



Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad





Parque Las Antenas

Contenido



Parque Duraznos

Alcance	03
1.1 Introducción	04
1.2 Fibra Danhos: Estrategia y Compromiso con la Sostenibilidad	11
1.3 Gobierno Corporativo y Comité ASG	15
1.4 Justificación del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad	16
<hr/>	
Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad	17
2.1 Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)	18
2.2 Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs)	22
2.3 Características de los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad	24
2.4 Reporteo	24
2.5 Verificación	25
2.6 Modificaciones al Marco	25

Alcance

El presente documento constituye una actualización del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Danhos, publicado originalmente en julio de 2023.

Esta versión sustituye de forma integral cualquier versión previa del Marco para efectos de futuras emisiones. Esta actualización no modifica ni altera los términos, condiciones, indicadores (KPIs), metas (SPTs), fechas de observación ni características financieras de los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad emitidos con anterioridad a la fecha de publicación de esta versión, los cuales continuarán rigiéndose por la documentación aplicable al momento de su emisión.

Principales cambios en esta nueva versión:

- **Alineación normativa:** Actualización conforme a las versiones más recientes de los Principios del ICMA, LMA y LSTA.
- **Evolución Estratégica:** Reflejo de la estrategia corporativa actual de la compañía.
- **Ampliación de indicadores:** Incorporación de un nuevo KPI/SPT: Edificación Sustentable (*Core & Shell Building Design and Construction-BD+C*), manteniendo sin cambios los indicadores establecidos previamente.

Este documento ha sido preparado con fines informativos y de discusión. No constituye ni forma parte de una oferta o invitación alguna para vender o emitir, ni de una solicitud de oferta para adquirir o suscribir cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por el Fideicomiso, ni ninguna parte del mismo, ni el hecho de su difusión, formarán parte ni serán tomados como base en relación con ningún contrato o decisión de inversión relacionados con los mismos. Cualquier oferta de este tipo solo podrá realizarse mediante un memorando de oferta, y la información aquí contenida quedará sustituida en su totalidad por dicho memorando de oferta en su versión final.

Esta presentación no contiene toda la información que debe considerarse antes de invertir en CBFIs emitidos por el Fideicomiso, y ninguna parte de la misma constituye manifestación o garantía, expresa o implícita, respecto de la exactitud, equidad, integridad o relevancia de la información proporcionada en esta presentación, la cual permanece sujeta a verificación, complementación y cambios sin previo aviso. Los inversionistas deberán revisar el memorando de oferta y el prospecto del Fideicomiso (incluida la información relativa a riesgos), así como los reportes anuales y trimestrales publicados por el Fideicomiso y disponibles en www.fibradanhos.com.mx, antes de tomar una decisión de inversión, y deberán basarse únicamente en la información contenida en el memorando de oferta, el prospecto, eventos relevantes y reportes publicados por el Fideicomiso conforme a la regulación aplicable. El Fideicomiso no ha autorizado a persona alguna para proporcionar información distinta a la que se encuentra públicamente disponible.

Al emitir este documento, el Fideicomiso no asume obligación alguna de proporcionar al destinatario acceso a información adicional, ni de actualizar este documento o cualquier otra información proporcionada, ni de corregir inexactitudes contenidas en este documento o en cualquier otra información proporcionada al destinatario; no obstante, se reserva el derecho de modificar o sustituir el presente documento en cualquier momento.

Los CBFIs se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") bajo el número 0181-1.81-2018-006. Los valores mencionados en este documento no han sido registrados conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933, según sus modificaciones (la "Securities Act"), y no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos sin registro o sin una exención del requisito de registro conforme a la Securities Act.

La información contenida en esta presentación puede incluir declaraciones a futuro que se basan en expectativas, creencias y predicciones actuales sobre eventos futuros. Dichas declaraciones a futuro están sujetas a riesgos conocidos y/o desconocidos, incertidumbre y supuestos respecto del Fideicomiso, sus perspectivas y el entorno económico en el que opera, que podrían resultar inexactos. En consecuencia, los eventos descritos en dichas declaraciones a futuro podrían no ocurrir y los objetivos del Fideicomiso podrían no alcanzarse. En particular, sin limitar lo anterior, no se otorga manifestación o garantía alguna respecto del logro o confiabilidad de estimaciones, perspectivas o rendimientos, en su caso, que necesariamente implican una anticipación de desempeño futuro.

