores

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

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

Principales diferenciadores

En el actual entorno de reactivación económica, Fibra Danhos destaca cada vez más por las diferencias y ventajas que nos colocan como una de las empresas más sólidas del sector.

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



Parque Las Antenas

Portafolio

Nuestro portafolio actual 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 y rentabilidad.

Dos eventos de gran relevancia destacaron este año en nuestro portafolio:



La inauguración el 10 de noviembre de Parque Tepeyac, un desarrollo en el nororiente de la CDMX, cuya estratégica ubicación lo convierte en un importante centro de actividad social y comercial, un novedoso atractivo en esta zona de alta densidad poblacional, antes desatendida.



La remodelación de Parque Durazos, el primer centro comercial de estilo de vida en el país, inaugurado en 2000, hoy presenta una propuesta moderna y funcional, con una atractiva mezcla comercial y de servicios, restaurantes y conceptos de entretenimiento.

Portafolio, centros comerciales

1. Parque Delta



Uno de los centros comerciales más exitosos por metro cuadrado en el país en términos de visitantes e ingresos para los arrendatarios; se realizó una expansión en 2016.

70,831 m² de área rentable

2,999 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

2. Parque Duraznos



Ubicado en una de las zonas más exclusivas de la CDMX, de reciente renovación, cristaliza la propuesta de *lifestyle center*.

19,326 m² de área rentable

1,002 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

3. Parque Las Antenas



Ubicado en el límite de las alcaldías Iztapalapa y Xochimilco, una zona con alta densidad poblacional y falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad.

108,847 m² área rentable

4,351 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

4. Parque Lindavista



Un espacio de compras con ambiente moderno y confortable, construido como respuesta a una demanda desatendida.

41,617 m² de área rentable

2,254 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

5. Parque Puebla



Ubicado en una zona conurbada con una población de 3 millones de habitantes, centro comercial y hotel, inaugurado en 2019.

80,956 m² de área rentable

3,474 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

6. Parque Tepeyac



Desarrollo ubicado en el nororiente de la CDMX, una zona de alta densidad poblacional y vocación habitacional y comercial.

89,465 m² de área rentable

4,000 cajones de estacionamiento

(Fibra Danhos cuenta con una participación de 50%)

[visítalo aquí](#)

7. Parque Tezontle

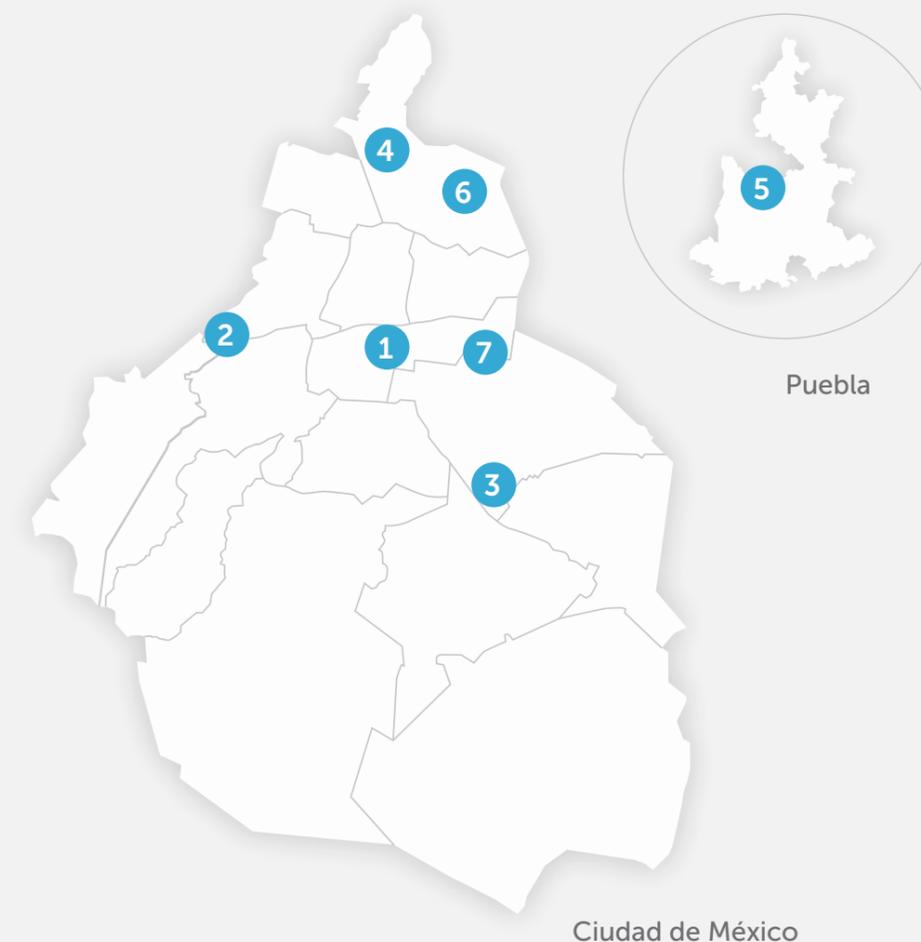


Ubicado en una zona de servicio que se ha convertido en un subcentro regional, mejorando los negocios que lo rodean; expansión en 2015.

68,313 m² de área rentable

3,045 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)



Portafolio, usos mixtos

Un concepto integral que combina elegancia, ubicación y estilo de vida.

8. Parque Alameda



Ubicado en pleno Centro Histórico de la Ciudad de México, frente al Palacio de Bellas Artes.

15,755 m² de área rentable
308 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

9. Toreo Parque Central



Ubicado en uno de los cruces más transitados de la ZMCM. Comprende un hotel (Fiesta Americana Toreo Hotel, inaugurado en 2016), un centro comercial y tres torres de oficinas.

237,263 m² de área rentable
6,429 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

10. Reforma 222



Espectacular desarrollo de concepto innovador y radical, ubicado en el corredor de Paseo de la Reforma; exclusivo centro comercial, oficinas AAA y edificios residenciales.

44,693 m² de área rentable
1,726 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)

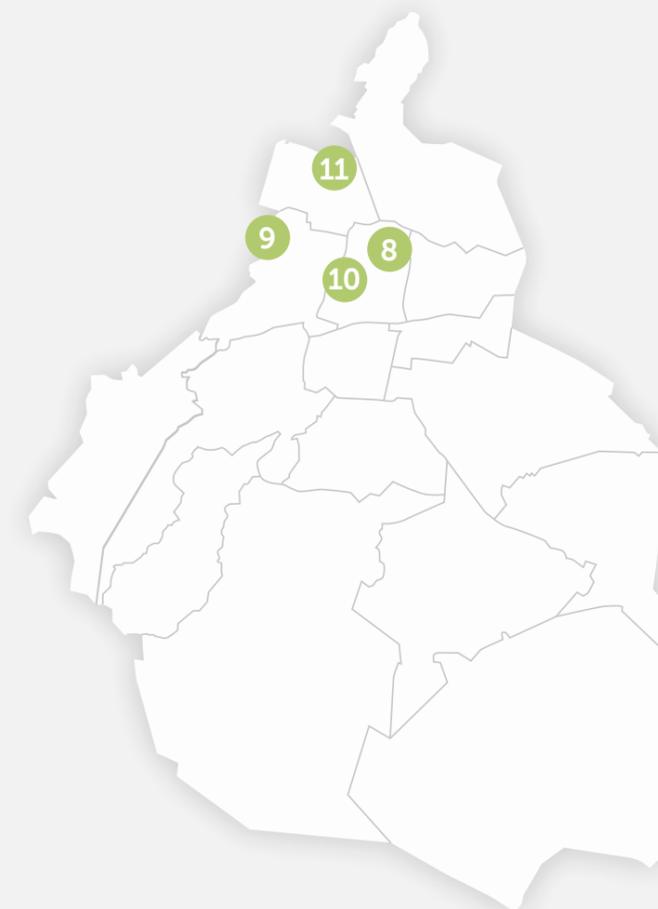
11. Parque Vía Vallejo



Uno de los centros comerciales más grandes de la ZMCM, con un componente comercial de estilo de vida y posibilidades de ampliación.

84,285 m² de área rentable
4,499 cajones de estacionamiento

[visítalo aquí](#)



Ciudad de México

Portafolio, oficinas

Íconos inmobiliarios en las zonas más exclusivas de la Ciudad de México.

12. Parque Esmeralda



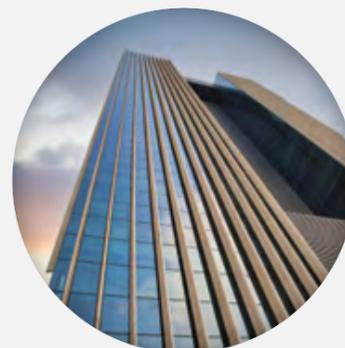
Tres torres independientes en el primer campus de oficinas en la CDMX sobre la Avenida Insurgentes Sur.
34,151 m² de área rentable
1,636 cajones de estacionamiento

13. 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

14. Torre Virreyes

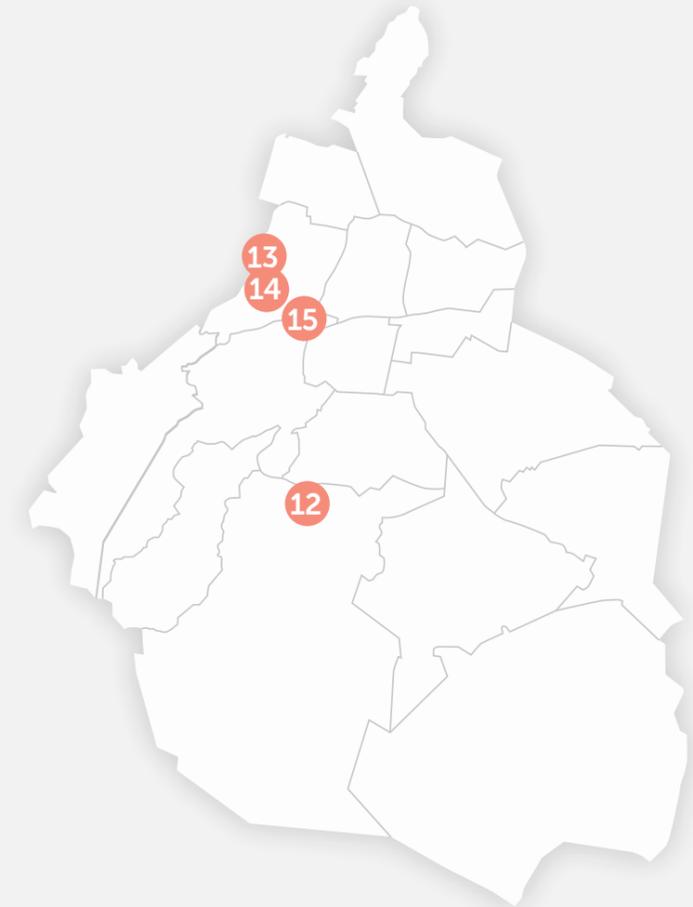


Ícono inmobiliario de la CDMX, ubicado en el corredor Lomas-Palmas, que reúne una selecta mezcla de inquilinos corporativos y comerciales AAA.
67,912 m² de área rentable
2,251 cajones de estacionamiento

15. Urbitec



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



Ciudad de México

Perspectivas positivas

(203-2)

Estrategia y modelo de negocio

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.
- ✓ 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 plazos.

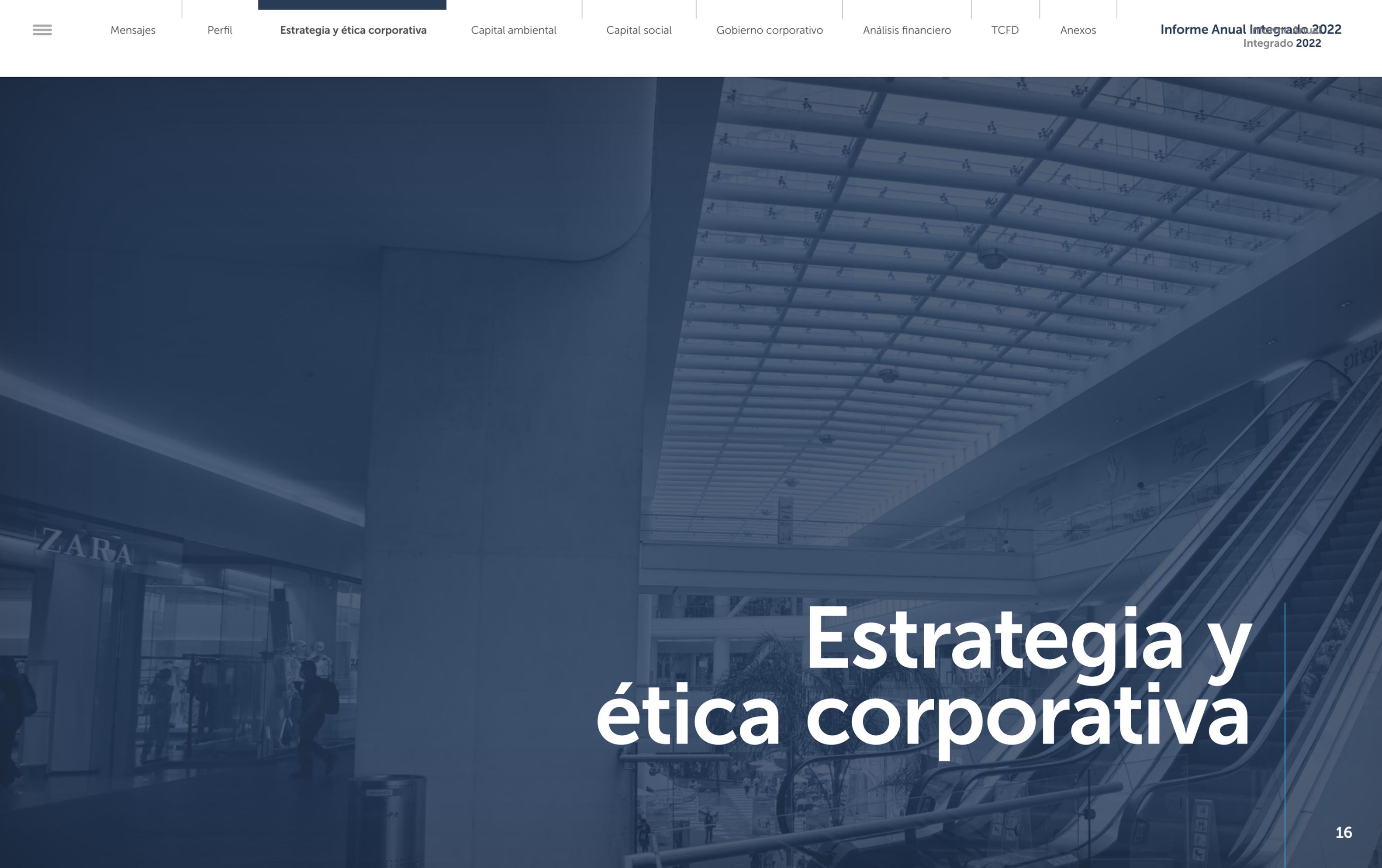
Parque Vía Vallejo



Buscamos que los inmuebles constituyan un agente de transformación positiva del entorno, que se integren armoniosamente al mismo y que contribuyan al desarrollo socioeconómico de las zonas donde se ubican, aportando a la calidad de vida de la población. Por ello, actuamos mediante iniciativas de responsabilidad social, tomando como directriz primordial nuestros criterios socioambientales, haciéndolos parte medular de la operación.

Un ejemplo de lo anterior es Parque Tepeyac, un proyecto cuya inauguración se llevó a cabo el 10 de noviembre y que resulta emblemático de nuestra filosofía y aspiraciones, al ser una importante generación de empleo y derrame económico, integrar en su construcción los avances más relevantes en temas ambientales y ser una muestra de diálogo y relación con los habitantes de las zonas aledañas.

Nuestro riguroso modelo de negocio vigila que cualquier posible externalidad negativa a la sociedad se corrija desde etapa de diseño. Todos nuestros inmuebles se desarrollan y ubican en zonas que cuentan con las autorizaciones y los permisos necesarios, en sitios urbanos donde no se afecta la biodiversidad ni comunidad alguna.



Estrategia y ética corporativa

Materialidad

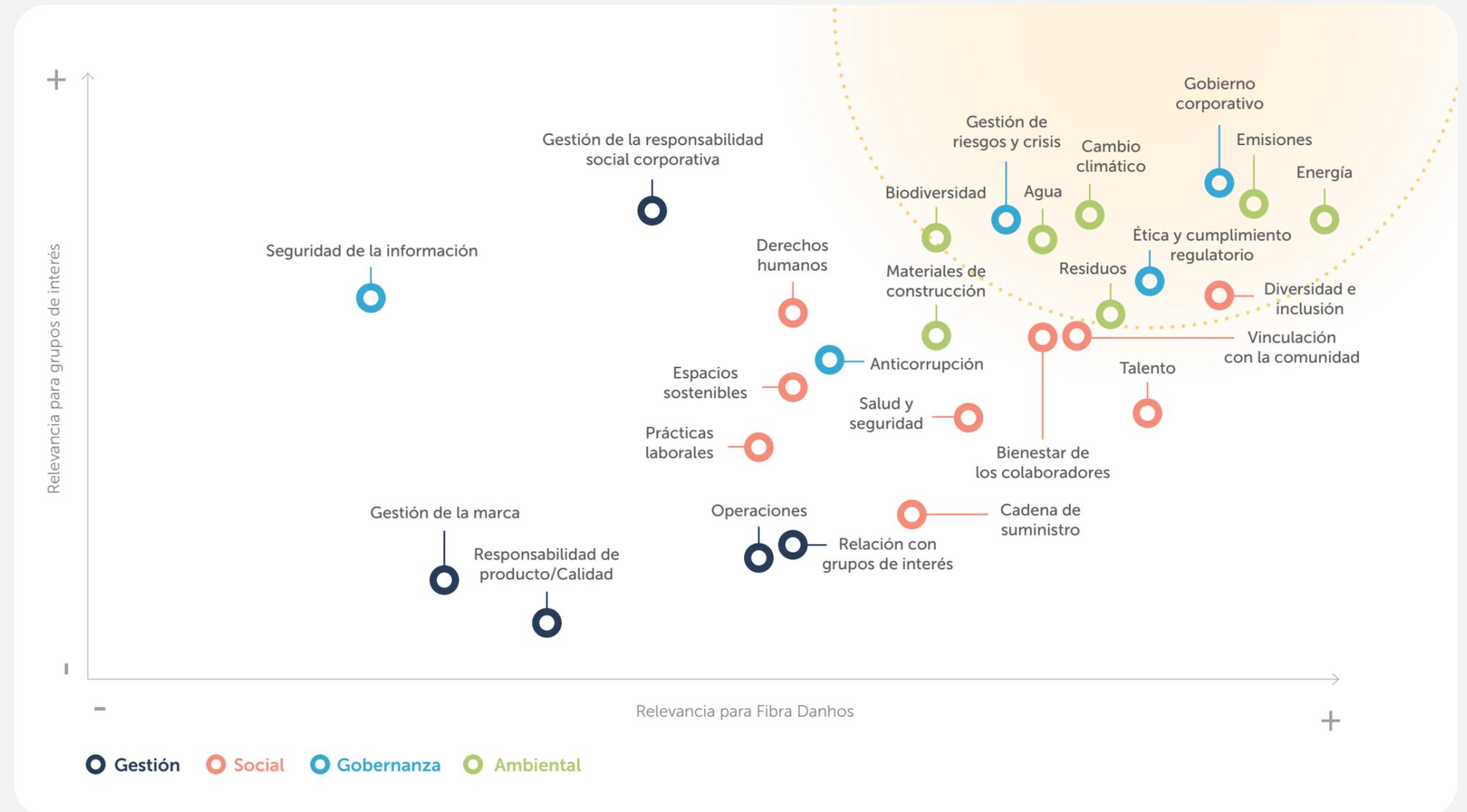
(3-1, 3-2)

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.

Formamos nuestra estrategia ASG considerando los riesgos y las oportunidades identificados en el análisis de materialidad, actualizado en noviembre de 2020.

El estudio, realizado por Deloitte en 2020, se basó en la siguiente metodología:

- Análisis del proceso de elaboración del estudio de materialidad 2018 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.



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 | | |

Estrategia ASG

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.



Energía

(3-3, 302-4, IF-RE-130a.5)



Líneas de acción

- 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.

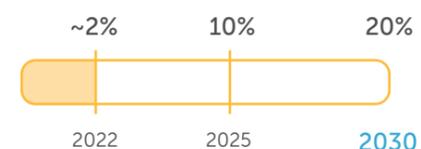


Parque Alameda



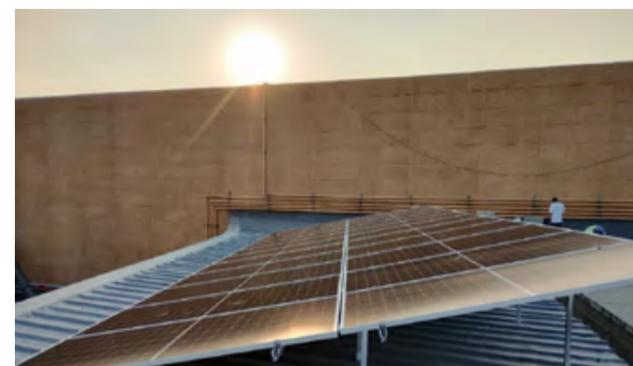
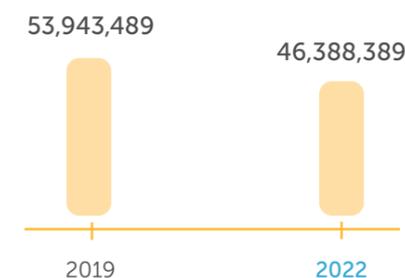
Metas

Aumentar el consumo de energía renovable a 20% del consumo total para 2030.



Avance en línea verde

Evolución en reducción del consumo de energía eléctrica (kWh) en las áreas comunes del portafolio participante en la línea verde.



Logros de 2022

- ✓ Realizamos dos instalaciones de energía solar fotovoltaica en nuestro portafolio, con un total de **1,073 paneles solares y 600 kW de potencia instalada** entre Parque Delta y Parque Tepeyac.
- ✓ Aproximadamente **65%** de nuestras luminarias ya son LED.
- ✓ **84%** de nuestros inmuebles cuentan con un sistema inteligente de control para el manejo de edificios (BMS).
- ✓ Comenzamos a trabajar con una **plataforma de inteligencia de datos ASG**, la cual mide nuestro consumo de energía en tiempo real, aumentando así la transparencia y confianza de nuestros datos.
- ✓ Realizamos una **evaluación energética** a través de una consultora externa de los sistemas HVAC y los servicios de *retrocommissioning* en 7 de nuestros inmuebles con el fin de identificar las condiciones actuales de operación y encontrar las áreas de oportunidad para reducir el consumo de energía en nuestras operaciones.
- ✓ Se invirtieron **\$65 millones en iniciativas ambientales** relacionadas con el uso eficiente de la energía eléctrica, **evitando un consumo de aproximadamente 41,633,261.52 kWh**.

Cambio climático y emisiones

(3-3)



Líneas de acción

- 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.



Parque Lindavista

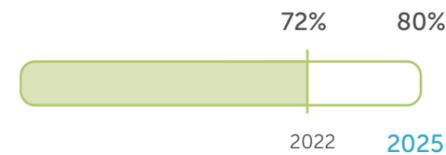


Metas

Comprometernos con un Science Based Target para 2025.



Lograr que 80% de nuestro portafolio de oficinas cuente con alguna certificación de edificación sostenible para 2025.



Urbitec



Logros de 2022

- ✓ Gracias a la inversión en iniciativas ambientales para mejorar nuestra eficiencia energética **logramos evitar lo equivalente a 17,745 tCO₂e.**
- ✓ **Publicamos nuestra primera divulgación de TCFD** para estimar el impacto del cambio climático en nuestras operaciones. Consúltalo [aquí](#)
- ✓ Realizamos la primera estimación de nuestro **inventario de emisiones de alcance 3.**
- ✓ **Hemos mantenido nuestro distintivo de Green Star** desde 2019, el primer año que participamos en GRESB.



Parque Durazos

Agua

(3-3, 303-1)

Líneas de acción

- ➔ 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.



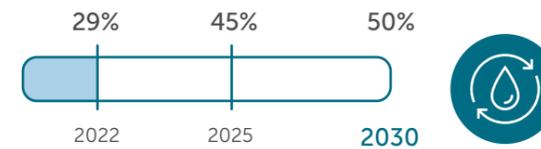
Parque Puebla

Metas

Todos los nuevos desarrollos deben contar con una PTAR.

✓ **Meta cumplida desde 2005**

Reusar 50% del agua que tratamos en los inmuebles que cuentan con una PTAR.



Llevar a cabo campaña de concientización con los inquilinos para el uso del agua.



Logros de 2022

- ✓ **Tratamos un total de 446,505 m³ de agua.**
- ✓ Contamos con una **nueva PTAR** en Parque Tepeyac con una capacidad de 7.4 litros por segundo.
- ✓ **Reusamos un total de 154,543.9 m³ de agua** en sanitarios, torres de enfriamiento y riego de áreas verdes.



Residuos

(3-3, 306-2)


Líneas de acción

- Manejar y separar correctamente los residuos generados en nuestros inmuebles.
- Contar con estrategias de revalorización de los materiales a través de alianzas con proveedores para el reciclaje de residuos.
- Gestionar adecuadamente los residuos peligrosos.
- Reducir los residuos enviados a relleno sanitario.



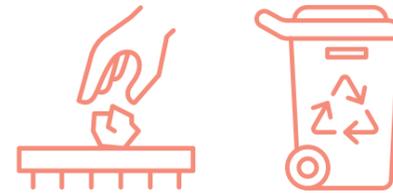
Parque Vía Vallejo


Metas

Implementar manual y hoja de ruta para la correcta gestión de residuos involucrando a los inquilinos.



Crear campañas de sensibilización a los visitantes de nuestros inmuebles.



Concientizar a inquilinos y visitantes para que reduzcan sus residuos, especialmente los no reciclables y peligrosos.



Logros de 2022

- ✓ Con el personal de la Secretaría del Medio Ambiente (Sedema) realizamos visitas a nuestros inquilinos de restaurantes y comida rápida para **verificar el no uso de plásticos y desechables** en todos nuestros inmuebles.
- ✓ **Fomentamos la economía circular** con nuestro sistema de reciclaje, al revalorizar los residuos reciclables generados en nuestras operaciones.
- ✓ Creamos un plan con los inquilinos de Torre Virreyes para seguir **optimizando la gestión de residuos**.



Parque Tezontle

Biodiversidad

(3-3, 304-1, 304-2, 304-3, 304-4)



Parque Delta

Minimizamos la eliminación o destrucción de los organismos vivos y sus hábitats, mediante la planificación rigurosa de las actividades y el desarrollo de prácticas de conservación. **Cabe recordar que todos nuestros inmuebles están ubicados en zonas urbanas previamente impactadas**, por lo que no afectan flora ni fauna nativa. Una vez concluida la construcción, plantamos vegetación nativa para apoyar la biodiversidad de cada lugar.



Líneas de acción

- Llevar a cabo el mantenimiento y la adopción de áreas verdes y camellones de nuestros inmuebles.
- Contar con planes de mitigación en ampliaciones de inmuebles y nuevos proyectos.
- Explorar la colaboración con organizaciones enfocadas en la protección de la biodiversidad.



Torre Virreyes



Logros de 2022

- ✓ Nos encargamos del **mantenimiento y la conservación**, por un año más, del Parque de la Luz, cuya superficie total es de dos hectáreas.
- ✓ Llevamos a cabo la poda y el saneamiento de **más de 400 árboles**.
- ✓ Se implementaron más de **130 medidas de mitigación** para remediar el impacto de Parque Tepeyac, nuestro nuevo inmueble.



Parque de la Luz

Diversidad e inclusión

(3-3)

Líneas de acción

- 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](#).



Metas

Incrementar a 40% el porcentaje de mujeres en puestos gerenciales (2030). Actualmente contamos con 31%.



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.



Logros de 2022

- ✓ Somos **signatarios de los Principios para el Empoderamiento de las Mujeres** (WEPs) del Pacto Mundial y ONU Mujeres.

WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES

Established by UN Women and the UN Global Compact Office

- ✓ Somos parte del ranking **Súper Empresas para Mujeres 2022**, distintivo entregado anualmente por TOP Companies y la revista *Expansión*.
- ✓ Realizamos la **primera encuesta interna sobre inclusión, diversidad y equidad de género**.
- ✓ Realizamos una donación anual a la fundación de **Mujeres en Finanzas** (MEF) para incentivar, apoyar y promover la participación de las mujeres en el mundo financiero.
- ✓ Realizamos una **donación anual a la fundación John Langdon Down A.C.** para impulsar la atención educativa, médica y psicológica a niños, adolescentes y adultos con síndrome de Down y sus familias.

Gobierno corporativo

(3-3, 205-3)



Líneas de acción

- Desarrollar sesiones de capacitación en materia de sostenibilidad para toda la estructura de gobierno.
- Mostrar un comportamiento ejemplar en temas normativos y de relación con la competencia.
- Implementar los más altos estándares de ética en nuestro negocio y operaciones.
- Fijar criterios ASG en los objetivos anuales de desempeño de los directores y tomadores de decisión.



Logros de 2022

- ✓ Formamos parte de la segunda generación del **Programa de Aceleración Chief Sustainability Officer (CSO) de BIVA**. El programa consistió en 60 horas de aprendizaje intensivo para comprender la estrategia ASG desde su conceptualización hasta la verificación, el levantamiento de capital y el cumplimiento.
- ✓ Demostramos un comportamiento ejemplar en temas normativos y de relación con la competencia durante todo el año, implementando los más altos estándares de ética en nuestro negocio y operaciones, lo que se reflejó en un total de **cero incidentes con relación a nuestro gobierno corporativo**.
- ✓ Formamos parte del Comité ASG de AMEFIBRA y de la Bolsa Mexicana de Valores.

BIVA 360°
 Chief Sustainability Officer
 CSO ACCELERATOR PROGRAM 2.0



Parque Toreo

Ética y cumplimiento regulatorio

(3-3)

Líneas de acción

- Continuar con las capacitaciones de todos los colaboradores en temas relacionados con el Código de Ética, ética corporativa y derechos humanos, entre otros.
- Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados a través de nuestras políticas, protocolos y  **Código de Ética.**
- Capacitar y difundir nuestro  **Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral.**



Metas

Impartir capacitación anual a colaboradores sobre ética, anticorrupción y violencia laboral.



Capacitar en derechos humanos a toda la plantilla utilizando la plataforma del Pacto Mundial.



Logros de 2022

- ✓ Hemos sido reconocidos como una de las **Súper Empresas 2022, los lugares donde todos quieren trabajar.** Distintivo entregado anualmente por TOP Companies y la revista *Expansión* a las empresas que trabajan constantemente en su capital humano, que tienen las mejores prácticas corporativas e innovadoras y que impulsan un ambiente laboral positivo.



- ✓ Publicamos nuestro  **Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral** con el fin de reforzar un ambiente de trabajo seguro para todos nuestros colaboradores.
- ✓ Participamos un año más de manera voluntaria en el **Programa de Auditoría Ambiental** en nueve de nuestros inmuebles con el fin de reducir nuestro impacto ambiental e incrementar la inversión en iniciativas ambientales.
- ✓ Tuvimos **cero incidentes reportados** en nuestra línea ética.

Gestión de riesgos y crisis

(3-3)

Líneas de acción

- Efectuar una evaluación de riesgos no financieros a los que nuestra compañía pueda estar expuesta para identificarlos, prevenirlos y monitorearlos.
- Realizar una revisión continua de las medidas de mitigación y evaluación de riesgos, a cargo del Comité de Auditoría.
- Llevar a cabo la trazabilidad de los procesos, enfocada en la prevención de riesgos.



Parque Alameda

Metas

Cuantificar el impacto financiero del cambio climático en nuestro portafolio (2025).



Capacitar a directivos y tomadores de decisión sobre gestión de riesgos y crisis.



Logros de 2022

- ✓ Publicamos nuestro primer informe con base en las recomendaciones del  TCFD, con el fin de prevenir y mitigar los riesgos físicos y de transición del cambio climático.
- ✓ Llevamos a cabo la capacitación anual en ciberseguridad, con el fin de reducir posibles ataques cibernéticos y riesgos de información sensible.



Ética corporativa

Código de Ética (2-24, 3-3, 205-1, 205-2, 408-1)

En Fibra Danhos, una herramienta fundamental para nuestra operación es el [Código de Ética](#), el cual se difunde en nuestro portal para conocimiento y aplicación de nuestros colaboradores, inquilinos, proveedores, invitados y cualquier parte relacionada.

El objetivo de este código es evitar acciones inapropiadas o contrarias a la consecución de los objetivos, intereses y negocios de Fibra Danhos, así como acciones de cualquier índole que afecten la integridad de las personas y la sana convivencia entre el personal de la empresa.

El personal de Fibra Danhos debe actuar de forma ética en sus diversos espacios, tanto profesionales como personales, teniendo como objetivo común mantener la buena reputación y confianza de la compañía, generando con ello ventajas competitivas y sostenibles.

Parque Vía Vallejo



Pautas de conducta

- ✓ Respeto a la legalidad
- ✓ Integridad y ética
- ✓ Respeto a los derechos humanos
- ✓ Fomento a la reputación de Fibra Danhos y Administradora Fibra Danhos (AFD)
- ✓ Lealtad y ausencia de conflicto de interés

Relación con y entre las personas de AFD

- ✓ 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



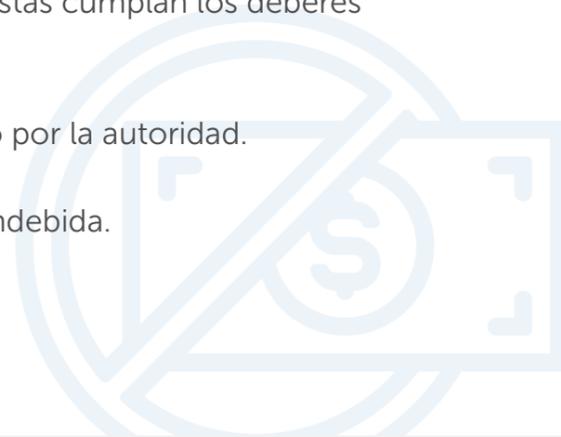
Corrupción y sobornos (3-3, 2-24, 205-1, 205-2)

Parque Alameda

Nos apegamos a los más altos estándares éticos y, muestra de ello, es nuestra  **Política Anticorrupción**, la cual tiene como objetivo establecer los lineamientos de la organización en materia de prevención, detección y reporte de los actos de corrupción y de lavado de dinero que pudieran presentarse al interior de la compañía.

Nuestra Política Anticorrupción prohíbe terminantemente:

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





Parque Lindavista

Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral (2-24)

Dicho protocolo busca establecer acciones para implementar los procedimientos para prevenir, atender y erradicar los casos de violencia derivados del vínculo de relación laboral, incluyendo el acoso laboral, el hostigamiento y el acoso sexual.

Objetivos del protocolo

- Definir el mecanismo para brindar atención a las presuntas víctimas de algún caso de violencia laboral.
- Promover una cultura organizacional de igualdad de género y un clima laboral favorable para la erradicación de la violencia laboral.

Principios rectores

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



Infracciones al Código de Ética (2-16, 2-24, 2-26, 2-27, 406-1)

Parque Vía Vallejo

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

Alcance

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

Medios de denuncia



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



danhosteescucha@lineaetica.com.mx



Cabe mencionar que la compañía es auditada por un tercero independiente, lo cual nos garantiza la total transparencia en el manejo de cada caso. Consideramos la inclusión, la diversidad, la igualdad laboral y la no discriminación como parte de las estrategias de Fibra Danhos. Para lograr lo anterior, actualizamos nuestras políticas institucionales en 2022 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 Política de Derechos Humanos.](#)

Es importante señalar que, durante el año, no se registró ningún incidente en la Línea Ética. Tampoco se produjeron sanciones ni acciones legales por comportamiento anticompetitivo, monopólico o por competencia desleal.

Derechos humanos

(2-24, 3-3, 409-1)

Pacto Mundial de la ONU



Fibra Danhos es signatario del Pacto Mundial desde 2020, iniciativa voluntaria basada en el compromiso de la empresa de implementar los diez principios universales de sostenibilidad relacionados con derechos humanos, estándares laborales, medio ambiente y anticorrupción, así como de tomar medidas para apoyar los ODS.



Parque Las Antenas



Derechos humanos

Principio 1. Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.

Principio 2. Las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los derechos humanos.



Estándares laborales

Principio 3. Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.

Principio 4. Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.

Principio 5. Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil.

Principio 6. Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.



Medio ambiente

Principio 7. Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.

Principio 8. Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.

Principio 9. Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.



Anticorrupción

Principio 10. Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.



WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES

Established by UN Women and the
UN Global Compact Office

Principios de Empoderamiento de la Mujer

Este año, Fibra Danhos se convirtió en signatario de los WEP, un conjunto de principios que ofrecen orientación a las empresas sobre cómo promover la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer en el lugar de trabajo, el mercado y la comunidad.

Establecidos por el Pacto Mundial y ONU Mujeres, los WEP se basan en estándares internacionales de derechos humanos y laborales, así como en el reconocimiento de que las empresas tienen un interés y una responsabilidad por la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres. Para más información sobre nuestro avance en dichos principios visita nuestro perfil en la página de WEP.

Para mayor información dar click  [aquí](#)

Acelerador de Innovación por los ODS para Jóvenes Profesionistas del Pacto Mundial de la ONU

Participaremos en el programa Acelerador de Innovación por los ODS para Jóvenes Profesionistas 2023.

Con esta iniciativa, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas busca formar a los futuros líderes empresariales y tomadores de decisiones para que se conviertan en defensores y practicantes de la innovación conforme a los ODS, y difundan esta práctica a todos los niveles en sus empresas. El objetivo es aprender a utilizar los ODS como catalizadores para el desarrollo de nuevos proyectos de la Fibra y así generar soluciones audaces y viables que tengan un impacto positivo para la empresa y en los propios objetivos.



El objetivo es aprender a utilizar los ODS como catalizadores para el desarrollo de nuevos proyectos.

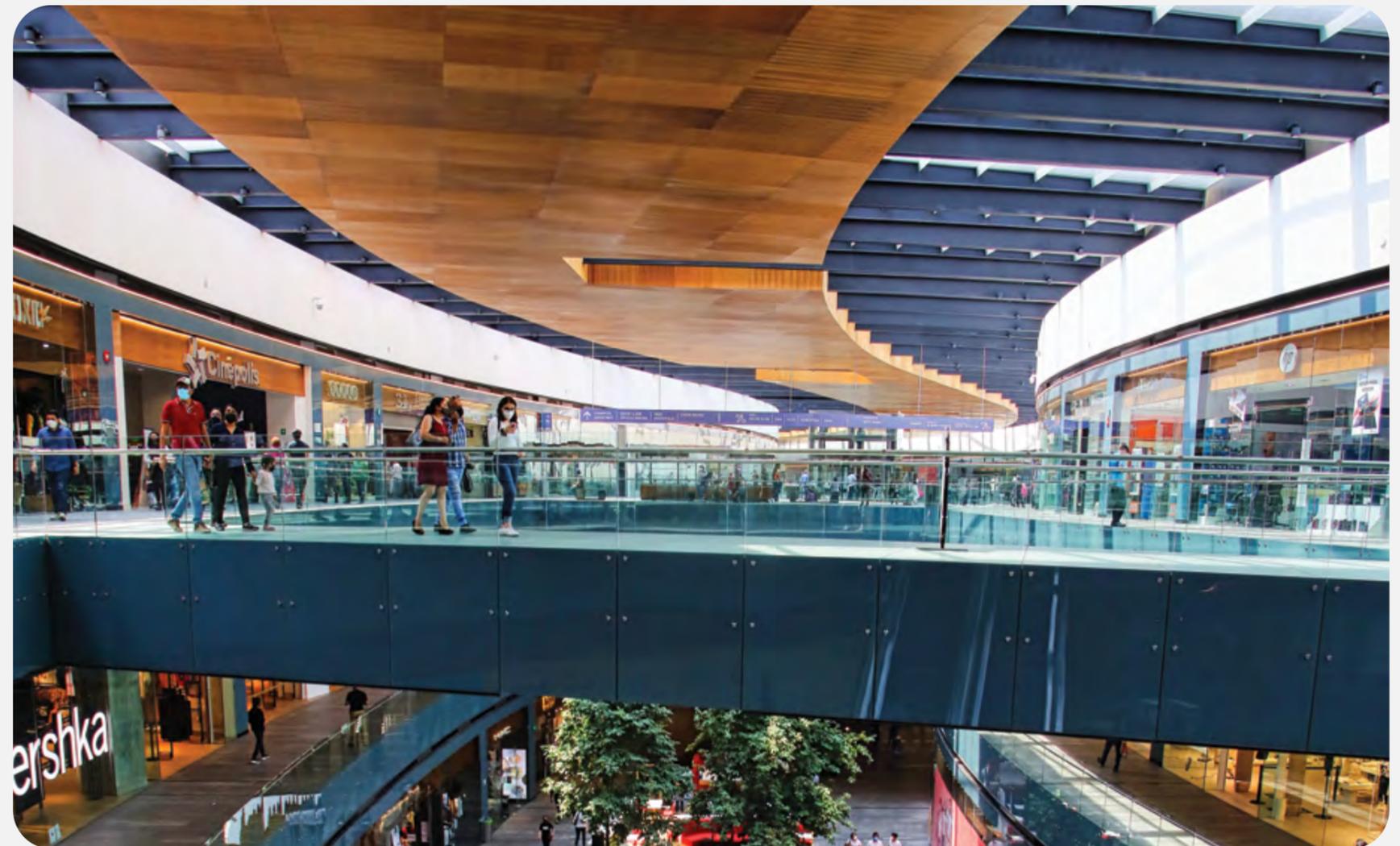
Debida diligencia (2-24)

Con el fin de identificar, prevenir, mitigar y responder por las posibles consecuencias negativas de las actividades de Fibra Danhos sobre los derechos humanos, procederemos con la debida diligencia, un proceso que incluye la evaluación del impacto real y potencial de nuestras actividades en los derechos humanos, la integración de las conclusiones y la actuación al respecto.

La debida diligencia en materia de derechos humanos:

- Abarca las consecuencias negativas a los derechos humanos que la empresa pudiera provocar o contribuir a provocar con sus actividades, o que guarden relación directa con las operaciones, los productos o servicios prestados en sus relaciones comerciales.
- Es un proceso continuo, ya que los riesgos relativos a los derechos humanos pueden cambiar con el tiempo, en función de la evolución de las operaciones y el contexto operacional.
- Prohíbe la complicidad en la comisión de un delito e incluso la responsabilidad penal de la empresa en tales casos. También cabe la posibilidad de iniciar acciones civiles contra empresas que supuestamente hayan contribuido a causar un daño, aunque no pueda ser definido en términos de derechos humanos.

Nos comprometemos a seguir promoviendo el ejercicio de la debida diligencia, con el propósito de asegurar el cumplimiento, la promoción y la difusión de los derechos humanos, tal como establecen los Principios Rectores para Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas, además de desarrollar mecanismos de remediación en las ubicaciones de nuestros desarrollos, en caso necesario.





Capital ambiental

Ecoeficiencia operacional

Energía (302-1, 302-3, 302-4, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3)

Durante el año, comenzamos a trabajar con una plataforma de inteligencia de datos ASG, la cual mide nuestro consumo de energía directamente de los recibos y calcula las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de alcances 1 y 2 en tiempo real, aumentando así la transparencia y confianza de nuestros datos.

En 2022, el consumo total de energía de la organización fue de 167,735 GJ, el cual se desglosa en los siguientes cuadros:

Consumo de combustibles fósiles

Combustible	Consumo (GJ)
Diésel	796
Gasolina	3
Gas LP	118
Total	917

Consumo de electricidad

Consumo (kWh)	Consumo (GJ)
46,338,389	166,818

Intensidad de energía (GJ/m²)

2019 año base	2022
0.22	0.18

Hemos reducido 18% nuestra intensidad energética desde 2019 (año base).