Los destinatarios de este documento deberán informarse y observar cualesquiera requisitos legales aplicables en sus respectivas jurisdicciones y a su situación corporativa. Asimismo, aceptan que, aunque este documento pueda contener referencias legales, fiscales o contables con fines aclaratorios, no constituye asesoría legal, fiscal ni contable. Se recomienda a cualquier potencial adquirente obtener asesoría independiente, incluyendo, sin limitarse a, asesoría financiera, fiscal y legal.

Al continuar leyendo este documento, usted acepta quedar sujeto a las limitaciones anteriores y se compromete a no distribuir, divulgar ni proporcionar a terceros la información contenida en el documento.



Parque Virreyes



Reforma 222

1.1 Introducción

Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Estamos comprometidos con la transformación de áreas urbanas en el país y principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro propósito es crear, operar e innovar con conocimiento y pasión, desarrollando íconos inmobiliarios que destacan por su identidad y calidad premier.

Mediante la adquisición, desarrollo, renovación y gestión de inmuebles, hemos logrado un impacto positivo en la sociedad, al mismo tiempo que ampliamos y diversificamos nuestro portafolio. Este abarca centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos, parques industriales y hoteles, todos ellos icónicos y de inmejorable calidad. Cada uno ubicado en lugares estratégicos y operado de manera sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción y diseño.

Nuestros valores constituyen pilares esenciales en nuestras políticas organizacionales, destacando la transparencia, la actitud de servicio, el trato equitativo y el respeto a la libre competencia. Estos principios fortalecen nuestras relaciones con los grupos de interés y son la base sobre la cual hemos construido la solidez de Fibra Danhos.

Fibra Danhos mantiene una posición sólida en el mercado, respaldada principalmente por los siguientes factores:

- **Modelo de negocio selectivo:** priorización de la calidad sobre la cantidad, mediante un enfoque disciplinado de desarrollo en las mejores ubicaciones.
- **Portafolio resiliente** respaldado por una afluencia sostenida y márgenes NOI consistentes.
- **Creciente oferta industrial** que impulsa el crecimiento y fortalece la rentabilidad de manera sostenida.
- **Sólida estructura financiera** que permite mantener disciplina financiera y apoyar el crecimiento del portafolio.
- **Adhesión a las mejores prácticas corporativas y ASG** que refuerza la gobernanza y la integración de criterios de sostenibilidad.
- **Alineación de objetivos con los inversionistas** que fortalece la creación de valor de largo plazo.

Hitos Relevantes



1976

Creación de Grupo Danhos



1989

Parque Virreyes



2000

Parque Duraznos y Parque Esmeralda



2003

Parque Alameda



2005

Parque Delta



2006

Parque Lindavista



2007

Reforma 222 y Parque Tezontle



2019

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



2017

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



2016

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



2015

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



2014

Componente comercial de Tereo Parque Central



2013

Fibra Danhos se lista en la BMV



2009

Urbitec I y II



2020

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



2022

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



2023

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



2024

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



2025

- Entra en operación Parque Danhos Industrial Palomas (Nave I) y Parque Industrial Danhos Cuautitlán (Nave II)
- Por primer año somos miembros del *Sustainability Yearbook* de S&P Global

Misión, Visión y Valores



VALORES

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

Estos valores son los siguientes:

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



Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I



Reforma 222



MISIÓN

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



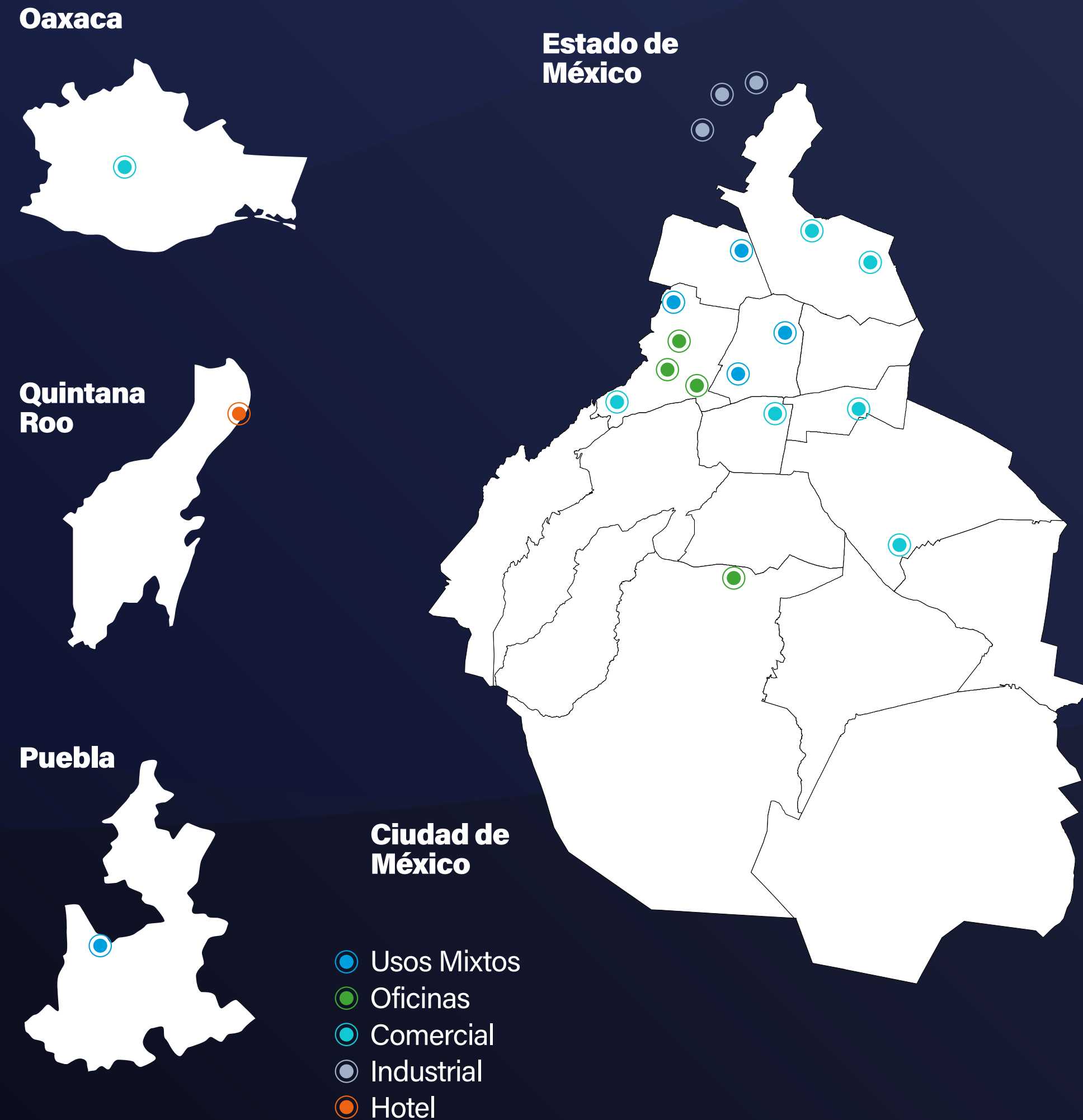
Parque Puebla



VISIÓN

Transformar áreas urbanas selectas ubicadas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición o el desarrollo, la renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas, de usos mixtos, parques industriales y hoteles, lo cual nos permite expandir y diversificar nuestro portafolio y generar valor para todos los grupos de interés.