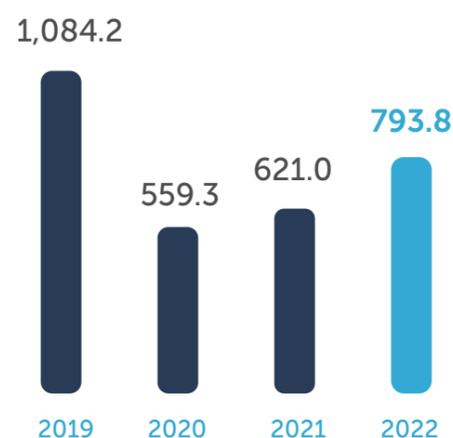
Parque Las Antenas

Agua (303-1, 303-3, 303-4, 303-5, IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.3, IF-RE-140a.4)

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

En 2022, el consumo total de agua de la organización fue de 793.8 megalitros (MI), el cual se desglosa de la siguiente manera:

Consumo (MI)	
Aguas municipales	449
Pipas	345
Total	794



El incremento del consumo de 2022 se debe a que fue el primer año en el que reanudamos plenamente actividades desde la pandemia. Por ello, nuestro año base de referencia es 2019, comparado con el cual hemos logrado una reducción significativa de aproximadamente 27% en nuestro consumo de agua.

En la mayoría de los inmuebles contamos con plantas de tratamiento de aguas residuales para aprovecharlas en sanitarios, riego de áreas verdes y torres de enfriamiento. Del total de agua consumida, las plantas de tratamiento de aguas residuales en nuestros inmuebles trataron las siguientes cantidades:

Consumo responsable del agua

	Total (MI)
Agua tratada	447
Tratada reusada	155
Tratada no reusada	292
% de agua tratada reusada	35%

En relación con el indicador SASB relativo al porcentaje de arrendatarios a quienes se mide de manera independiente el consumo de agua, esto está previsto en nuestros contratos de arrendamiento. La cláusula correspondiente estipula que "El importe de los derechos por el servicio público de agua potable, incluyendo, en su caso, el de la instalación de la toma que corresponda al local, será pagado oportunamente por la Arrendataria. Si la Arrendadora ya hubiera realizado el pago de estos derechos, la Arrendataria se compromete a pagarle el importe que corresponda al local, dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha en que se le haya requerido el pago respectivo."

Con esta medida, promovemos que nuestros arrendatarios gestionen de manera más responsable su consumo de agua, un gran beneficio ambiental ya que, como mencionamos, la Ciudad de México es una zona con estrés hídrico muy alto.

Consulta nuestra vulnerabilidad al estrés hídrico [aquí](#).

Gasto de agua vs. recuperación

Gasto real consumo	\$48,043,314
Recuperación consumo	\$41,912,357
Cargo a gasto real	\$6,130,957
Porcentaje de recuperación	87%



Parque Vía Vallejo

Residuos (306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5)

La gestión de residuos es un elemento clave de nuestra aportación al cuidado del entorno pues, de esta manera, incidimos positivamente en nuestra cadena de valor. Contamos con un método de separación y eliminación responsables de los residuos generados en todas nuestras operaciones. Los materiales reciclables se ponen a disposición de varios proveedores, para ser utilizados como insumo de diversos procesos, con lo cual fomentamos un modelo de economía circular.

Durante 2022 generamos un total de 14,805 toneladas de residuos no reciclables. Este indicador tiene una cobertura de 98.5% de nuestra ARB.

En 2022 logramos el reciclaje de 1,365 toneladas de residuos reciclables en nuestras operaciones, tal como se indica en el siguiente cuadro.



Parque Toreo

Reciclados generados (t)

Gancho	14.66
Tarimas de madera	3
Cartón	1,311.27
Aluminio	1.46
PET	8.57
Otros plásticos	14.59
Chatarra	5.93
Archivo blanco	8.23
Peso total de reciclados	1,364.72
Monto total generado por los reciclados	\$1,968,402

La generación de residuos peligrosos dependió directamente del número de mantenimientos preventivos que se realizaron durante el año, así como del número de recolecciones solicitadas al proveedor especializado. Los residuos se almacenaron hasta concentrar una cantidad que hiciera viable la recolección, lo cual, conforme a la norma, no rebasó los seis meses.

Residuos peligrosos generados (t)

Tira LED	0.02
Balastos electrónicos	1.19
Focos usados	0.10
Lámparas T5 y T8	1.58
Trapo y estopa	0.30
Lámpara fluorescente	0.59
Envases y botes vacíos	0.37
Botes de pintura	1.37
Pilas usadas	0.085
Tíner contaminado	0.019
Total	5.60



Inventario de emisiones GEI

(305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, F-RE-410a.2)

Realizamos nuestro inventario de emisiones con base en el Protocolo GEI del Instituto de Recursos Mundiales (WRI) y el Consejo Empresarial Mundial para el Desarrollo Sostenible (WBCSD), fijando un límite de control operacional de la organización.

Utilizamos el factor de emisión publicado por el Registro Nacional de Emisiones (RENE) el 28 de febrero de 2023, los poderes caloríficos publicados por la Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (Conuee), los factores de emisión del Sistema Eléctrico Nacional (SEN) y los potenciales de calentamiento del Reglamento y Acuerdos Secretariales de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat).

Emisiones GEI (tCO₂)

	2022	2019
Alcance 1	68	125
Alcance 2	20,157	27,216
Total	20,225	27,341
Intensidad de emisiones (tCO ₂ e/m ²)	0.02	0.03

Por otra parte, los 54 kg de gases refrigerantes R-22 generaron 95.04 tCO₂e de emisiones directas.

Emisiones de alcance 3

Dada a la naturaleza de nuestras actividades, medir las emisiones de alcance 3 es sumamente importante para tener un mapeo real de nuestro impacto ambiental e identificar nuestras áreas de oportunidad para tomar acción. Realizamos un mapeo del impacto de las quince categorías de alcance 3 para determinar la relevancia de cada categoría y priorizar su medición. La relevancia se determinó aplicando el mapeo sugerido por el GHG Protocol, el cual pondera cada categoría según su tamaño, influencia, riesgo, nivel de control e importancia para los grupos de interés, entre otros. Con base en esto se seleccionaron las categorías con un mayor impacto en nuestras operaciones.

Categoría	Emisiones (tCO ₂ e)	Cobertura
13) Emisiones por operación de activos	26,715	40%
5) Residuos generados por las operaciones	1,733	100%
3) Actividades relacionadas con energía y combustible	725	Solo combustible
Total	29,173	



Parque Vía Vallejo

Edificación sostenible

(3-3, 2-25, 413-2, 416-1, IF-RE-130a.5)

Todos nuestros inmuebles han sido planeados y construidos con elevados estándares de calidad e integrando consideraciones ambientales, aplicando un enfoque preventivo para minimizar algún posible impacto negativo sobre el medio ambiente, y optimizando el consumo de recursos materiales y energéticos a través de planes de consumo responsable. Basados en nuestra experiencia, contamos con un procedimiento para identificar, evaluar y mitigar los riesgos en materia ambiental durante cada etapa de nuestro modelo de negocios.



Parque Tepeyac

1.



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

2.



Durante el proceso de construcción un supervisor ambiental da seguimiento a las medidas de mitigación ambiental señaladas en las legislaciones ambientales federal, estatal y municipal, tanto como una política de cumplimiento como para evitar multas y sanciones ocasionadas por el desacato. Los rubros que se supervisan son: manejo de residuos, ahorro de agua y de energía, prevención y seguridad, aire y/o emisiones y ruido.

3.

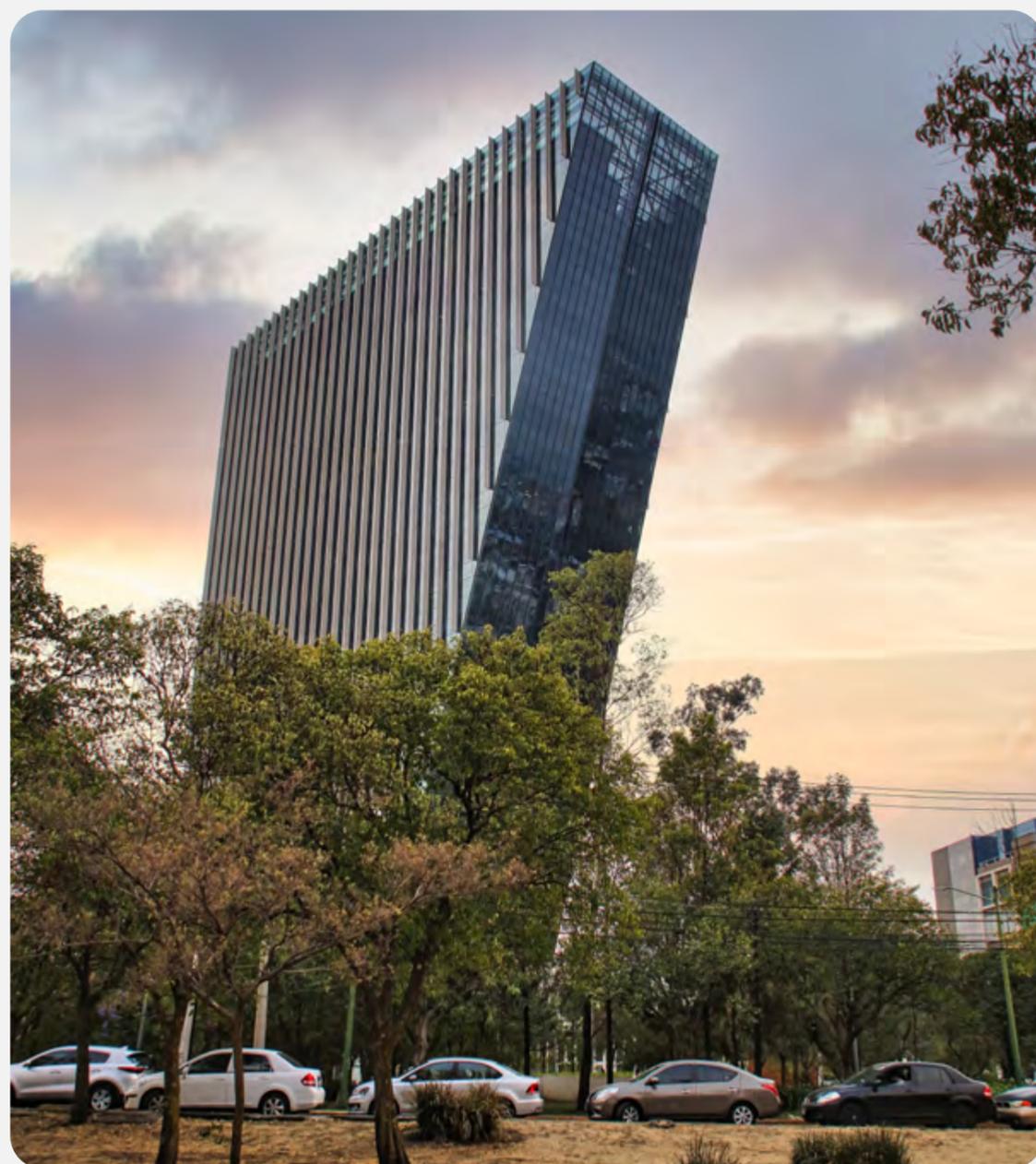


Operación de los inmuebles. Gestionamos la operación de nuestros inmuebles con estándares elevados de ecoeficiencia, buscando actualizar constantemente nuestra tecnología con las más innovadoras y eficientes del mercado, para así cumplir con nuestras metas de reducción de impacto ambiental y social. Asimismo, mediante el Programa de Auditoría Ambiental, revisamos de manera anual la calidad y buena gestión de los siguientes parámetros:

- 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 de emergencias
- Recursos naturales

(IF-RE-130a.4)

Actualmente, cuatro de nuestros edificios —Torre Virreyes y las tres torres de Corporativo Toreo— cuentan con certificación LEED —un total de 195,156m² certificados. **Hemos logrado que 72% del ARB de oficinas cuente con certificación LEED y nos hemos puesto la meta de llegar como mínimo a 80% para 2025.**



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. Un ejemplo de esto es Torre Virreyes, uno de nuestros edificios más icónicos, el cual ha sido reconocido a nivel internacional por su disruptivo diseño y operación ecoeficiente.

Torre Virreyes

Certificaciones y reconocimientos:

- LEED Platinum Core & Shell
- Ganador del Premio Nacional IMEI-BOMA CDMX 2018

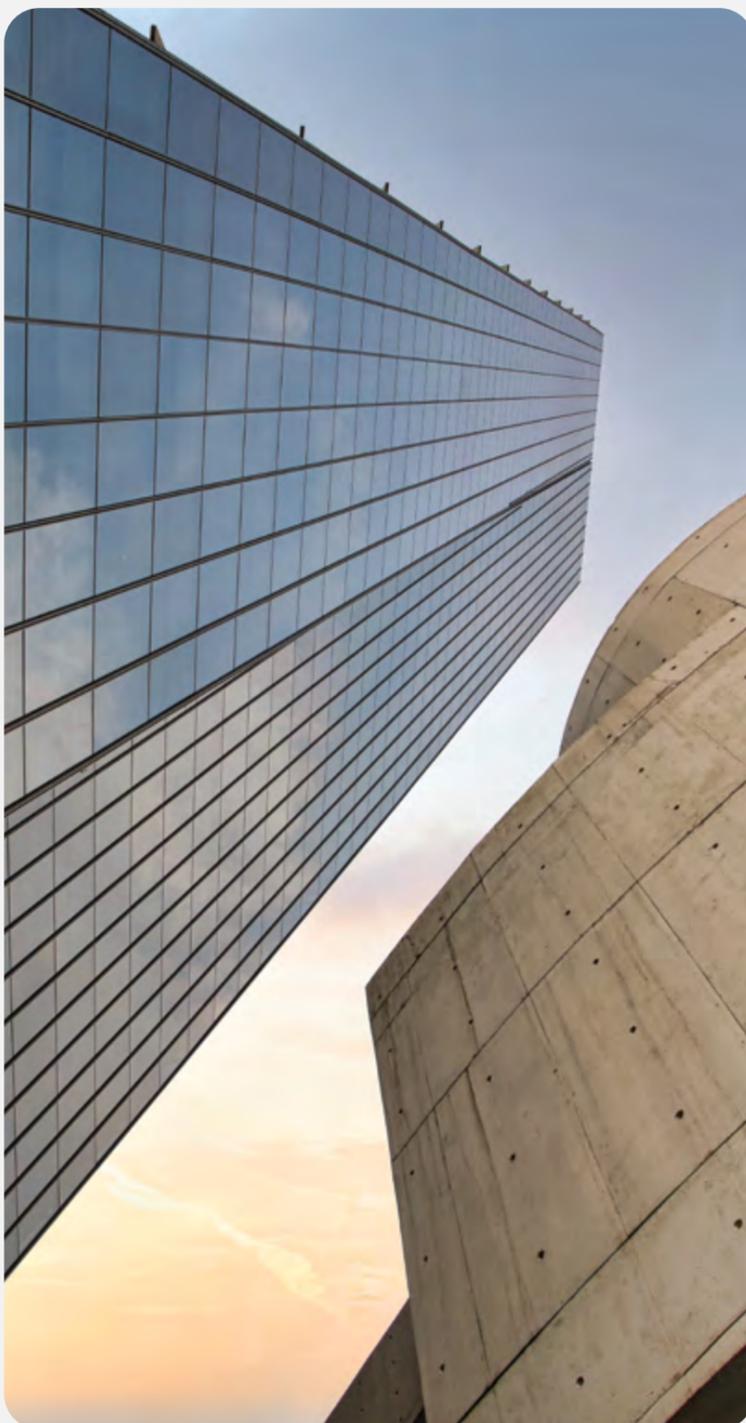


Auditoría ambiental:

Torre Virreyes participa cada año de manera voluntaria en el Programa de Auditorías Ambientales, propuesto por el gobierno de la Ciudad de México, con el objetivo de reducir y compensar nuestro impacto ambiental. La mayor parte de la inversión ambiental se destinó a eficiencias en el uso de la energía eléctrica, el mantenimiento de los sistemas de aire acondicionado y los elevadores.

	2022
Total de inversión en iniciativas ambientales	\$5,039,421
Total de emisiones ahorradas (tCO₂e)	3,072
Total de kWh ahorrados	7,262,904

Torre Virreyes



Energía:

- Iluminación LED en 85% del inmueble, y 15% con lámparas T-5.
- Automatización de luminarias interiores y exteriores, torres de enfriamiento, elevadores, riego y sistemas de seguridad.
- Equipos de aire acondicionado con utilización de agua de condensados, suministrados por torres de enfriamiento internas que generan eficiencia en su enfriamiento y funcionamiento.



Agua:

- Planta de tratamiento de agua con una capacidad de 3 litros por segundo.
- Trampas de grasa para lograr la eficiencia de la planta de tratamiento de agua interna.
- Automatización de riego y utilización de agua tratada que amplía el aprovechamiento.
- Enfriamiento de agua para el aire acondicionado y equipos críticos mediante condensadores de última generación.
- Uso de agua tratada para sanitarios, riego y torres de enfriamiento.
- Sistema de recolección de agua pluvial, filtrado y aprovechamiento de la misma.



Otros:

- Sistema de separación de residuos con base en la regulación de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (Sedema) y revalorización de los residuos reciclables.
- Mantenimiento del Parque de la Luz y prohibición del uso de fertilizantes.
- Espacios verdes en azotea.
- Servicio de regaderas para todos los inquilinos, ya que se fomenta que lleguen en bicicleta, caminando o corriendo.
- Cargadores de vehículos eléctricos.
- Estacionamiento prioritario para vehículos eléctricos y bicicletas.
- Uso de productos de limpieza biodegradables y materiales de mantenimiento a base agua y sin solventes, según los requerimientos de LEED Core & Shell.

Financiamiento verde IF-RE-130a.5

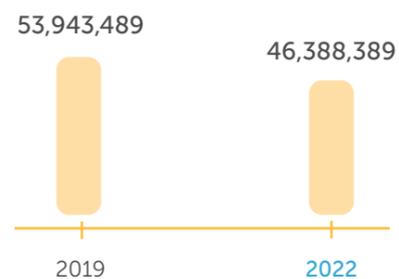
Parque Puebla

En Fibra Danhos hemos consolidado nuestra estrategia ASG como parte integral de nuestro modelo de negocio. Alineado con lo anterior y enfocado en el claro objetivo de operar de una manera más sostenible, durante 2022 se llevó a cabo la firma del cuarto convenio modificatorio al contrato de apertura de nuestra línea de crédito revolvente, la cual se encuentra autorizada por un monto total de \$2,000 millones, con vencimiento en marzo de 2026.

Dicho convenio tiene como objetivo principal etiquetar nuestra línea como verde, permitiéndonos obtener un posible ajuste en la tasa de interés. Lo anterior, siempre y cuando reduzcamos nuestro consumo de electricidad en un determinado porcentaje. Alineado con las mejores prácticas de mercado, el cumplimiento de dicho ahorro deberá ser evaluado por un tercero independiente.

Avance en línea verde:

Evolución en reducción del consumo de energía eléctrica (kWh) en las áreas comunes del portafolio participante en la línea verde.





Capital social

Grupos de interés

2-29, 3-3

La relación con nuestros grupos de interés ocupa un lugar primordial en las políticas de Fibra Danhos. Procuramos darles una atención adecuada a cada uno de ellos y mantener un diálogo abierto, transparente y específico que nos permita comprender sus expectativas e intereses y fortalecer nuestros niveles de credibilidad y confianza.

Para lograr lo anterior, contamos con una [Política de Relación con Grupos de Interés](#), que involucra a todo el personal de Fibra Danhos y la cual soporta la vinculación y el valor que cada grupo tiene para la empresa. Esta política se complementa con los lineamientos de nuestro [Código de Ética](#).



Una relación exitosa con los grupos de interés se sustenta en una serie de principios y sinergias con ellos; esto significa que se genera valor para todos, potenciando los impactos positivos de la actividad de la empresa, asegurando el retorno financiero y la contribución al desarrollo socioeconómico. Estos principios son los siguientes:



Transparencia

El diálogo debe basarse en proporcionar información correcta y en el resguardo de la confidencialidad.



Equidad de trato

Todos los grupos serán considerados y tratados por igual.



Confianza

Valioso patrimonio en el presente y para actividades futuras.



Simetría

Evitar situaciones que dificulten el diálogo y las expectativas.

Comunicación con los grupos de interés (2-16, 2-25)

El diálogo con los grupos de interés siempre ha formado parte de nuestras actividades cotidianas, lo que nos ha creado la reputación de una empresa sólida y confiable.



Grupo de interés



Comunicación



Expectativas



Frecuencia

Grupo de interés	Comunicación	Expectativas	Frecuencia
Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> Reuniones presenciales, comunicados internos de la empresa y correos institucionales 	Saber que la empresa se preocupa por ellos y que valora su aportación única.	<ul style="list-style-type: none"> Diario
Arrendatarios	<ul style="list-style-type: none"> Gestión de propiedades Firma y renovación de contratos 	Manejo sostenible y eficiente de las operaciones donde se rentan espacios.	<ul style="list-style-type: none"> Diario (gestión de las propiedades) Reuniones regulares, a solicitud
Visitantes	<ul style="list-style-type: none"> A través de diversas formas de retroalimentación, nos aseguramos de que nuestros visitantes tengan una experiencia inolvidable en nuestros inmuebles 	Seguridad y satisfacción, además de un entorno seguro para disfrutar su estancia.	<ul style="list-style-type: none"> Monitoreo diario de redes sociales y encuestas
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> Contratos de proveeduría Informes anuales 	Mantener relaciones éticas y mutuamente beneficiosas.	<ul style="list-style-type: none"> Firma y renovación de contratos Reuniones a solicitud
Inversionistas	<ul style="list-style-type: none"> Reportes trimestrales, anuales y la asamblea de tenedores que se celebra anualmente Reunión con inversionistas actuales y potenciales con la intención de aclarar cualquier duda y mantener sólidos canales de comunicación 	Contar con informes sobre las estrategias de negocio, financiamiento y destino de éste, en condiciones de crisis, conservando nuestra visión y modelo de negocio sostenible.	<ul style="list-style-type: none"> Trimestral Anual De manera constante por correo electrónico
Comunidades y ONG	<ul style="list-style-type: none"> Reportes trimestrales Informes anuales Departamento de Relación con Inversionistas 	Contar con espacios que aporten valor a las comunidades a través de la creación de trabajos y propiedades que restauren zonas e inyecten vida, seguridad y economía a las comunidades.	<ul style="list-style-type: none"> Antes del inicio del proyecto Durante el desarrollo del proyecto A solicitud
Gobierno y relaciones con la industria	<ul style="list-style-type: none"> Interacción continua para informar sobre las políticas relacionadas con nuestras propiedades, modelo de negocio y actividades de inversión A través de AMEFIBRA, se tratan temas internos y externos al gremio 	Información sobre temas de gobierno corporativo y nuevas políticas.	<ul style="list-style-type: none"> Reuniones gremiales periódicas A solicitud

Responsabilidad social corporativa

(3-3, 413-1)

Integración social

La implementación de la responsabilidad social corporativa y el desarrollo de los planes de acción son de carácter transversal e implican a todas las áreas de la empresa. El seguimiento y la consecución de los objetivos corresponden al Comité ASG, que informa regularmente al Comité Técnico.

Actividades sociales y contribución económica

Mantenemos una vinculación directa con las comunidades donde se encuentran nuestros inmuebles, por lo cual generamos diversas actividades y programas de integración en los centros comerciales.

Durante el año llevamos a cabo más de 250 actividades relacionadas con el arte, el deporte, la ecología y la cultura en nuestros centros comerciales de manera gratuita para los visitantes.

Estas actividades incluyeron, entre otras cosas:

- La creación de un mural artístico acompañado de una campaña de recolección de tapas para el tratamiento y medicamento de niños con cáncer
- Partidas de Rosca de Reyes y clases de cocina
- Obras de teatro
- Cursos de verano

- Actividades deportivas durante el Mundial
- Actividades para días festivos como el 14 de febrero, Día de las Madres, Día del Padre y el grito de la Independencia, entre otros

Conscientes de nuestra responsabilidad en la construcción de un México mejor, tradicionalmente hemos apoyado diversas causas, principalmente de apoyo a instituciones enfocadas en la niñez, pues sabemos que los niños son el futuro de nuestro país. También apoyamos a fundaciones para la inclusión, la diversidad, la visibilidad y la equidad de género y, durante el año, colaboramos con una contribución económica de \$650,000 a diversas instituciones:

Institución	Monto
Fundación John Langdon Down A. C.	\$75,000
Mujeres en Finanzas (MEF)	\$75,000
Israel+Latin America Network (ILAN)	\$500,000
Total	\$650,000



(2-25, 3-3, 203-1, 304-3)

Remediación de impacto

En Fibra Danhos sabemos que el proceso de crecimiento poblacional y el desarrollo económico hacen necesario ampliar constantemente la infraestructura, lo cual suele tener impactos en el medio ambiente. Por ello, fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar nuestro impacto y contamos con sistemas que nos permitan medirlo en las actividades que llevamos a cabo.

Cumplimos con la legislación y las normas ambientales de México, tanto para la operación de nuestros activos como para la adquisición de nuevos inmuebles.



Bosque San Juan de Aragón

En Parque Tepeyac, nuestro nuevo centro comercial, aplicamos **más de 130 medidas de mitigación de impacto urbano y ambiental**, entre ellas:

Rehabilitación de camellón en la Av. Eduardo Molina

Con la intención de generar espacios verdes más armónicos ecológica y culturalmente, se intervino el área verde frente a Parque Tepeyac que corresponde al Camellón sobre la Av. Eduardo Molina con una superficie de 14,685 m².

Se realizaron estudios de la calidad de suelo donde se comprobó que existía una alta compactación y no había presencia de herbáceas. Se aplicaron sustratos humectantes y mejoradores de suelo, se descompactaron 3,500 m² de suelo (lo cual aumenta la permeabilidad del suelo y retención de humedad) y posteriormente se establecieron jardines con 3,523 plantas polinizadoras; se plantaron 270 agaves a lo largo del camellón, 300 árboles de una altura de 1 a 2 metros y se instalaron tres hoteles de insectos.

Dado el compromiso de Fibra Danhos por la permanencia y mejora de dicho espacio, se dará mantenimiento y riego al camellón durante dos años.

Bosque de San Juan de Aragón

Con la intención de aportar a la mejora del área de influencia del proyecto Parque Tepeyac, se implementó el proyecto Aplicación de ecotecnologías para el establecimiento de asociaciones vegetales de restauración en 3 hectáreas del Bosque de San Juan de Aragón.

Dicho proyecto partió de diversos estudios de suelo, flora y fauna con base en los cuales se determinaron las especies arbóreas, arbustivas y herbáceas más útiles para reforestar y restaurar el sitio, seleccionando aquellas autopropagables, de alto valor cultural, social, ambiental y mayor resistencia a plagas y sequía. Se adicionaron mejoradores de suelo y se implementó un sistema de riego, lo cual incrementa la fertilidad y la capacidad del suelo para retener la humedad, además de volver este espacio más autosostenible y disminuir los costos de mantenimiento.

(2-25, 404-2, IF-RE-130a.5)

Auditorías ambientales

Colaboramos voluntariamente en el Programa de Auditorías Ambientales del gobierno de la Ciudad de México, con fundamento en la Ley de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y Desarrollo Sustentable para la Ciudad de México. A la fecha, hemos registrado nueve inmuebles y, de esta manera, podemos definir las medidas preventivas y correctivas necesarias para proteger los recursos naturales y el medio ambiente.

Total invertido en iniciativas ambientales —————→ **\$65,480,020**

Total de emisiones anuales evitadas —————→ **17,745 tCO₂e**

Total de energía evitada —————→ **41,633,262 kWh**



Recorrido de alumnos de Ingeniería Civil y Arquitectura del Tecnológico de Monterrey (ITESM) por las instalaciones de Torre Virreyes.

Alianza con universidades

Creamos alianzas con algunas de las mejores universidades de México, con el fin de empoderar al talento joven e impulsar el desarrollo profesional de nuestros colaboradores.



Beneficios para colaboradores

Descuentos exclusivos para colaboradores de Fibra Danhos, para que cursen programas de posgrado.



Programa de prácticas universitarias

Con el fin de impulsar el talento joven del país y enriquecernos con sus ideas y visión, hemos comenzado un programa para que los estudiantes puedan cursar sus prácticas universitarias con nosotros.



Socios formadores del ITESM

Nos volvimos socios formadores del ITESM con la intención de impulsar y crear nuevos e innovadores retos que permitan a los alumnos aplicar conocimientos en la práctica y que generen un impacto positivo, desarrollando temas de urbanismo sostenible.

Cadena de valor

(2-6, 3-3, 204-1, 308-2)

Parque Durazos

Cadena de suministro

La gestión de la cadena de valor desempeña un papel medular en Fibra Danhos, pues permite dar respuesta a las necesidades de todos nuestros inmuebles en términos de calidad, seguridad, costo y servicio, con herramientas que faciliten nuestro mayor apego a la sostenibilidad.

Proveedores

Nuestros proveedores son importantes aliados, por lo que sumarlos a nuestra estrategia ASG es una meta en la que trabajamos durante el año. Conscientes de la fortaleza que significa contar con una cadena de suministro de excelencia, constantemente buscamos la manera de gestionarla, robusteciendo la relación con nuestros proveedores con el propósito de disminuir riesgos potenciales y ampliar nuestra esfera de influencia.

Transparencia y reporte, análisis de gastos

Categoría	Proporción de gasto %	Ubicación geográfica del proveedor
Vigilancia y seguridad	19.08	México
Limpieza integral	10.72	México
Mantenimiento de equipos verticales	4.85	México
Mantenimiento sistema CCTV	1.24	México
Limpieza en alturas	1.65	México
Mantenimiento a equipos de aire acondicionado	1.25	México
Recolección de basura	0.71	México



\$346 millones de gastos en servicios de proveedores, 39% respecto al gasto total de la empresa.

Identificación y gestión de riesgos (205-1, 308-1, 308-2, 408-1, 409-1, 414-1, 414-2)

En 2022 incluimos a 209 nuevos proveedores, contando con un total de 472, de los cuales consideramos como proveedores críticos a 25 de ellos, ya que se trata de una cartera de empresas esenciales para el desempeño de nuestros inmuebles, que brindan servicios especializados en su giro respectivo y tienen un gran impacto en nuestra operación, puesto que garantizan el servicio ofrecido y la calidad del inmueble. Somos conscientes del alto riesgo que conlleva la posible interrupción o falla en el servicio que nos proveen y de su posible impacto financiero, legal/regulatorio y operacional.

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

Para prevenir la posibilidad de actos ilícitos y favorecer la continuidad de nuestro negocio al brindar servicios de excelencia a nuestros inquilinos y visitantes, elegimos cuidadosamente a nuestros proveedores quienes deben:

- **Llevar a cabo un proceso de debida diligencia** con base en la iniciativa de reforma en materia de subcontratación en México.
- **Ratificar que conocen y están de acuerdo con nuestra [Política de Compras Sostenibles y Responsables](#)**, la cual pretende establecer un compromiso en todo el proceso de gestión de adquisiciones o compras que realice Fibra Danhos, promover entre los proveedores, contratistas o prestadores de servicios el cumplimiento de estándares o criterios básicos de sostenibilidad y responsabilidad, y difundir y promover el conocimiento y la puesta en práctica de los Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas entre proveedores y contratistas.
- **Ratificar que conocen y están de acuerdo con nuestro [Código de Ética](#) y su debido cumplimiento** en señal de conformidad y apego.
- **Responder a un cuestionario** con 12 preguntas, que abarcan:
 - Temas de ética: políticas anticorrupción, información confidencial y suministro de productos libres de conflicto.
 - Gestión laboral: trato igualitario, encuestas de satisfacción.
 - Seguridad, salud y medio ambiente: evaluación de riesgos a la salud o al entorno en las operaciones, programa de vigilancia médica, monitoreo de emisiones.

Nos aseguramos de que nuestros proveedores críticos cuenten con principios éticos similares a los de Fibra Danhos. En el caso de que, posteriormente, algún proveedor faltara al cumplimiento de lo convenido, su contrato será rescindido.

Monitoreo de cadena de suministro



100% de los proveedores críticos evaluados.



84% de los proveedores críticos han sido auditados en los últimos dos años.



15 proveedores rechazados por razones ASG en 2022.

F-RE-410a.3

Inquilinos

Nuestros inquilinos son el centro de nuestro negocio, por lo cual nos interesa su comodidad y bienestar, y buscamos tener siempre una relación de cooperación y beneficio mutuo de largo plazo.

Integración de inquilinos a la estrategia ASG**Manual de adaptaciones**

Con el fin de fortalecer esta relación y eliminar cualquier posibilidad de confusión, en todos nuestros desarrollos contamos con un Manual de Adaptaciones que se le entrega a cada uno de nuestros inquilinos/arrendatarios/empleados. Este manual define las normas generales y particulares de los arrendatarios, sus arquitectos e ingenieros, y en él se plasman las normas ambientales que deben cumplir en el proceso de adaptación de los locales, como por ejemplo, manejo de residuos de la construcción, tipo de luminarias, transformadores, etcétera. De esta manera, fortalecemos los objetivos e iniciativas que buscamos detonar con los actores clave de nuestra cadena de suministro para generar un círculo virtuoso.

Comité ASG con inquilinos

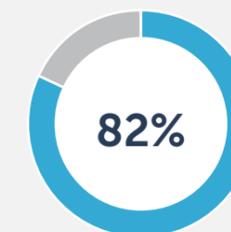
Creamos el primer Comité ASG con nuestros inquilinos de Torre Virreyes. El objetivo es comenzar a integrar a los inquilinos a nuestra estrategia ASG y, al mismo tiempo, ayudarlos a lograr sus propias metas para reducir su impacto ambiental. La participación es completamente voluntaria y la idea es crear entre todos iniciativas ASG, conociendo sus prioridades en estos temas y organizando campañas de concientización a nivel inmueble.

Monitoreo de emisiones de alcances 1 y 2

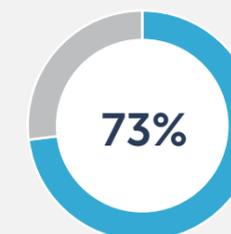
Este año comenzamos a medir nuestras emisiones de alcance 3 por operación de nuestros activos. Para este primer ejercicio, consideramos las emisiones de alcances 1 y 2 de nuestros inquilinos prioritarios, cubriendo un 40% de nuestra ARB y planeamos incrementar el porcentaje de cobertura año con año, con el fin de seguir aumentando la calidad de nuestros datos.

Encuesta de satisfacción

Se llevó a cabo una encuesta de satisfacción dirigida a nuestros inquilinos prioritarios. El objetivo de esta encuesta fue recopilar información valiosa sobre su experiencia en nuestras propiedades y, de esta manera, identificar áreas de mejora y oportunidades para constantemente brindar un mejor servicio.



82% contestó **estar entre satisfecho y muy satisfecho** con los espacios arrendados a Fibra Danhos



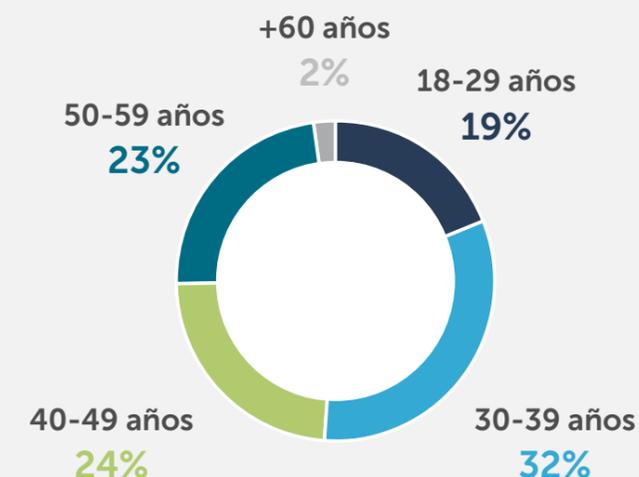
73% contestó que **sí recomendaría ser inquilino** de Fibra Danhos

Nuestro talento

(3-3, 401-3, 405-1)

Convencidos de que todas las personas tienen derecho a desempeñar un trabajo sin discriminación y a recibir una remuneración justa, en Grupo Danhos ofrecemos condiciones de trabajo dignas que representan un apoyo esencial para el bienestar de nuestra gente.

Rango de edad colaboradores



Indicadores laborales

Plantilla por género



Mujeres: **155** Hombres: **223**

Puestos gerenciales



Mujeres: **9** Hombres: **20**

Puestos directivos



Mujeres: **4** Hombres: **7**

Bajas por género



Mujeres: **26** Hombres: **51**

Índice total de rotación: 20%

Permiso parental

	Mujeres	Hombres
Empleados que han tenido permiso parental	5	1
Empleados que acogieron el permiso parental	5	1
Empleados que han regresado al trabajo en el periodo objeto del informe despues de terminar el permiso parental	5	1
Empleados que han regresado al trabajo en el periodo objetivo del informe despues de terminar el permiso parental y que seguían siendo empleados 12 meses despues de regresar al trabajo	5	1
Tasa de regreso al trabajo	100%	100%
Tasa de retención de los empleados con permiso parental	100%	100%

Los colaboradores externos fijos son aquellos que realizan servicios de manera periódica y continua en nuestros inmuebles. Entre ellos están los proveedores que ofrecen servicios de limpieza, seguridad, jardinería, y paramédicos.

Todos los empleados están ubicados en México y se consideró la plantilla laboral al final del periodo objeto del informe como método de recopilación de datos.

Total colaboradores internos 378

Total colaboradores externos 1,922

Salud y bienestar de los colaboradores (2-7, 2-8, 2-30,3-3, 201-3, 401-2, 405-2, 408-1)

Un entorno laboral seguro y amable es prioritario para la salud y el bienestar físico y emocional de nuestros colaboradores, por lo que respondemos a esta prioridad brindándoles lugares de trabajo seguros, libres de cualquier tipo de discriminación y acoso, tal como se estipula en nuestro [Protocolo para Prevenir, Atender y Erradicar la Violencia Laboral](#) y en el [Código de Ética](#).

Compensación y beneficios

En Fibra Danhos, brindamos a nuestros colaboradores salarios y beneficios competitivos y justos. Contamos con un plan integral de remuneraciones y beneficios por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Las políticas y los procedimientos de compensación, ascensos y promociones se basan en la capacidad, el desempeño y los méritos individuales.

Todo nuestro personal es mayor de edad, tal como lo establece la normatividad aplicable y los principios internacionales de ética laboral. Reconocemos el derecho de asociación aunque, para efectos de relación laboral, en Fibra Danhos no aplican acuerdos de representación y/o contratación colectiva por no tener empleados sindicalizados.

La brecha salarial de Fibra Danhos, considerando el promedio de los salarios de toda la plantilla es del 5%.

En la cena de fin de año, llevamos a cabo una rifa con grandes premios para agradecer el arduo trabajo de nuestros colaboradores; este año se rifaron nueve autos y dos viajes todo pagado a Cancún.

Beneficios a colaboradores



Salario anual base competitivo



Complemento por concepto de participación de utilidades
De hasta a un mes de salario.



Seguro de gastos médicos mayores

Suma asegurada de \$40,000,000 por cada evento presentado.



Fondo de ahorro
10% del salario nominal de cada colaborador y una aportación equivalente por parte de la empresa.



Seguro de vida

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



Programa de atención a salud emocional de los empleados



Permiso de maternidad, paternidad y hora de lactancia

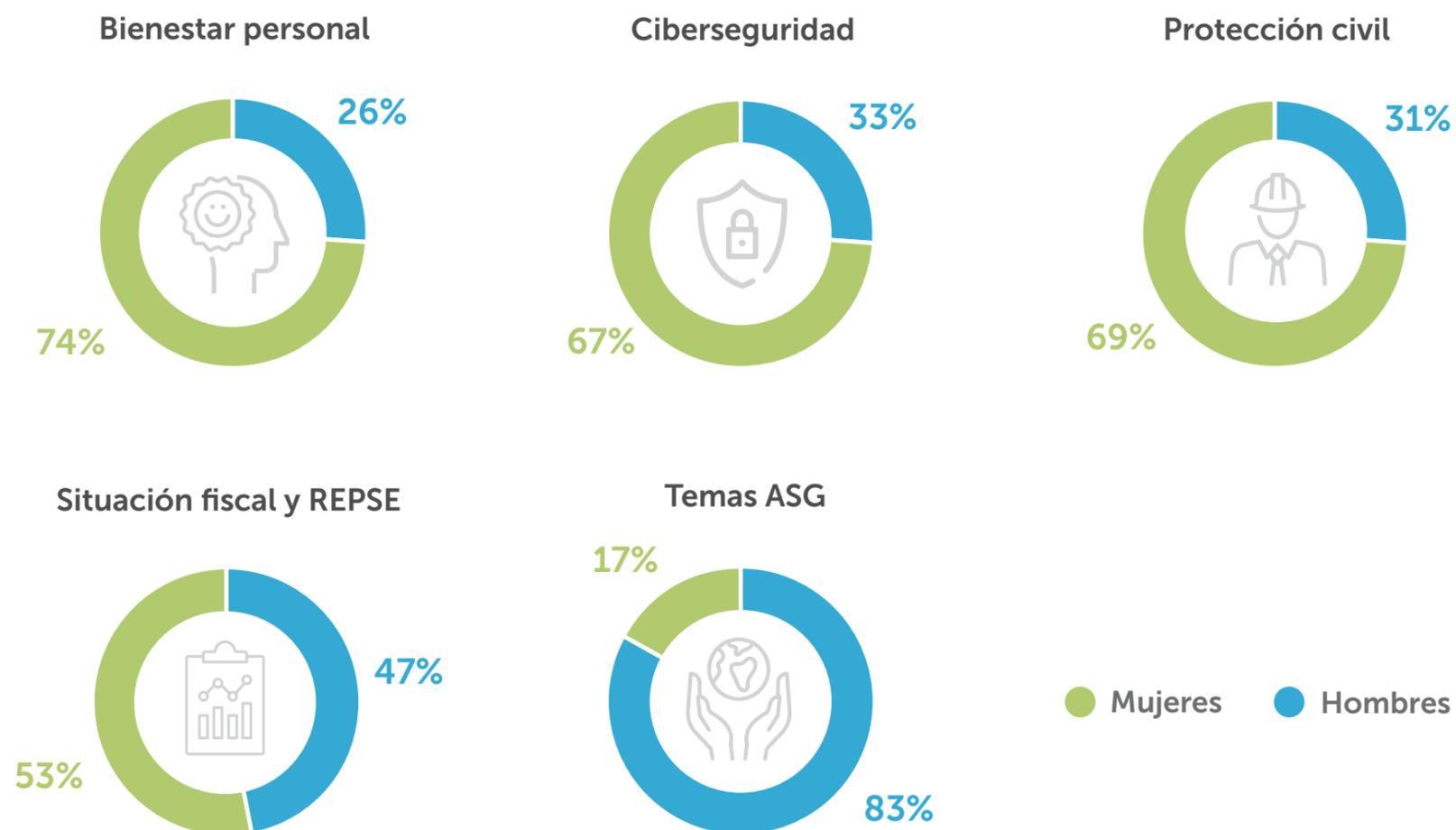
Capacitación y desarrollo profesional (401-1, 403-5, 404-1, 404-2)

Un complemento indispensable para potenciar la innovación y la creatividad es darles la oportunidad a los colaboradores de seguir avanzando profesionalmente. Estamos comprometidos con ser la mejor opción de empleo al ofrecerles oportunidades de desarrollo y reconocimiento, en un ambiente laboral de respeto, en el que se sientan valorados.