Composición del Portafolio y Principales Indicadores Operativos



18
Propiedades en Operación

6
Propiedades en Desarrollo

4 Mercados
(ZMCM, Puebla, Quintana Roo, Oaxaca)

1,201,429*
m² de ARB

91.5%
Tasa de Ocupación

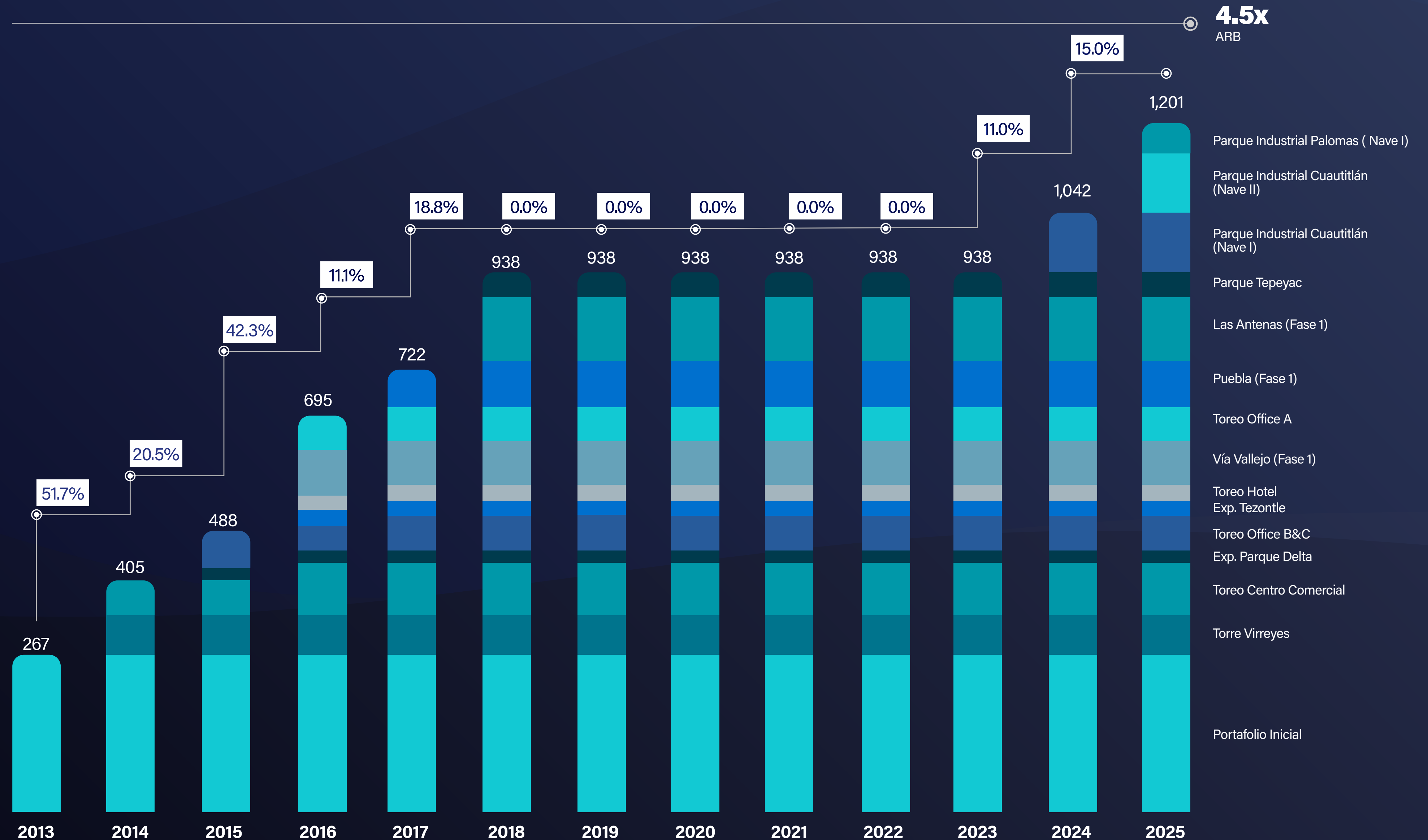
13.3%
TCAC desde el IPO

* Considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Incremento del ARB a lo largo de los años