Horas invertidas en capacitaciones: **6,087**

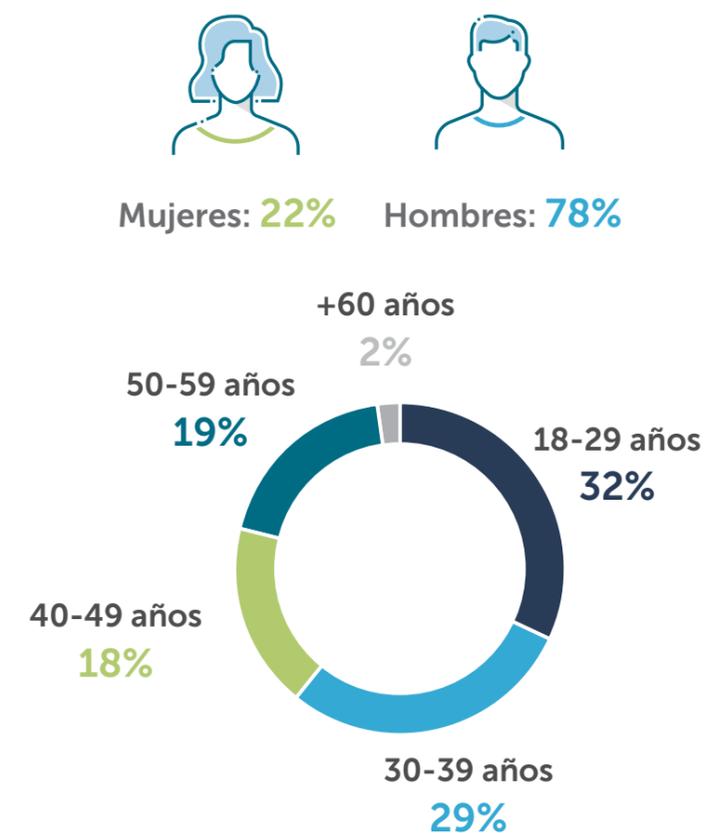
Promedio de horas de capacitación por empleado: **16**

Principales capacitaciones impartidas



Contratación

Total de colaboradores contratados 180*



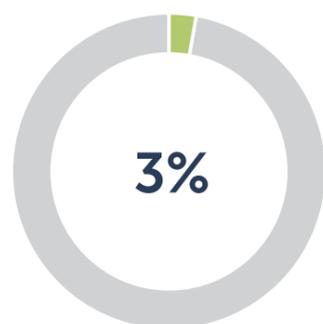
* De las 180 contrataciones, el 17% de los puestos fueron ocupados por candidatas internas y el 28% por mujeres.

Diversidad y representación (405-1)

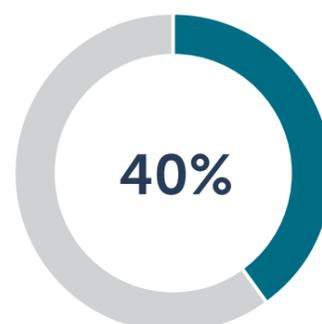
Fibra Danhos tiene como reto crear una comunidad más diversa, equitativa e inclusiva. Por lo mismo, realizamos una encuesta laboral de inclusión, diversidad y equidad de género para comprender las perspectivas y experiencias en nuestro entorno laboral, definir claramente las acciones de impacto y mejorar con base en las diferentes voces que nos conforman.

A continuación se muestra el desglose de nuestra plantilla laboral con base en las respuestas sobre los grupos raciales y étnicos con los que se identifican nuestros colaboradores. Es importante mencionar que el 100% de nuestra plantilla laboral es mexicana.

Pertenencia a comunidad indígena



Diferentes etnias
(Comunidad definida por afinidades raciales, lingüísticas, culturales, etc.)

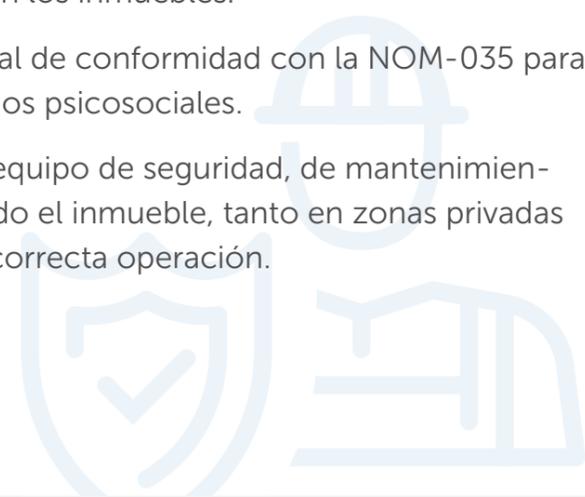


Seguridad y salud ocupacional (3-3, 403-2, 403-6, 403-7, 403-9 y 403-10)

Fomentamos espacios seguros y saludables, y exigimos que los colaboradores que pueden estar sujetos a riesgos respeten los lineamientos para prevenir incidentes y lograr una cultura de seguridad y salud ocupacional.

Programas de seguridad y salud ocupacional

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



Lesiones y ausentismo

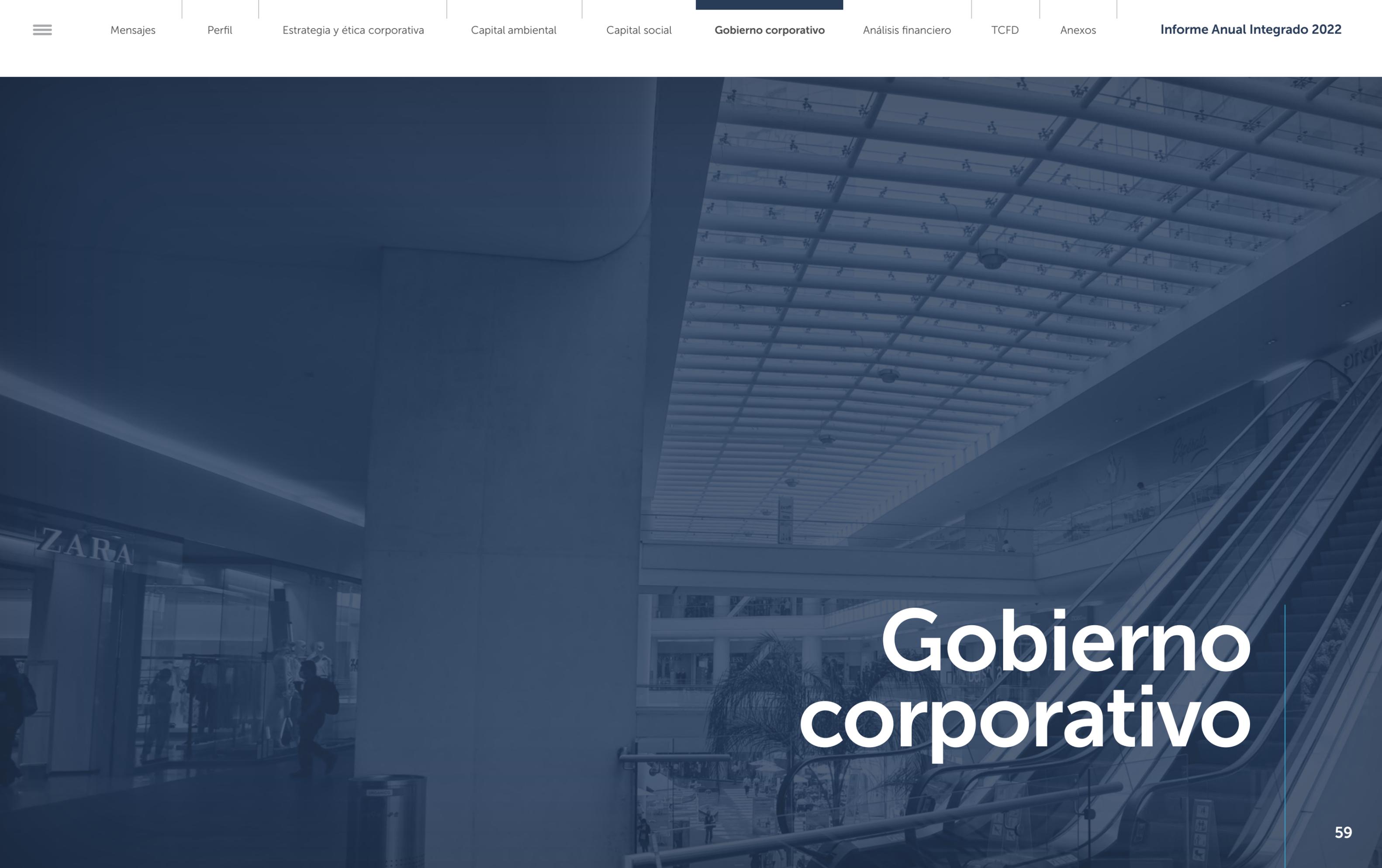
Número de fatalidades	0
Número de accidentes laborales incapacitantes	18
Casos de ausentismo por enfermedad general	106
Tasa de lesiones por accidente laboral con causa de ausentismo (con base en 1,000,000 horas trabajadas)	24.04
Tasa de ausentismo	0.02

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

Lista de peligros laborales que presentan un riesgo de lesión con grandes consecuencias:

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





Gobierno corporativo

Gobierno corporativo

(2-9)

En Fibra Danhos, contamos con un gobierno corporativo apegado a los más elevados estándares de cumplimiento, el cual sustenta el desarrollo de políticas y códigos que orientan nuestro actuar de manera ética y eficiente, con una cultura de respeto y éxito que genera confianza entre nuestros inversionistas y fortalece los vínculos con nuestros grupos de interés.



*Para mayor información sobre los integrantes del cuerpo directivo dar click [aquí](#)

Parque Toreo

Comité Técnico

(2-12)

El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es el Comité Técnico, mientras que Administradora Fibra Danhos S.C., subsidiaria de Fibra Danhos, es la encargada del manejo y la administración diaria de nuestro negocio.

En el proceso de toma de decisiones, cada certificado bursátil fiduciario inmobiliario (CBFI) equivale a un voto. Los CBFI otorgan a los tenedores, el derecho a recibir distribuciones en efectivo del patrimonio del fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar distribuciones en efectivo. Lo anterior en el entendido de que los CBFI no otorgan derecho particular para disponer de la propiedad de los bienes inmuebles a sus tenedores.

Ninguna institución gubernamental es dueña de más de 5% de los CBFI con derecho a voto. El grupo de control es dueño de aproximadamente 40% de los CBFI y promueve coincidencia de intereses y decisiones.

Independencia del Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por once miembros, tres de ellos independientes. Un miembro independiente es aquel que no tiene relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados ni con las partes relacionadas de los mismos.

La elección de los miembros independientes se ratifica por mayoría de votos en la asamblea anual de los tenedores de CBFI, previa propuesta del Comité de Nominaciones.

Los requisitos de independencia para el Comité Técnico en Fibra Danhos pueden ser consultados en nuestra [Política de Diversidad e Independencia en el Comité Técnico](#).

Diversidad y experiencia de los integrantes del Comité Técnico

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.

Mantenemos un fuerte compromiso con la diversidad, tanto en términos de edad como de género. 18% de los miembros del Comité Técnico son mujeres, con lo cual fomentamos una mayor generación de valor, mayor identificación de oportunidades clave y de capacidad de supervisión de la compañía, además de fortalecer la gobernanza.

La selección de los miembros del Comité Técnico se sustenta en nuestro [Contrato de Fideicomiso](#), en nuestro [Código de Ética](#) y en la [Política de Diversidad e Independencia en el Comité Técnico](#), tomando como base la experiencia y el mérito de los candidatos, sin que influya en la decisión criterio alguno respecto a género, edad, raza, nacionalidad, cultura, creencias, estado civil, ideología u opiniones políticas.



Composición del Comité Técnico de Fibra Danhos



Comité Técnico (2-11, 405-1)

Durante 2022, el Comité Técnico estuvo integrado por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	Permanencia en el consejo	Número de mandatos individuales*
David Daniel Kabbaz Chiver	Presidente del Comité Técnico	9 años	
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	Vicepresidente del Comité Técnico y CEO	9 años	
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	Miembro del Comité Técnico	3 años	
Luis Moussali Mizrahi	Miembro propietario	9 años	
Isaac Becherano Chiprut	Miembro propietario	9 años	
Blanca Estela Canela Talancón	Directora Ejecutiva de Administradora Fibra Danhos y miembro propietario	2 años	
Lino de Prado Sampedro	Miembro propietario	9 años	
Adolfo Kalach Romano	Miembro propietario	9 años	
Francisco Gil Díaz	Miembro independiente	9 años	3
José Antonio Chedraui Obeso	Miembro independiente	9 años	1
Pilar María Aguilar Pariente	Miembro independiente	9 años	3

* El número de mandatos individuales no considera su participación en Grupo Danhos.

El promedio de permanencia de los miembros del Comité Técnico es de ocho años; Fibra Danhos lleva en el mercado como empresa pública nueve años.



Parque Puebla

Gestión de riesgos y crisis

Gestionar riesgos y crisis adecuadamente es fundamental para Fibra Danhos, ya que su probabilidad pone en riesgo nuestros inmuebles y su operación. Para ello es necesario identificarlos previamente e implementar las medidas necesarias ante la eventualidad de que ocurran.

Principales factores de riesgo identificados en nuestras actividades

Categoría	Descripción
 Operativos	Riesgos que surgen desde la adquisición de nuevos activos y todos los factores de los cuales depende nuestra correcta operación.
 Financieros	Incluye los riesgos asociados a la gestión de balances, acceso a financiamiento, consideraciones fiscales y riesgo de inversión.
 Regulatorios	Implicaciones de gobernanza, regulatorios, legales y de capital humano. Cambios importantes en política pública y legislación promovidos, promulgados y/o implementados por el gobierno de México.
 Emergentes	<p>Ciberseguridad: Amenazas y riesgos surgidos a partir de nuevas tecnologías de la información.</p> <p>Cambio climático: Riesgos físicos y de transición del cambio climático y relacionados con la transición a una economía baja en carbono.</p>
 Manejo de Conflicto de Interés	Riesgos asociados con el manejo de posibles conflictos de interés entre Fibra Danhos y alguna contraparte.

Medidas de prevención

Como parte de nuestras medidas de prevención de riesgos implementamos las siguientes prácticas:

- Trabajar en la trazabilidad de procesos a partir de las recomendaciones de un auditor externo.
- Operar de acuerdo con las recomendaciones de mejores prácticas y con base en estándares internacionales en cuestión de derechos humanos y monitoreo de indicadores ASG.
- Realizar un análisis del efecto del cambio climático con base en las recomendaciones del TCFD.
- Contar con una línea ética que funcione como canal externo para denunciar cualquier tipo de irregularidad o violación, que ponga en riesgo a la compañía o a sus grupos de interés.

Gracias a nuestra adecuada gestión de riesgos, en febrero de 2023 recibimos la evaluación de Sustainalytics con una calificación de riesgo ASG de 11.8, por tener un bajo riesgo de experimentar impactos financieros de los factores ASG. Para conocer más sobre nuestra gestión de riesgos ASG, los invitamos a leer nuestra [Divulgación de TCFD 2021](#).



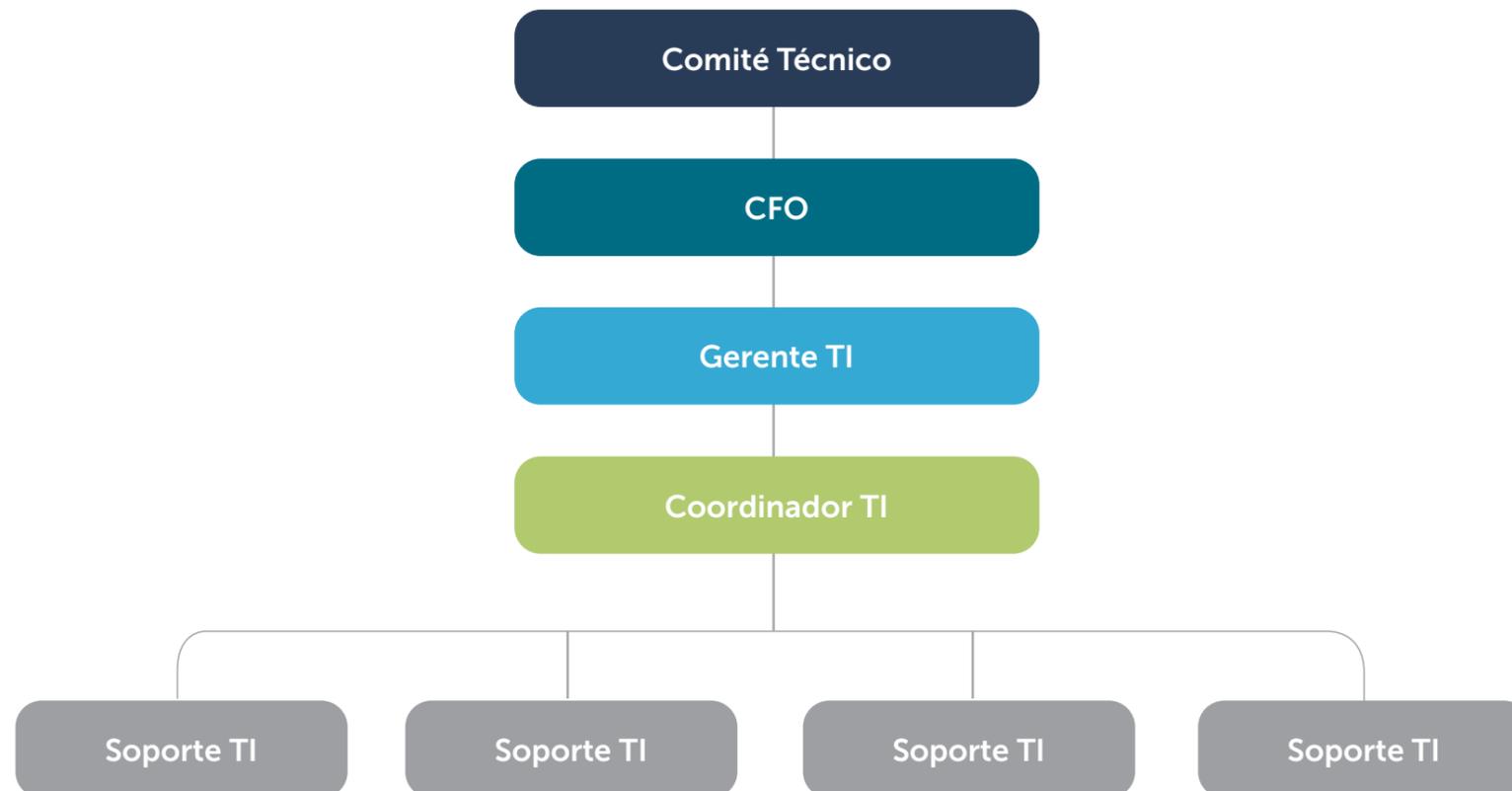
Copyright: Copyright ©2022 Sustainalytics. All rights reserved. This section contains information developed by Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Such information and data are proprietary of Sustainalytics and/or its third party suppliers (Third Party Data) and are provided for informational purposes only. They do not constitute an endorsement of any product or project, nor an investment advice and are not warranted to be complete, timely, accurate or suitable for a particular purpose. Their use is subject to conditions available at <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Ciberseguridad

Las nuevas tecnologías de la información presentan amenazas y ciberriesgos emergentes. Por ello, en Grupo Danhos contamos con una serie de iniciativas y programas enfocados en mitigar este riesgo y con una gobernanza resiliente preparada para prevenir y actuar sobre ello.



Gobernanza de ciberseguridad



Medidas de mitigación/prevención

Capacitación

Derivado de los incrementos de ciberataques después de la pandemia, Fibra Danhos ha puesto en marcha una serie de pláticas para todo el personal interno con la finalidad de concientizarlo sobre los riesgos que pueden correr al desconocer este tema.

+ 180 colaboradores participaron en las capacitaciones de ciberseguridad

Infraestructura TI

Fibra Danhos se caracteriza por tener una infraestructura virtual, lo que significa que, ante un siniestro, se minimiza el tiempo de respuesta para garantizar la operación de la empresa.

Respaldo de la información

En el último trimestre del año, Fibra Danhos invirtió en hardware para automatizar los procesos de respaldo con una capacidad de 50 TB, lo cual nos permite tener hasta 45 días de restauración (BIT).

Aumento en la seguridad perimetral

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



Análisis financiero

Análisis de resultados y resumen financiero

(201-1)

Parque Vía Vallejo

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

Ingresos

Durante 2022, el **ingreso total operativo fue de \$5,513 millones**, lo que representa un incremento de 15.7% con respecto a 2021. Este incremento obedece, principalmente, a tres factores: i) la terminación de descuentos aplicados a nuestros inquilinos por la pandemia de covid-19; ii) el incremento en la actividad económica, reflejado en un aumento en la afluencia de nuestros inmuebles, y iii) la inclusión de Parque Tepeyac a nuestro portafolio operacional.

Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, **la renta fija representó aproximadamente 66.7%, la renta variable 5.1%, el ingreso por contraprestaciones únicas 4.6%, los ingresos por estacionamiento 7.4% y los ingresos por mantenimiento, operación y publicidad aproximadamente 16.2%.**

El ingreso por renta fija alcanzó \$3,677 millones, lo que representa un incremento anual de 17.4% con respecto a 2021. Este incremento se atribuye, en mayor medida, a la terminación de facilidades otorgadas a ciertos inquilinos. Lo anterior se derivó de las restricciones establecidas durante la pandemia observadas en 2020 y 2021. Asimismo, y en menor medida, se explica por la inclusión de Parque Tepeyac en nuestro portafolio operacional.

Los ingresos por renta variable fueron de \$279 millones, lo que representa un decremento anual de 0.8% en relación con 2021. El decremento se explica, en parte, por la culminación de convenios establecidos con algunos inquilinos, producto de las facilidades y apoyos otorgados durante la pandemia.



Parque Alameda

En cuanto a las contraprestaciones únicas (contables) éstas sumaron \$256 millones durante 2022, lo que representa una disminución anual de 12.6% con respecto a 2021. Este decremento se explica, principalmente, por amortizaciones de contraprestaciones generadas en años anteriores. Sin embargo, se espera un incremento en este rubro en los próximos trimestres, debido a la comercialización de Parque Tepeyac.

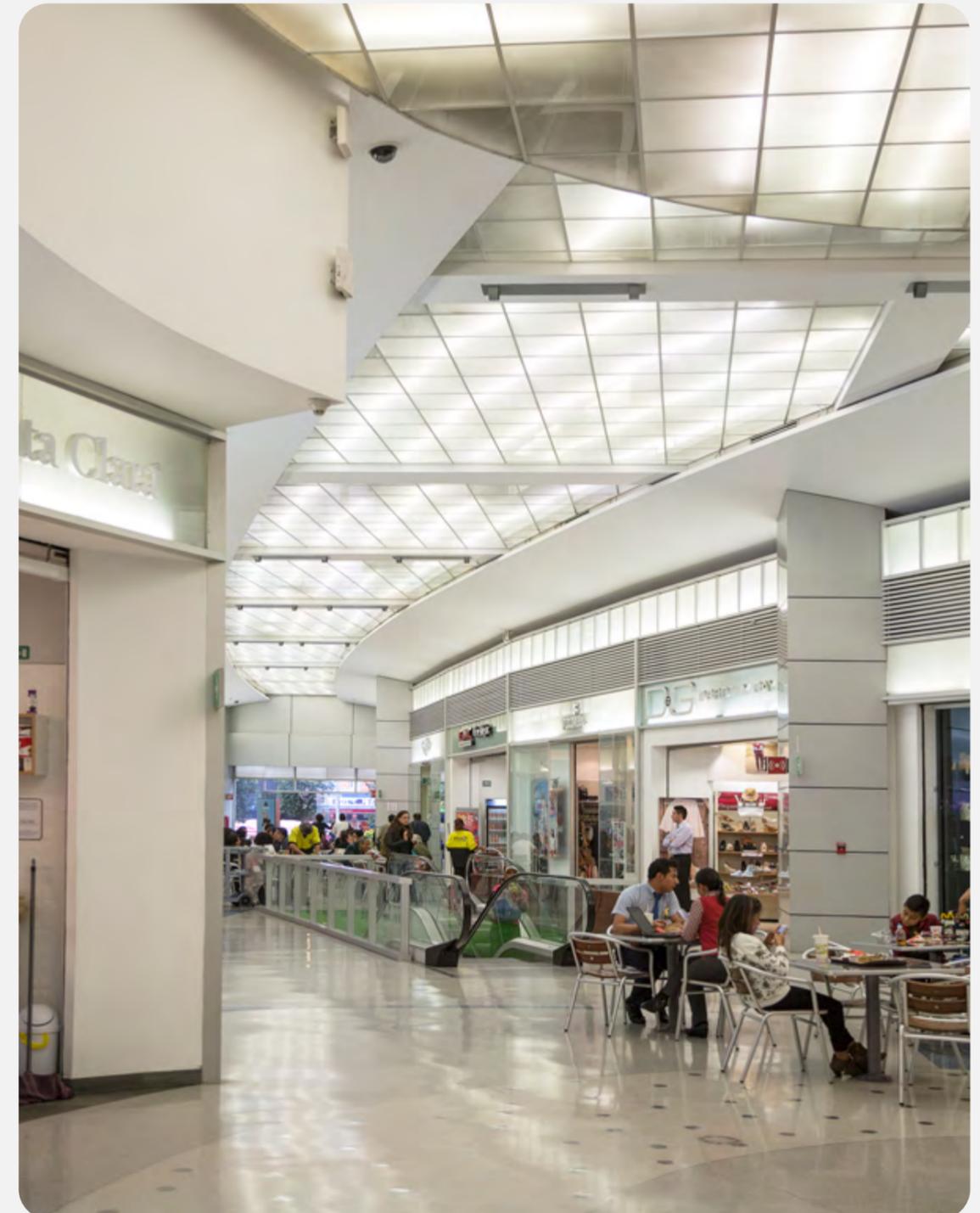
El ingreso por estacionamiento registró \$408 millones, lo que representó un incremento anual de 41.8% con respecto al año previo. Un factor que explica este incremento es el aumento observado en la afluencia vehicular en nuestros inmuebles, resultado de la reactivación económica.

El ingreso por mantenimiento, operación, publicidad y otros alcanzó \$893.5 millones, un incremento anual de 15.6% con respecto a lo observado en 2021. La paulatina recuperación en las tasas de ocupación de nuestro portafolio explican este incremento.

Gastos

El total de gastos operativos fue de \$1,965 millones durante 2022, lo que representa un incremento de 15.5% contra 2021. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente 44.6%, la comisión por asesoría 33.3%, la comisión por servicios de representación 5.7%, los gastos de administración 6.1%, el gasto de impuesto predial 8.1% y el gasto de seguros 2.3%. Los incrementos se deben en parte al aumento en la afluencia de nuestros inmuebles comparado con 2021.

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros registraron \$875 millones, un incremento anual de 35.3% frente al año anterior. Tres factores principales explican, en su mayoría, lo anterior: i) incrementos en el mantenimiento general como resultado de la normalización de nuestros inmuebles, a partir de una mayor afluencia; ii) reactivación de campañas publicitarias enfocadas en la atracción de visitantes e iii) incremento en mano de obra por aumentos a salarios mínimos.



La comisión por asesoría y la comisión por servicios de representación sumaron \$654 millones y \$112 millones, respectivamente, un incremento de 1.5% y 22.5% con respecto a 2021. El aumento en la comisión por asesoría se debe, en mayor medida, al crecimiento generalizado en la valuación de las propiedades de nuestro portafolio, así como a la inclusión de Parque Tepeyac a las propiedades de inversión, que sirven como base para el cálculo, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Asesoría en Planeación. A su vez, el incremento en la comisión por servicios de representación se explica principalmente por el aumento en ingresos cobrados y facturados, como resultado del crecimiento en la actividad económica, en general, que sirvió como base para calcular 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 \$120 millones en el ejercicio 2022.

Los gastos relacionados con predial y seguros registraron \$159 millones y \$45 millones, lo que representó incrementos de 5.9% y 12.5% en comparación con 2021.

Otros ingresos/gastos

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos por productos financieros sumaron \$29 millones en el ejercicio 2022, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de renta fija. En este mismo periodo, los gastos financieros (contables) sumaron \$405 millones, debido principalmente a que se dejaron de capitalizar intereses relacionados con el proyecto de Parque Tepeyac, mientras que la pérdida cambiaria fue de \$6 millones, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar por los importes de la cobranza en dólares.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022, fueron de \$63 millones, como resultado de los avalúos realizados por peritos independientes, que determinaron el valor de mercado con base en avalúos anuales de nuestras propiedades de inversión, con ajustes trimestrales.



NOI, EBITDA, utilidad neta, FFO y AFFO

El ingreso neto operativo fue de \$4,322 millones, lo que representa un incremento anual de 12.6% con respecto a 2021. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por contraprestaciones únicas, registró 77.3%.

El EBITDA alcanzó \$3,548.5 millones, un incremento anual de 15.7% con respecto a 2021. El margen de EBITDA fue de 64.4%.

La utilidad neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos sumaron \$3,219 millones, \$3,160 millones y \$3,815 millones, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de 14.8%, 15.0% y 17.8%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2021.

Distribuciones en efectivo

Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro portafolio en operación durante 2022, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$3,815 millones, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.52. Nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFi, correspondiente a 2022, de \$2.4007 por CBFi, lo cual representa un incremento de 20% con respecto a la distribución de \$2.00 por CBFi de 2021; mientras que el equivalente a \$0.1220 por CBFi se mantuvo en caja, para usos corporativos diversos.

	31 diciembre 2022	31 diciembre 2021	Var.%
Utilidad neta	3,219,416,592	2,804,001,154	15
Ganancia cambiaria, neta	(5,549,300)	17,300,124	-132
Ajuste al valor razonable de las propiedades, neto	62,921,007	58,669,921	7
Estimación de cuenta incobrable	1,950,411	(19,542,018)	NA
FFO	3,160,094,474	2,747,573,127	15
Contraprestación única, neta	(58,623,418)	(183,300,679)	NA
Rentas anticipadas, neto	69,602,031	63,511,318	10
Renta lineal, neto	3,139,526	13,395,820	-77
Predial y seguros por devengar, neto	(13,323,329)	514,176	-2,691
Comisión por asesoría y representación, neto	654,472,595	597,308,947	10
AFFO	3,815,361,879	3,239,002,708	18

[Parque Esmeralda](#)

Deuda de largo plazo

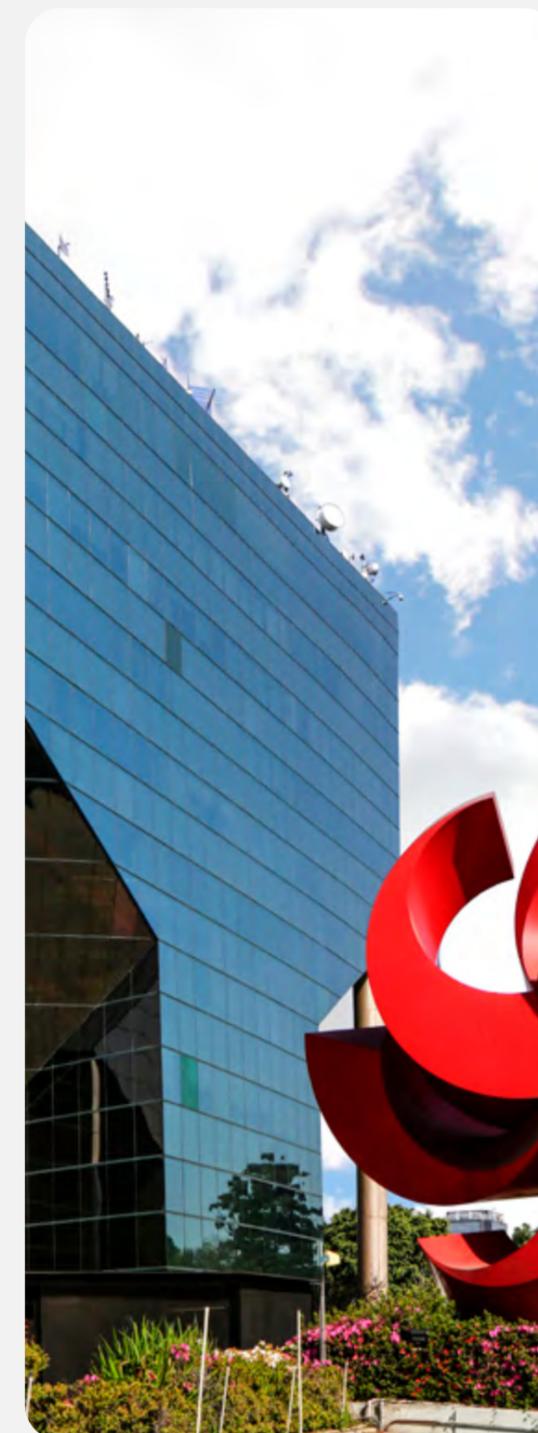
DANHOS16: \$3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).

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

Línea de crédito verde BBVA México: \$560,000,000 (quinientos sesenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIIE+1.2%*.

Ticker	Tipo de deuda	Moneda	Monto (millones)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Benchmark	Tasa/Spread %	Plazo inicial	Año de vencimiento
DANHOS16	Cebures	MXN	3,000	11/07/2016	29/06/2026	Mbono 2026	7.80	10	2026
DANHOS17	Cebures	MXN	2,500	10/07/2017	28/06/2027	Mbono 2027	8.54	10	2027
Línea de crédito revolvente	Línea de crédito	MXN	560	NA	25/03/2026	TIIE28	1.2*	NA	2026

*Ajustable de acuerdo al cumplimiento del indicador ASG.



Parque Toreo

La mezcla de nuestros financiamientos está estructurada de la siguiente manera: 91% a tasa fija y 9% a tasa variable. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 3.9 años y nuestro costo financiero promedio al 31 de diciembre de 2022 fue de 8.5%. La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los *covenants* financieros de la deuda:

Cumplimiento de indicadores financieros al 31 de diciembre de 2022	Fibra Danhos	Límite
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.7%	50%
Nivel de apalancamiento	1.13x	2.0x
Deuda garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.87x	1.5x min
Activos totales no gravados	1,127%	150%



Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Parque Vía Vallejo

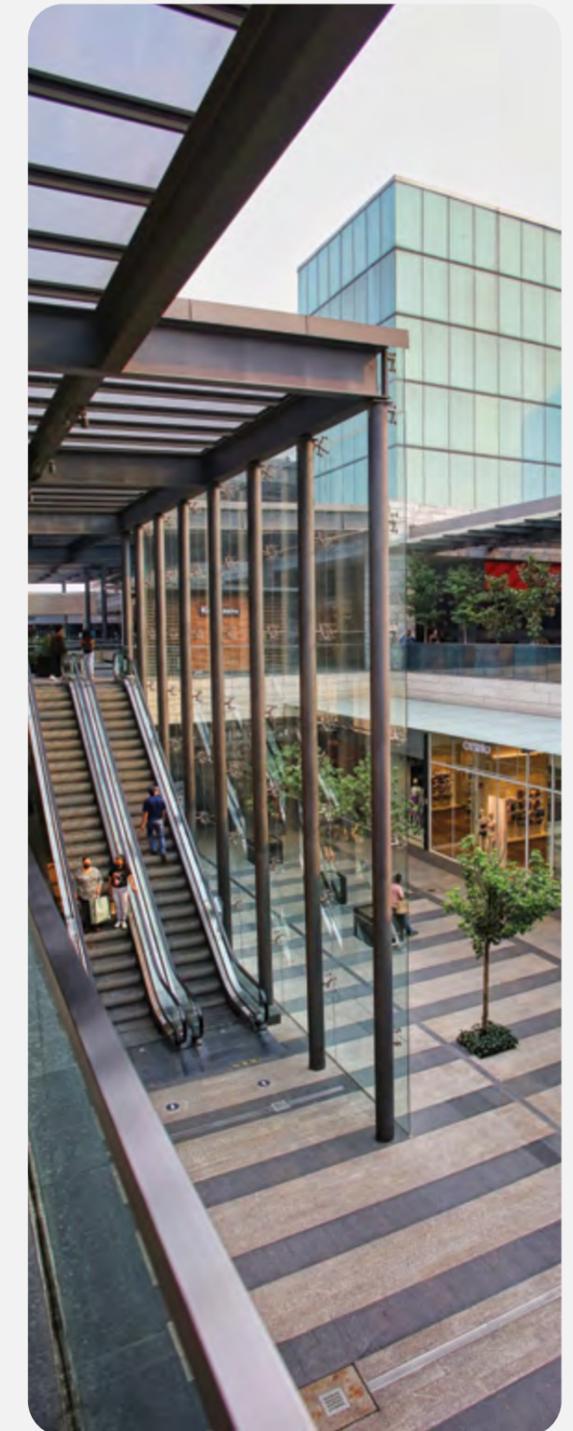
Hemos cumplido con 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la Oferta Pública Inicial (OPI), además de incorporar nuevos inmuebles a nuestro portafolio. Asimismo, hemos reducido drásticamente el riesgo de desarrollo. A la fecha, 100% de nuestro portafolio se encuentra en operación. El pasado 10 de noviembre, se inauguró Parque Tepeyac, que se ha convertido en un punto de referencia de la zona nororiente de la Ciudad de México. Hemos observado altos niveles de afluencia y una excelente recepción por parte de nuestros arrendatarios. Continúa el desarrollo del Centro de Entretenimiento y Cultural, el cual enriquecerá la oferta de entretenimiento e incrementará la afluencia de visitantes. Su apertura se espera para el segundo semestre de 2023.

A la fecha, hemos multiplicado 3.5 veces el área rentable bruta (ARB) de nuestro portafolio en operación inicial y hemos añadido más de 672,000 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013. Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio en operación de Fibra Danhos estaba conformado por 15 propiedades, con un ARB de 939,343 metros cuadrados y una tasa de ocupación de 85.4% en propiedades totales.

Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de 94.2 millones de visitantes, un incremento de 30.7% respecto a 2021. Este incremento se explica principalmente por un incremento sustancial en la actividad económica y la inauguración de Parque Tepeyac.

El costo de ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y renta fija (el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye renta fija, renta variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), fue de 8.7% en 2022; la tasa de renovación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados en un periodo determinado, entre el área rentable bruta total del portafolio) fue de 96.5%, ligeramente menor al 97.3% registrado en 2021.

La cartera vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 2.7% y representa un decremento en relación con el 4% reportado en 2021. La pérdida en renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por renta fija anualizados del periodo respectivo) fue de 0.64%, en relación al 1.25% reportado en 2021.





Divulgación de TCFD

Gobernanza climática (2-12, 2-13, 2-17, IF-RE-450a.2)

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.

Integración transversal de la sostenibilidad como eje principal de la estrategia de negocios.

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.

Durante 2021, Fibra Danhos impulsó su estrategia al elevar la sostenibilidad al máximo nivel ejecutivo de la organización, creando el Comité y el área de negocio ASG, con la aspiración de convertirse en la fibra de referencia en temas de sostenibilidad en México.

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.

Comité ASG

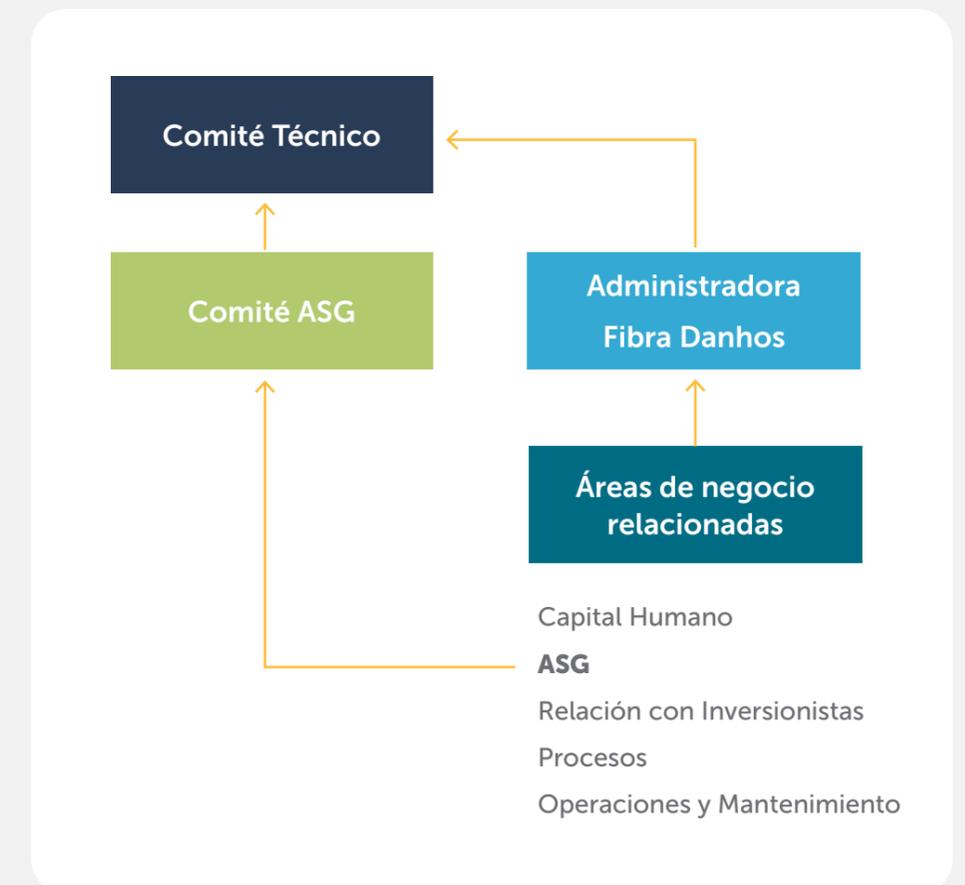
Es el **responsable de gestionar, de manera institucional y oportuna, los riesgos y las oportunidades relacionadas con el cambio climático** y comunicarlo al Comité Técnico.

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.



Estrategia y gestión de riesgos

201-2

Riesgos de transición

Clasificación	Riesgos asociados al cambio climático	Posibles impactos financieros	Clasificación		
			CP Corto plazo siguientes 5 años	MP Mediano plazo entre 5 y 10 años	LP Largo plazo entre 10 y 15 años
 Legales y regulatorios	Incremento en el precio de emisiones de CO ₂ .	Incremento en costos de operación y cumplimiento regulatorio.	✓		
	Incremento en los requisitos para el correcto reporte de emisiones.	Incremento en costos de operación y horas hombres empleadas.	✓		
	Cambios de regulación para el urbanismo sostenible en México.	Incremento en costos de operación y mantenimiento. Necesidad de inversión en nuevas tecnologías y certificaciones de edificación sostenible.	✓		
	Riesgo de demandas por cuestiones medioambientales.	Incremento en costos de operación y cumplimiento regulatorio.		✓	
 Tecnológicos	Sustitución de productos/servicios por otros con menores emisiones.	Pronta jubilación de activos existentes y reducción de demanda de nuestros servicios de arrendamiento.			✓
	Inversión fallida en nuevas tecnologías.	Gastos en investigación y desarrollo en tecnologías alternativas. Costo de oportunidad de una inversión fallida.		✓	
	Costos de transición a energía limpia.	Inversión en nuevas tecnologías, incluyendo su adopción e implementación.	✓		
 Mercados	Cambio en el comportamiento del mercado.	Reducción de demanda en nuestros servicios por un cambio de tendencia en el consumidor.	✓		
	Incertidumbre en las señales del mercado.	Cambio en la combinación y fuentes de ingresos resultando en una disminución de ingresos.	✓		
	Incremento del costo de las materias primas.	Cambios abruptos e inesperados en los costos de energía, agua y materia prima.	✓		
 Reputación	Cambios en las preferencias de los clientes y visitantes.	Reducción de ingresos por reducción de demanda de nuestros servicios.	✓		
	Estigmatización del sector.	Riesgos de reducción de ingresos por un cambio brusco en la percepción de un sector con pérdida significativa de clientes.		✓	
	Aumento de preocupación o retroalimentación negativa por parte de los grupos de interés.	Riesgo de no implementar bien las políticas y estrategias definidas, lo que puede derivar en <i>greenwashing</i> , o en una reducción de confianza por parte de los grupos de interés.	✓		

Riesgos físicos

Parque Las Antenas

Al ser un fideicomiso de inversión de bienes raíces, es sumamente importante analizar la vulnerabilidad de nuestro portafolio ante los riesgos físicos del cambio climático, con el fin de asegurar el bienestar de nuestros grupos de interés a través de la prevención y mitigación de su posible impacto económico y operacional.

Nuestro portafolio actual consta de 15 inmuebles, 14 de ellos en la ZMCM y uno en la ciudad de Puebla.

Para identificar la exposición de nuestro portafolio a los riesgos físicos, utilizamos las proyecciones de cambio climático del Atlas de vulnerabilidad del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC) para estimar el cambio en la precipitación y temperatura media por municipio. Estas proyecciones se estiman con base en la información del *Atlas interactivo* del Grupo de Trabajo I del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) con respecto a la climatología de 1981 a 2010.

Se tomaron los datos de los escenarios SSP2-4.5 y SSP5-8.5, los cuales forman parte de las cinco trayectorias socioeconómicas compartidas (SSP) propuestas por el IPCC.

El escenario SSP2-4.5 tiene una probabilidad media de ocurrir y es un futuro que involucra esfuerzos significativos para alcanzar la sostenibilidad. El escenario SSP5-8.5 es el más probable y pesimista, y representa un futuro caracterizado por el uso intensivo de combustibles fósiles.

La ubicación estratégica de nuestros inmuebles evita la exposición a muchos de los desastres climáticos que se presentan en el país, sobre todo los tropicales, como ciclones y tornados. Sin embargo, hay riesgos físicos, tanto agudos como crónicos, que deben considerarse y que se analizan a continuación.

Para conocer la vulnerabilidad actual de nuestro portafolio ante los diferentes riesgos físicos del cambio climático se utilizó el Atlas nacional de riesgos del Centro Nacional de Prevención de Desastres (Cenapred) y la herramienta del Water Risk Atlas, desarrollada por el World Resources Institute (WRI) para identificar las regiones con estrés hídrico.

Por último, con base en las proyecciones de los diferentes escenarios y considerando la vulnerabilidad actual de nuestro portafolio, se establecieron los posibles impactos operacionales y financieros y sus posibles estrategias de mitigación.

Aumentamos nuestra resiliencia midiendo y evaluando los riesgos físicos del cambio climático y preparándonos para enfrentar los desafíos del futuro.



IF-RE-140a.1, IF-RE-450a.1

Cambios en la precipitación

Parque Las Antenas

Vulnerabilidad a sequías			Vulnerabilidad a inundaciones		
	Grado actual de riesgo por sequías	Número de inmuebles		Grado actual de riesgo por inundaciones	Número de inmuebles
	Muy bajo	0		Muy bajo	0
	Bajo	13		Bajo	0
	Medio	2		Medio	0
	Alto	0		Alto	3
	Muy alto	0		Muy alto	12



SSP2-4.5

SSP5-8.5

Ubicación	Corto plazo (2021-2040)		Mediano plazo (2041-2060)		Corto plazo (2021-2040)		Mediano plazo (2041-2060)	
	Porcentaje de cambio en la precipitación (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación	Porcentaje de cambio en la precipitación (1981-2020)	Incremento esperado en costo anual de operación	Porcentaje de cambio en la precipitación (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación	Porcentaje de cambio en la precipitación (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación
CDMX (14 inmuebles)	1.50%	\$106,822.40	0.10%	\$71,214.93	0.10%	\$71,214.93	-1.90%	ND
Puebla (1 inmueble)	0.80%	\$585.22	-0.20%	ND	-0.30%	ND	-2.20%	ND

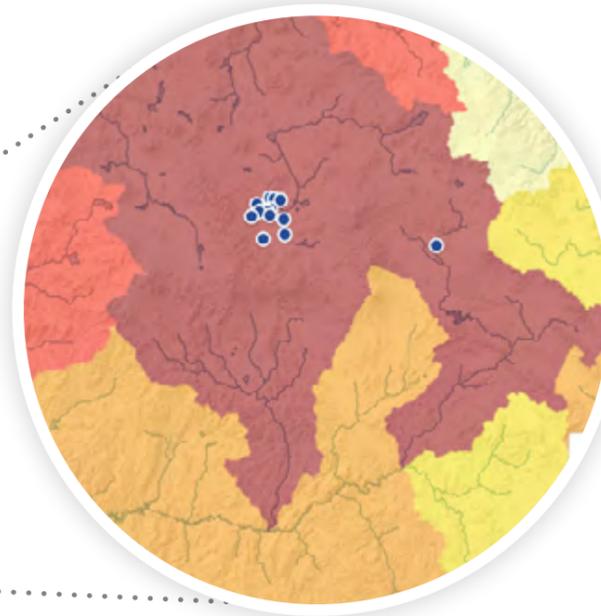
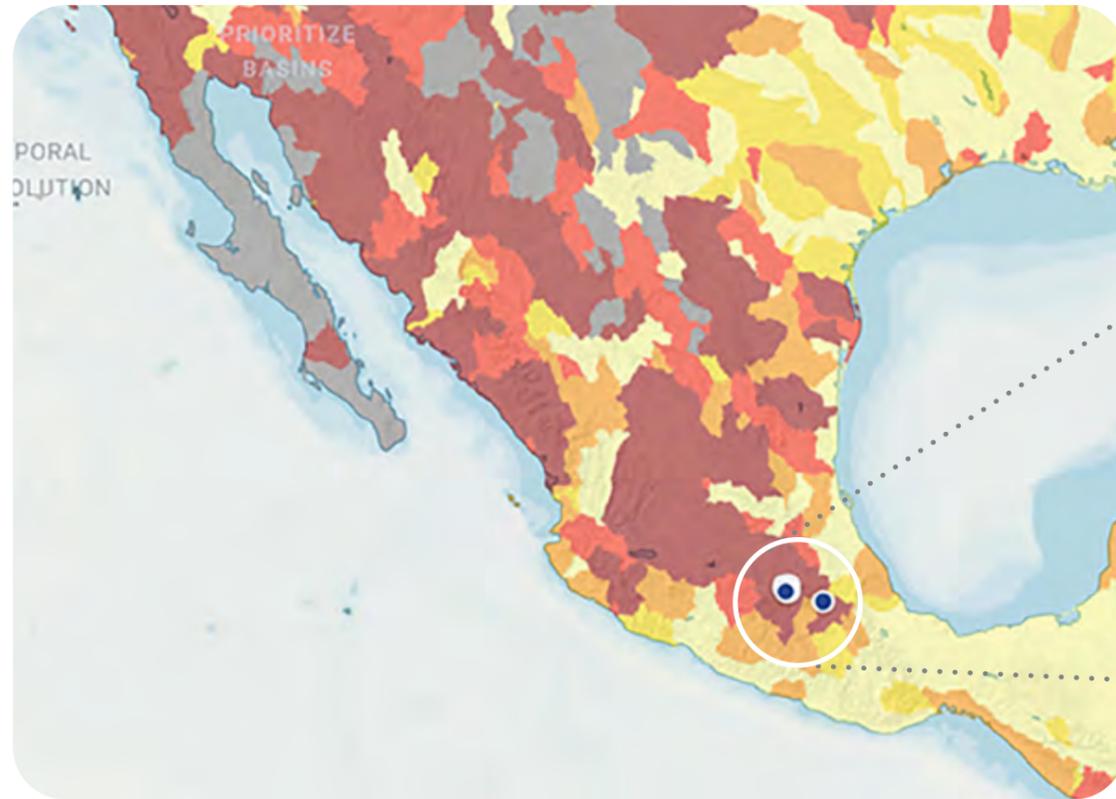
Posibles impactos operacionales y financieros

- Disminución en el flujo de visitantes por complicaciones con el medio de transporte.
- Daños a la infraestructura.
- Inversión en medidas de mitigación para proteger la infraestructura.

Estrategia de mitigación y resiliencia

- Incrementar presupuesto para impermeabilizantes y recubrimientos.
- Desarrollar un plan de contingencia por inundaciones.
- Monitorear la infraestructura de regulación de avenidas.

Estrés hídrico



Vulnerabilidad a estrés hídrico

	Grado actual de estrés hídrico	Número de inmuebles
	Muy bajo	0
	Bajo	0
	Medio	0
	Alto	0
	Muy alto	15

Inmuebles de Fibra Danhos

Posibles impactos operacionales y financieros

- Incremento en el costo del suministro de agua.
- Disminución en tasa de ocupación por incremento de costos operacionales para arrendatarios.
- Pausa de nuestras operaciones por falta de disponibilidad de agua.

Estrategia de mitigación y resiliencia

- Aumentar el porcentaje del agua tratada reusada en nuestras operaciones.
- Fijar metas y objetivos ambiciosos para reducir y optimizar nuestro consumo de agua.
- Incrementar inversión en plantas de tratamiento de agua.

Ondas de calor

La tabla "Temperatura media (1981-2010)" muestra el aumento en grados Celsius de la temperatura media en la Ciudad de México y la ciudad de Puebla, estimada en los escenarios de SSP2-4.5 y SSP5-8.5 de corto y mediano plazos, tomando como niveles base los de 1981 a 2010.

Temperatura media (1981-2010)

Ubicación	SSP2-4.5				SSP5-8.5			
	Corto plazo (2021-2040)		Mediano plazo (2041-2060)		Corto plazo (2021-2040)		Mediano plazo (2041-2060)	
	Incremento en temperatura media (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación	Incremento en temperatura media (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación	Incremento en temperatura media (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación	Incremento en temperatura media (1981-2010)	Incremento esperado en costo anual de operación
CDMX (14 inmuebles)	1.1 °C	\$670,592	1.7 °C	\$1,036,369	1.2 °C	\$731,555	2.2 °C	\$ 1,341,183
Puebla (1 inmueble)								

La tabla "Vulnerabilidad a ondas de calor" muestra la vulnerabilidad actual de nuestro portafolio.

Vulnerabilidad a ondas de calor

Grado actual de riesgo por sequías	Número de inmuebles
 Muy bajo	0
 Bajo	5
 Medio	8
 Alto	2
 Muy alto	0

Posibles impactos operacionales y financieros

- Incremento en la demanda de aire acondicionado.
- Incremento en el costo por kWh consumido de electricidad.
- Posibles golpes de calor a visitantes y colaboradores.

Estrategia de mitigación y resiliencia

- Invertir en los sistemas más eficientes de aire acondicionado.
- Invertir en energía renovable.
- Implementar y monitorear metas ambiciosas para reducir nuestro consumo energético y la intensidad de emisiones GEI.
- Asegurar la capacidad del personal de atención médica para atender golpes de calor.



Torre Virreyes



Oportunidades

Clasificación	Oportunidades asociadas al cambio climático	Posibles impactos financieros	Clasificación	
			CP Corto plazo siguientes 5 años	MP Mediano plazo entre 5 y 10 años
 Eficiencia en el uso de recursos	Uso de reciclaje.	Reducción en costos de materiales.	✓	
	Transición a edificios con mayor ecoeficiencia.	Aumento del valor de los activos fijos.	✓	
	Reducir el consumo y uso del agua.	Reducción en costos de operación.	✓	
	Uso de fuentes de energía bajas en emisiones.	Menor exposición a futuros aumentos de precios de combustibles fósiles.		✓
 Fuentes de energía	Uso de incentivos fiscales.	Reducción en costos de transición.		✓
	Uso de nueva tecnología.	Retorno de inversión en tecnología baja en emisiones.	✓	
	Transición hacia un consumo de energía descentralizado.	Disminución de dependencia a un solo suministro de energía.	✓	
 Productos y servicios	Inversión en inmuebles de bajas emisiones.	Incremento de ingresos a través de la demanda de menos emisiones en productos/servicios.	✓	
	Cambio en las preferencias del consumidor.	Mejor ventaja competitiva que refleje el cambio en las preferencias del consumidor, resultando en un aumento de ingresos.	✓	
 Mercados	Acceso a nuevos mercados.	Incremento de ingresos a través del acceso a mercados nuevos y emergentes.	✓	
	Uso de incentivos del sector público.	Mayor diversificación de activos financieros.		✓
 Resiliencia	Anticipar diversificación de tendencias.	Aumento en la valoración del mercado a través de la planificación de la resiliencia.	✓	

Gestión de riesgos climáticos

Los riesgos asociados al cambio climático se consideran un factor de riesgo adicional de la Fibra y, por ende, conllevan la misma gestión.

Para eventualidades que estén bajo nuestro control, contamos con políticas para abordarlas, las cuales hacemos extensivas a todos nuestros colaboradores y grupos de interés. Tal como lo establece nuestra [Política Ambiental y de Sostenibilidad](#), asumimos la responsabilidad ambiental desde el más alto nivel de responsabilidad en la Declaración sobre Prevención de Riesgos Laborales, Medio Ambiente y Calidad, la cual recoge los objetivos prioritarios de satisfacción de los clientes, del equipo humano y de la sociedad, el cumplimiento de resultados y la creación de valor, entre otros.

Para hacer frente al cambio climático, aplicamos un enfoque preventivo durante la construcción de los inmuebles, a efecto de minimizar cualquier impacto negativo sobre agua, suelo y aire, mediante una adecuada gestión de los residuos líquidos y sólidos generados, los vertidos y las emisiones a la atmósfera de partículas y gases contaminantes.



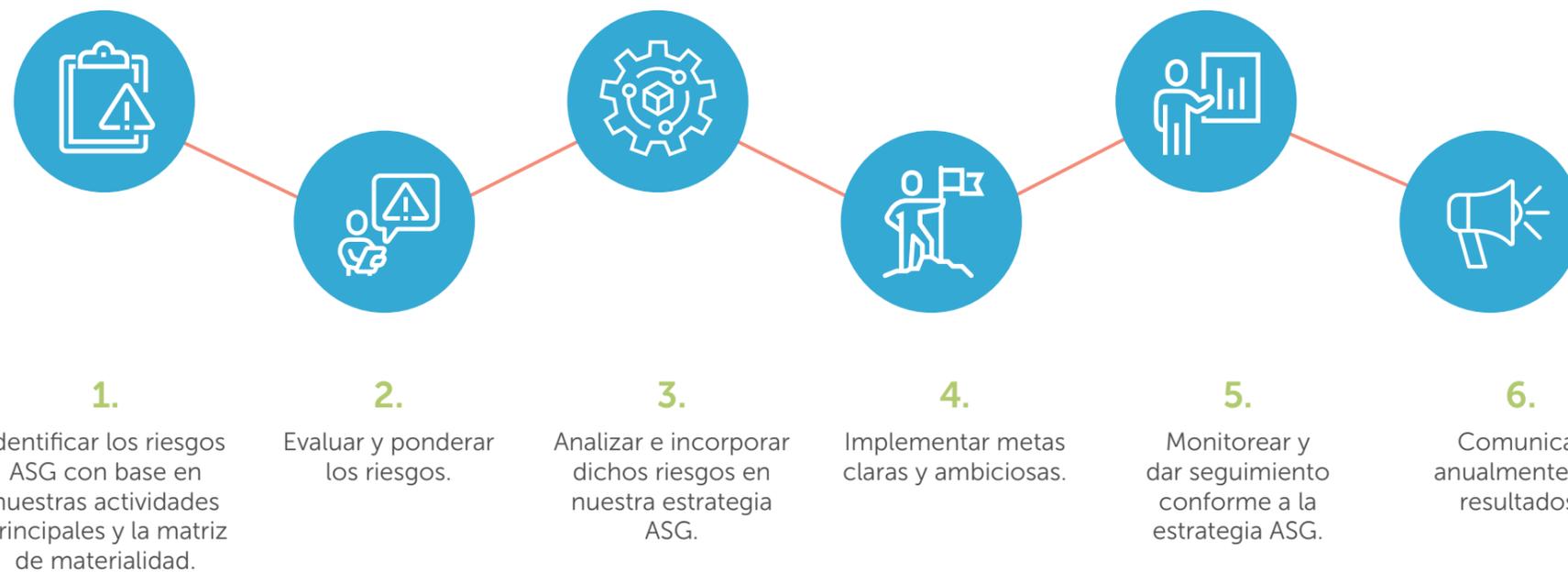
En cuanto a la operación del día a día, realizamos una medición escrupulosa del consumo de energía, agua, emisiones y residuos en todos nuestros inmuebles, con el fin de verificar su cumplimiento conforme a las metas y los programas establecidos o, en caso contrario, tomar las medidas de remediación correspondientes y asegurar el cumplimiento para cada métrica en todos los inmuebles. En el aspecto de la biodiversidad, todos los inmuebles están ubicados en zonas urbanas previamente impactadas, por lo que no afectan flora o fauna nativa. Sin embargo participamos de manera voluntaria en el Programa de Auditorías Ambientales del Gobierno de la CDMX para mitigar nuestro impacto ambiental. Y una vez concluida la construcción, plantamos vegetación nativa, para apoyar la biodiversidad de cada lugar.

Métricas y objetivos

Fibra Danhos monitorea su impacto ambiental mediante KPI alineados a estándares sectoriales y metodologías internacionales.

- Alcances 1, 2 y 3 de las emisiones de gas de efecto invernadero. [Ver más aquí](#)
- Métricas y objetivos utilizados por la organización para evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y su rendimiento. [Ver más aquí](#)

Proceso de gestión de riesgos ASG





Anexos



Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

Activos	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 291,665,368	\$ 611,855,145	\$ 864,292,307
Rentas por cobrar y otras	6	660,403,583	599,089,928	598,639,259
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020, incluye \$468,757,978, \$299,738,231 y \$199,548,850 de IVA por recuperar.		\$ 473,046,517	304,696,801	206,127,579
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		\$ 28,249,017	65,713,898	31,419,927
Total de activo circulante		1,453,364,485	1,581,355,772	1,700,479,072
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7	67,975,844,867	66,392,163,670	65,335,059,747
Adquisición de plataforma tecnológica		-	75,659	1,465,666
Activos por derechos de uso	14	23,617,134	26,173,464	39,162,601
Otros activos		10,374,599	2,067,158	4,198,543
Maquinaria y equipo	8	29,228,642	26,966,377	25,218,500
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		7,056,989	10,976,498	12,579,656
Total de activo no circulante		68,046,122,231	66,458,422,826	65,417,684,713
Total de activo		\$ 69,499,486,716	\$ 68,039,778,598	\$ 67,118,163,785

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

Pasivos y patrimonio	Notas	2022	2021	2020
Pasivo circulante:				
Pasivo financiero a corto plazo	13	\$ -	\$ 230,000,000	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		224,529,430	223,280,484	221,920,196
Contraprestación única		221,920,768	220,525,351	265,541,347
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	150,908,274	94,323,382	88,416,431
Rentas cobradas por anticipado		39,097,831	39,526,965	26,933,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	220,469,465	200,818,399	196,448,554
Impuestos por pagar		104,887,751	92,761,028	36,903,186
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	14	5,631,775	4,829,177	6,723,117
Total de pasivo circulante		967,445,294	1,106,064,786	842,885,892
Pasivo no circulante:				
Pasivo financiero a largo plazo	13	6,039,651,877	5,474,982,907	5,601,838,767
Contraprestación única		628,392,600	507,075,306	573,845,006
Depósitos en garantía de los arrendatarios		442,228,150	413,658,099	407,843,970
Obligaciones laborales	10	25,013,753	21,511,706	18,774,050
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	23,596,542	27,114,317	33,703,919
Total de pasivo no circulante		7,158,882,922	6,444,342,335	6,636,005,712
Total de pasivo		8,126,328,216	7,550,407,121	7,478,891,604
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	40,357,897,963	41,387,649,750	42,167,547,323
Utilidades retenidas		18,672,214,597	17,709,095,237	16,496,702,995
Recompra de certificados		(168,090,485)	(168,090,485)	(168,090,485)
Otras partidas integrales		(2,917,069)	(2,886,119)	(2,780,161)
Participación controladora		58,859,105,006	58,925,768,383	58,493,379,672
Participación no controladora		2,514,053,494	1,563,603,094	1,145,892,509
Total de patrimonio		61,373,158,500	60,489,371,477	59,639,272,181
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 69,499,486,716	\$ 68,039,778,598	\$ 67,118,163,785

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	Notas	2022	2021	2020
Ingreso por renta fija		\$ 3,677,187,246	\$ 3,132,385,701	\$ 3,168,497,521
Ingreso por renta variable		278,811,850	281,006,137	73,283,010
Ingreso por contraprestación única		255,895,758	292,706,778	380,527,324
Ingreso por estacionamientos		407,643,219	287,417,387	205,677,523
Ingreso por mantenimiento y publicidad		893,537,020	772,663,060	813,726,429
		5,513,075,093	4,766,179,063	4,641,711,807
Comisión por asesoría	15	653,679,469	643,915,534	637,807,701
Comisión por servicios de representación	15	111,446,786	90,980,042	83,512,004
Gastos administrativos		119,759,036	127,729,153	127,993,912
Gastos de operación y mantenimiento		875,278,783	647,105,749	598,579,941
Impuesto predial		159,549,276	150,646,248	186,601,411
Seguros		44,875,114	39,885,892	40,398,310
Ingresos financieros		(28,830,179)	(16,198,636)	(20,290,135)
Gastos financieros		404,941,767	351,858,849	345,893,049
Fluctuación cambiaria - Neta		5,925,040	(18,084,993)	31,183,685
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	(62,921,007)	(58,669,921)	(36,033,690)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		9,954,416	3,009,992	2,061,933
Utilidad neta del año consolidada		3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		2,839,273,649	2,804,837,383	2,644,138,765
Participación no controladora		380,142,943	(836,229)	(135,079)
Utilidad neta del año consolidada		3,219,416,592	2,804,001,154	2,644,003,686
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		(30,950)	(105,958)	719,898
Utilidad integral consolidada		3,219,385,642	2,803,895,196	2,644,723,584
Utilidad integral por CBFi básica y diluida (pesos) (ver Nota 16)		\$ 2.1083	\$ 1.8681	\$ 1.7846

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 2022, 2021 y 2020

(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 del 2020	\$ 41,871,466,618	\$ 15,040,867,303	\$ -	\$ (3,500,059)	\$ 56,908,833,862	\$ 789,740,813	\$ 57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Reserva de recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	719,898	719,898	-	719,898
	-	2,644,138,765	-	719,898	2,644,858,663	(135,079)	2,644,723,584
Saldos al 31 de diciembre de 2020	42,167,547,323	16,496,702,995	(168,090,485)	(2,780,161)	58,493,379,672	1,145,892,509	59,639,272,181
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,263,648	-	-	-	586,263,648	-	586,263,648
Reembolso de patrimonio	(1,366,161,221)	-	-	-	(1,366,161,221)	-	(1,366,161,221)
Distribución de dividendos	-	(1,592,445,141)	-	-	(1,592,445,141)	-	(1,592,445,141)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	473,133,863	473,133,863
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(54,587,049)	(54,587,049)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,804,837,383	-	-	2,804,837,383	(836,229)	2,804,001,154
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(105,958)	(105,958)	-	(105,958)
	-	2,804,837,383	-	(105,958)	2,804,731,425	(836,229)	2,803,895,196

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra de CBFIs	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	41,387,649,750	17,709,095,237	(168,090,485)	(2,886,119)	58,925,768,383	1,563,603,094	60,489,371,477
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	629,635,330	-	-	-	629,635,330	-	629,635,330
Reembolso de patrimonio	(1,659,387,117)	-	-	-	(1,659,387,117)	-	(1,659,387,117)
Distribución de dividendos	-	(1,876,154,289)	-	-	(1,876,154,289)	-	(1,876,154,289)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	630,520,100	630,520,100
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(60,212,643)	(60,212,643)
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,839,273,649	-	-	2,839,273,649	380,142,943	3,219,416,592
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(30,950)	(30,950)	-	(30,950)
	-	2,839,273,649	-	(30,950)	2,839,242,699	380,142,943	3,219,385,642
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 40,357,897,963	\$ 18,672,214,597	\$ (168,090,485)	\$ (2,917,069)	\$ 58,859,105,006	\$ 2,514,053,494	\$ 61,373,158,500

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Acerca de este informe

(2-2, 2-3 y 2-4)

Este quinto Informe Anual Integrado comprende el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022. En él mostramos a nuestros grupos de interés las acciones más relevantes del año y nuestro desempeño en temas ASG. 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 reexpresión de la información.

El presente Informe Anual Integrado se preparó conforme a los Estándares GRI, opción Esencial, cuyo listado de contenidos se encuentra en las páginas 91 a 96, y fue verificado por un tercero independiente: Valora. Asimismo, tomamos en consideración los estándares de sostenibilidad preparados por SASB para el sector de Bienes Inmuebles, atendimos los criterios establecidos por elGRESB Real Estate Assessment y divulgamos las recomendaciones del TCFD. Por otra parte, al ser signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas y apegarnos a sus diez principios, este informe sirve como nuestra tercera Comunicación sobre el Progreso (CoP). Tanto este informe, como los anteriores, pueden consultarse en nuestra página de internet

<https://fibradanhos.com.mx/informe-anual>



Glosario

AFD	Administradora Fibra Danhos
AMEFIBRA	Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias
ARB	Área rentable bruta
ASG	Ambiental, Social y de Gestión Corporativa
BMS	Sistema de Automatización, Monitoreo y Control
BMV	Bolsa Mexicana de Valores
CBFI	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
CDMX	Ciudad de México
Cenapred	Centro Nacional de Prevención de Desastres
CEO	Director General
Conuee	Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía
CoP	Comunicación sobre el Progreso
CP	Corto plazo
CSA	Corporate Sustainability Assessment
CSO	Programa de Aceleración Chief Sustainability Officer
FD	Fibra Danhos
FFO	Fondos ajustados de operaciones
GEI	Gases de efecto invernadero
GJ	Gigajulio
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark (principal referente de criterios ESG para el sector inmobiliario)

GRI	Global Reporting Initiative
ILAN	Israel+Latin America Network
INECC	Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático
IPCC	Grupo Intergubernamental sobre el Cambio Climático
ITESM	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey
kg	Kilogramo
kWh	Kilovatio hora
kWp	Kilovatio pico
l	Litro
LED	Diodo emisor de luz
LEED	Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental
LP	Largo plazo
LTIFR	Ratio de tiempo perdido por frecuencia de incidentes
LTV	Nivel de endeudamiento
m³	Metro cúbico
MEF	Mujeres en Finanzas
MI	Megalitro
MP	Mediano plazo
NOI	Ingreso operativo neto
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas

ONU	Organización de las Naciones Unidas
OPI	Oferta pública inicial
PBS	Puntos base
PTAR	Plantas de tratamiento de agua residual
SASB	Sustainability Accounting Standards Board
Sedema	Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México
Semarnat	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
SEN	Sistema Eléctrico Nacional
SSP	Trayectorias socioeconómicas compartidas
TCFD	Task Force on Climate-Related Disclosures
tCO₂e	Toneladas de bióxido de carbono equivalente (medida en toneladas de la huella de carbono, a partir del total de emisiones de gases de efecto invernadero)
VWAP	Precio ponderado promedio del volumen
WBCSD	Consejo Empresarial Mundial para el Desarrollo Sostenible
WEP	Principios de Empoderamiento de la Mujer
WRI	Instituto de Recursos Mundiales
ZMCM	Zona Metropolitana de la Ciudad de México
WRI	World Resources Institute



Índice GRI

Declaración de uso

Fibra Danhos ha presentado la información citada en este índice de contenidos GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 utilizando como referencia los Estándares GRI

GRI 1 usado

GRI 1: Fundamentos 2021

CONTENIDOS GENERALES

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (páginas/respuesta directa)
1. La Organización y sus prácticas de presentación de informes	2-1 Detalles organizacionales	7
	2-2 Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	89
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	89
	2-4 Actualización de la información	89
	2-5 Verificación externa	99
2. Actividades y trabajadores	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	51-53
	2-7 Empleados	56
	2-8 Trabajadores que no son empleados	56
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	60-63
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	https://fibradanhos.com.mx/pdf/contrato-fideicomiso/Contrato-de-Fideicomiso-1.1.pdf
3. Gobernanza	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	63
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	64 y 75
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	75
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	3-5
	2-15 Conflictos de interés	https://fibradanhos.com.mx/pdf/politicas/Politica-Conflicto-de-Interes-2022.pdf
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	31 y 47
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	74
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	No se realizó un proceso para la evaluación del desempeño del Comité Técnico.
	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 25.5 veces mayor a la mediana de todos los colaboradores

Índice GRI

CONTENIDOS GENERALES

Estándar GRI	Contenido	Ubicación (páginas/respuesta directa)
4. Estrategia, políticas y prácticas	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	3-5
	2-23 Compromisos y políticas	https://fibradanhos.com.mx/politicas-lineamientos.html
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	28-34
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	41, 47, 49 y 50
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	31
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	31
5. Participación de los grupos de interés	2-28 Afiliación a asociaciones	Nuestro Director General, Salvador Daniel, es parte del Consejo Directivo de AMEFIBRA. Así mismo, trabajamos en proyectos durante el año, somos parte de los diferentes comités y aportamos una financiación importante a la asociación cada año.
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	46 y 47
	2-30 Convenios de negociación colectiva	55

CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES

Tema material	Estándar GRI	Ubicación (páginas/respuesta directa)	
Gobierno corporativo	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	17	
	3-2 Lista de temas materiales	17	
	3-3 Gestión de los temas materiales	25	
	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	67-69
		201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del Cambio Climático	76-81
		201-3 Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	55
		201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno	Fibra Danhos no recibe asistencia financiera por parte del gobierno
	GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	49
		203-2 Impactos económicos indirectos significativos	15
	GRI 415: Política pública 2016	415-1 Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	Fibra Danhos no realiza contribuciones a partidos políticos, ni servidores públicos y prohíbe el uso de sus herramientas de comunicación, difusión, económicas o de cualquier otro tipo en beneficio de algún partido político, candidato o servidor público



Índice GRI

CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES

Tema material	Estándar GRI	Ubicación (páginas/respuesta directa)
Agua	GRI 303: Agua y efluentes 2018	3-3 Gestión de los temas materiales
		303-1 Interacción con el agua como recurso compartido
		303-3 Extracción de agua
		303-4 Vertido de agua
		303-5 Consumo de agua
Diversidad e inclusión	GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	3-3 Gestión de los temas materiales
		405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados
		405-2 Ratio entre el salario básico y la remuneración de mujeres y hombres
Emisiones GEI	GRI 305: Emisiones 2016	3-3 Gestión de los temas materiales
		305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)
		305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)
		305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)
		305-4 Intensidad de las emisiones GEI
		305-5 Reducción de las emisiones GEI
Gestión de riesgos y crisis		3-3 Gestión de los temas materiales
Residuos	GRI 306: Residuos 2020	3-3 Gestión de los temas materiales
		306-1 Generación de residuos e impactos significativos con los residuos
		306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos
		306-3 Residuos generados
		306-4 Residuos no destinados a eliminación
		306-5 Residuos destinados a eliminación
Ética y cumplimiento regulatorio		3-3 Gestión de los temas materiales



Índice GRI

CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES

Tema material	Estándar GRI		Ubicación (páginas/respuesta directa)
Biodiversidad	GRI 304: Biodiversidad 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	23
		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	23
		304-2 Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	23
		304-3 Hábitats protegidos o restaurados	23, 49 y 50
		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	23
Cambio climático		3-3 Gestión de los temas materiales	20
Energía	GRI 302: Energía 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	19
		302-1 Consumo de energía dentro de la organización	36
		302-3 Intensidad energética	36
		302-4 Reducción del consumo energético	19 y 36
Vinculación con la comunidad	GRI 413: Comunidades locales 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	48-50
		413-1 Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	48-50
		413-2 Operaciones con impactos negativos significativos-reales o potenciales-en las comunidades locales	41
Talento	GRI 401: Empleo 2016	3-3 Gestión de los temas materiales	54-58
		401-1 Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	56
		401-2 Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	55
	401-3 Permiso parental	54	
	GRI 404: Formación y educación 2016	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	56
404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición		50 y 56	
Materiales de construcción		3-3 Gestión de los temas materiales	41 y 43

Índice GRI

CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES

Tema material	Estándar GRI	Ubicación (páginas/respuesta directa)	
	3-3 Gestión de los temas materiales	32-34	
Derechos humanos	GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas 31	
	GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil 28, 52 y 55	
	GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio 32 y 52	
	3-3 Gestión de los temas materiales	29	
Anticorrupción	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción 28, 29 y 52	
		205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción 28 y 29	
		205-3 Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas 25	
	3-3 Gestión de los temas materiales	58	
Salud y seguridad	GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo https://fibradanhos.com.mx/pdf/politicas/Politica-Seguridad-y-Salud-Ocupacional.pdf	
		403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes 58	
		403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo 56	
		403-6 Promoción de la salud de los trabajadores 58	
		403-7 Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales 58	
		403-8 Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo 100% de los colaboradores de Fibra Danhos	
		403-9 Lesiones por accidente laboral 58	
		403-10 Las dolencias y enfermedades laborales 58	
		GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1 Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad 41
			416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad No se conto con casos de incumplimiento de la normativa o códigos voluntarios relativos a los impactos de los productos y servicios en la salud y la seguridad en el periodo objeto del informe.



Índice GRI

CONTENIDOS SOBRE LOS TEMAS MATERIALES

Tema material	Estándar GRI	Ubicación (páginas/respuesta directa)	
Bienestar de los colaboradores	3-3 Gestión de los temas materiales	55	
Relación con grupos de interés	3-3 Gestión de los temas materiales	46 y 47	
Cadena de suministro	3-3 Gestión de los temas materiales	51	
	GRI 204: Prácticas de adquisición 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	51
	GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios ambientales	52
		308-2 Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	51 y 52
	GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con criterios sociales	52
414-2 Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas		52	
Espacios sostenibles	3-3 Gestión de los temas materiales	41 y 49	
Operaciones	3-3 Gestión de los temas materiales	41	
Prácticas laborales	3-3 Gestión de los temas materiales	28-34	
Gestión de la responsabilidad social corporativa	3-3 Gestión de los temas materiales	48-50	
Seguridad de la información	3-3 Gestión de los temas materiales	65	
Gestión de la marca	3-3 Gestión de los temas materiales	9	
Responsabilidad de producto/calidad	3-3 Gestión de los temas materiales	9-11	

Índice SASB

SECTOR INFRAESTRUCTURA: BIENES INMUEBLES

Divulgación sobre sostenibilidad y parámetros de contabilidad

Tema	Parámetro de contabilidad	Código	Respuesta directa
Gestión de la energía	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario	IF-RE-130a.1	En 2022, la cobertura de datos de consumo energético del portafolio con control operativo, como porcentaje de la superficie total, fue de 100%.
	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) 167,735.41 GJ, 2) 100%, 3) Instalamos 600 kWp de energía renovable al final del año, pero aún se encuentran en trámite de interconexión a la red.
	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 12% de 2021 a 2022 por la recuperación de la pandemia; sin embargo, comparándolo con nuestro año base (2019), tuvimos una reducción de 14%.
	Porcentaje de la cartera calificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario	IF-RE-130a.4	ENERGY STAR no es una certificación válida en México; sin embargo, 72% de nuestro portafolio de oficinas cuenta con certificación LEED.
	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	IF-RE-130a.5	Consultar pp. 19, 41, 44 y 50.
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 de 100%. en 2022. Todo nuestro portafolio se encuentra en regiones con estrés hídrico muy alto (p.79).
	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	
	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	IF-RE-140a.3	Consultar p.37.
	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	IF-RE-140a.4	
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	F-RE-410a.2	Consultar p. 40.
	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	F-RE-410a.3	Consultar p. 53.

Índice SASB

SECTOR INFRAESTRUCTURA: BIENES INMUEBLES

Divulgación sobre sostenibilidad y parámetros de contabilidad

Tema	Parámetro de contabilidad	Código	Respuesta directa
Adaptación al cambio climático	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario	IF-RE-450a.1	Consultar p. 78.
	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	Consultar Divulgación del TCFD, pp.74-83.

PARÁMETROS DE ACTIVIDAD

		Segmento	No. de inmuebles
Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	IF-RE-000.A	Comercial	7
		Oficina	4
		Usos mixtos	4
Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	IF-RE-000.B		ARB
		Comercial	434,622.57 m ²
		Oficina	122724.83 m ²
		Usos mixtos	381,996.05 m ²
Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	IF-RE-000.D		ARB
		Comercial	88.93%
		Oficina	76.78%
		Usos mixtos	82.47%

Carta de verificación



MADRID - A CORUÑA
AMSTERDAM - LONDRES - PARIS - ISTANBUL
CIUDAD DE MÉXICO - CIUDAD DE PANAMÁ - CIUDAD DE GUATEMALA - QUITO

Informe de Aseguramiento Limitado Independiente para Administradora Fibra Danhos, S.C.

A la Administración de Administradora Fibra Danhos, S.C. (en adelante "Fibra Danhos"),

Alcance

Conforme a su solicitud, hemos sido requeridos para proporcionar un nivel de aseguramiento limitado sobre los indicadores de desempeño seleccionados por Fibra Danhos; incluidos en el "Informe anual integrado 2022" (en adelante el "Informe Anual Integrado") y mencionados dentro del "Anexo A" para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022.

Responsabilidades de Fibra Danhos

Fibra Danhos ha sido responsable de la preparación, del contenido y presentación del "Informe Anual Integrado" incluyendo el cumplimiento con los contenidos propuestos (criterios) en los *Estándares de Global Reporting Initiative (GRI)* y los parámetros de contabilidad del *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* para la industria de Bienes Inmuebles.

Esta responsabilidad considera el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que la información contenida en el "Informe Anual Integrado" esté libre de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidades de Valora Consultores

Nuestra responsabilidad consistió en expresar una conclusión sobre la presentación de indicadores e información enlistada en el **Anexo A**, conforme a los Estándares GRI y los parámetros de contabilidad SASB para la industria de Bienes inmuebles.

Con el fin de asegurar que el proceso de revisión independiente cumple con los requerimientos éticos necesarios para asegurar la independencia de nuestro trabajo como auditores de información no financiera, nuestro trabajo se desarrolló de acuerdo con la Norma ISAE3000, *Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, emitida por la *International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB)* de la *International Federation of Accountants (IFAC)*.

Procedimientos realizados

El alcance de nuestra revisión independiente, así como de los procedimientos de recopilación de evidencias realizados fue de seguridad limitada, el cual es menor al de un trabajo de seguridad razonable y por ello también el nivel de seguridad que se proporciona. El presente Informe de Revisión Independiente en ningún caso debe entenderse como un informe de auditoría.

Los procedimientos que realizamos se describen a continuación:

- Selección de información a verificar con base en la materialidad y conocimiento previo de la compañía.
- Entrevistas con el personal responsable de generar y proporcionar la información contenida en el Informe para conocer los principios, sistemas y enfoques de gestión aplicados.
- Revisión de los procesos de recopilación, control interno y consolidación de los datos.
- Revisión de la cobertura, relevancia e integridad de la información incluida en el Informe en función de las operaciones y los aspectos materiales previamente identificados.
- Revisión de evidencias con base en un muestreo de la información de acuerdo con un análisis de riesgo.
- Revisión de la aplicación de lo requerido de conformidad con los Estándares GRI y SASB.

Conclusión

Basados en nuestra revisión y la evidencia presentada por Fibra Danhos no tuvimos conocimiento de situación alguna que nos haga creer que los indicadores contenidos dentro del "Informe Anual Integrado 2022" de Fibra Danhos, no haya sido obtenida de manera fiable, no esté presentada de manera adecuada, tenga desviaciones u omisiones significativas, o que no haya sido preparada de acuerdo con los requerimientos establecidos en los Estándares GRI y los parámetros de contabilidad SASB.

Luis Miguel Vilatela Riba
Director General. Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 21 de abril de 2023



Anexo A.

Detalle de los criterios revisados para los estándares GRI y SASB dentro de la organización:

Contenidos de información

GRI	Nombre del contenido de información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)
2-9	Estructura de gobernanza y composición	a, b, c
2-23	Compromisos y políticas	a, b, c, d, e, f
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	a
413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	a.iv.

Indicadores de desempeño

GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
2-7	Empleados	Todas las operaciones	a, b, c	223	Colaboradores hombres
				155	Colaboradores mujeres
				346	Colaboradores tiempo completo
				32	Colaboradores tiempo parcial
				FTE	Metodología
				796.36	Consumo de diésel en GJ
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Todas las operaciones	a, b, c, e, f, g	2.78	Consumo de gasolina en GJ
				118.07	Consumo de gas LP en GJ
				917.21	Consumo total de combustible en GJ
				166,818.20	Consumo de electricidad en GJ
				167,735.41	Consumo total de energía en GJ
				167,735.41	Consumo de energía en GJ
302-3	Intensidad energética	Todas las operaciones	a, b, c, d	939,343	ABR en m2
				0.18	Intensidad energética (GJ/m2)
				448.69	Consumo de aguas municipales en ML
303-3	Extracción de agua	Todas las operaciones	a, b	345.1	Consumo de agua por pipas en ML
				793.8	Consumo total en ML
				67.82	Total de emisiones para el alcance 1 en tCO ₂
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Todas las operaciones	a, b, c, d, e, f, g	20,157.2	Total de emisiones indirectas en tCO ₂
				20,225.02	Total de emisiones directas más indirectas en tCO ₂
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	Todas las operaciones	a, b, c, d, e, f, g	95.04	Emisiones de refrigerantes fuera de los alcances en tCO ₂ e
				26,715	Emisiones generadas por los arrendatarios en tCO ₂ e
				1,732.98	Emisiones generadas por residuos en tCO ₂ e
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Todas las operaciones	a, b, c, d, e, f, g	725.06	Emisiones generadas por combustibles en tCO ₂ e
				29,173.04	Total de emisiones generadas en tCO ₂ e
				1,364.72	Total de reciclables en Tm



GRI	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Alcance del cumplimiento del contenido GRI (Incisos)	Información reportada	Unidad
401-3	Permiso parental	Todas las operaciones	a, b, c, d, e	14,804.59	Total de no reciclables en Tm
				98.5	Porcentaje de cobertura del indicador
				5	Mujeres que han tenido derecho al permiso parental
				5	Mujeres que acogieron el permiso parental
				5	Mujeres que han regresado al trabajo en el periodo objeto del informe después de terminar el permiso parental
				5	Mujeres que han regresado al trabajo en el periodo objeto del informe después de terminar el permiso parental y que seguían siendo empleados 12 meses después de regresar al trabajo
				1	Hombres que han tenido derecho al permiso parental
				1	Hombres que acogieron el permiso parental
				1	Hombres que han regresado al trabajo en el periodo objeto del informe después de terminar el permiso parental
				1	Hombres que han regresado al trabajo en el periodo objeto del informe después de terminar el permiso parental y que seguían siendo empleados 12 meses después de regresar al trabajo
403-9	Lesiones por accidente laboral	Todas las operaciones	a, b, c, d, e, f, g	100	Tasa de regreso al trabajo en porcentaje
				100	Tasa de retención de los empleados con permiso parental en porcentaje
				18	Accidentes con razón de ausentismo
				1889	Días perdidos por accidentes
				748,656	Horas totales trabajadas
				106	Ausentismo por enfermedad general
				0	Fallecimientos
24.04	Tasa de lesiones por accidente laboral				
405-1	Diversidad de órganos de gobierno y empleados	Todas las operaciones	a, b	0.02	Tasa de ausentismo
				7	Hombres en puestos directivos
				4	Mujeres en puestos directivos

SASB	Nombre del contenido o indicador	Cobertura de la información	Información reportada	Unidad
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	Todas las operaciones	166,818.20	Consumo de electricidad en GJ
			100	Porcentaje del consumo de electricidad proveniente de fuentes no renovables
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	Todas las operaciones	793.8	Consumo total en ML
			100	Porcentaje de las operaciones del portafolio se encuentran en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto

¹ El alcance de los inmuebles revisados comprende: Alameda, Delta, Duraznos, Lindavista, Las Antenas, Puebla, Tezontle, Via Vallejo, Parque Virreyes, Torre Virreyes, Urbitec 1, Urbitec 2, Reforma 222 y Toreo.

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