13.3%
TCAC

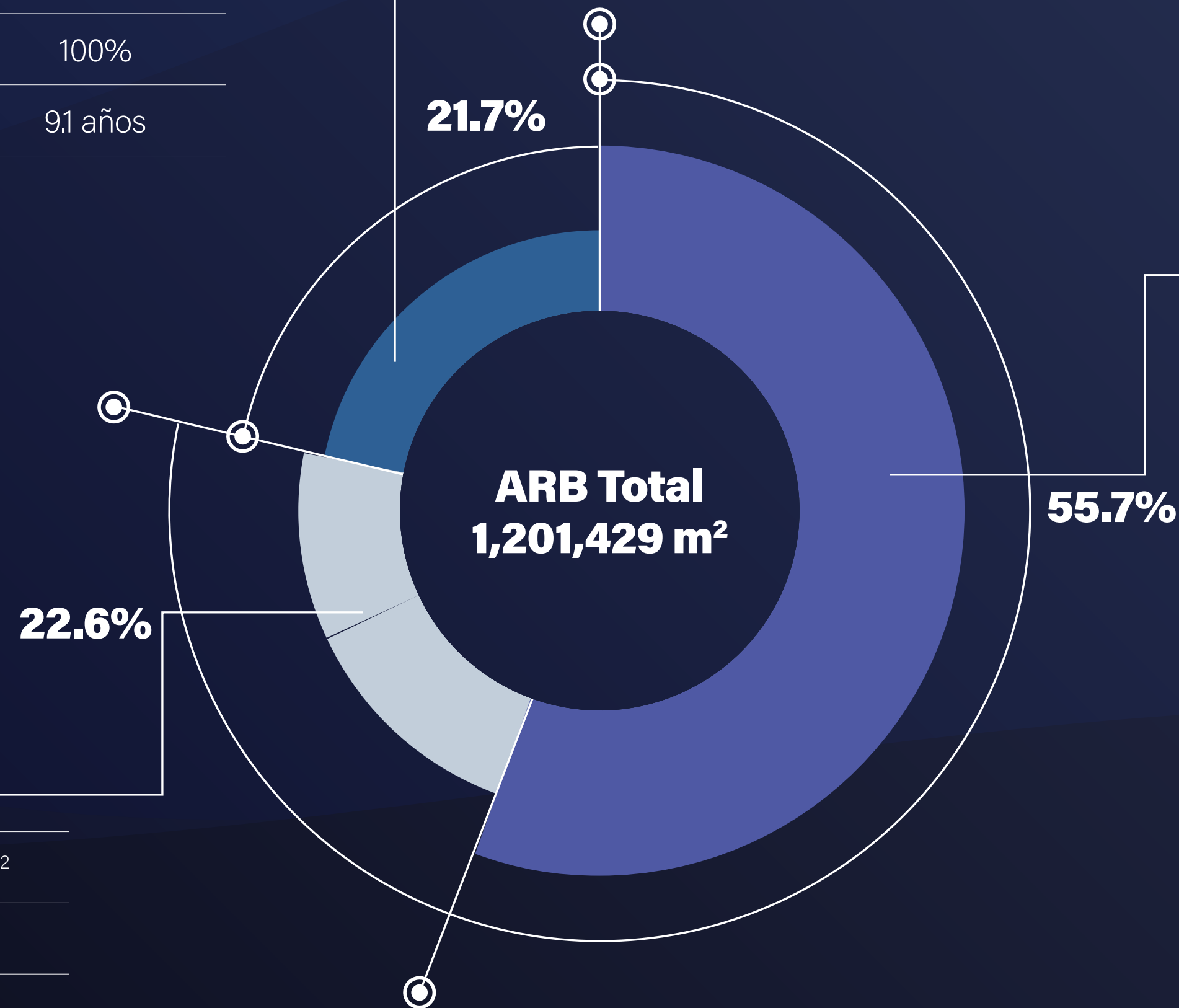
4.5x
ARB



Portafolio de Fibra Danhos por sector

Portafolio Industrial

ARB	259,664 m ²
Tasa de Ocupación	100%
Vigencia Promedio Ponderada	9.1 años



Portafolio Comercial

ARB	670,322 m ²
Tasa de Ocupación	94.2%
Vigencia Promedio Ponderada	2.7 años

Portafolio de Oficinas

ARB	271,443 m ²
Tasa de Ocupación	76.9%
Vigencia Promedio Ponderada	4.3 años

Al cierre de 2025, el portafolio de Fibra Danhos está compuesto por el Portafolio en Operación, que incluye siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas, cuatro proyectos de usos mixtos y tres naves industriales; así como del Portafolio en Desarrollo, que incluye cuatro naves industriales, un proyecto hotelero y un centro comercial, 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.

El concepto inmobiliario de Fibra Danhos se enfoca, principalmente, en proyectos complejos de calidad premier, 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.

Algunos de los factores clave que contribuyen al éxito de los proyectos incluyen:

- **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.
- **Sector comercial:** Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- **Sector oficinas:** Recuperación gradual con señales de absorción positiva, impulsada por una mayor demanda en espacios de calidad y una tendencia de consolidación hacia las mejores ubicaciones.
- **Sector industrial:** Gran dinamismo impulsado por la reubicación de cadenas de suministro y la demanda de espacios para necesidades logísticas en la ZMCM.
- **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, respaldado por una eficiente estructura de costos.



Torre Virreyes

1.2 Fibra Danhos: Estrategia y Compromiso con la Sostenibilidad

El propósito de Fibra Danhos es consolidarse como una empresa cada vez más sostenible, que integre la responsabilidad social y ambiental en todas sus operaciones. En este sentido, la Fibra actúa como agente de cambio en las comunidades donde opera, creando valor para sus inversionistas sin comprometer el bienestar de las futuras generaciones.

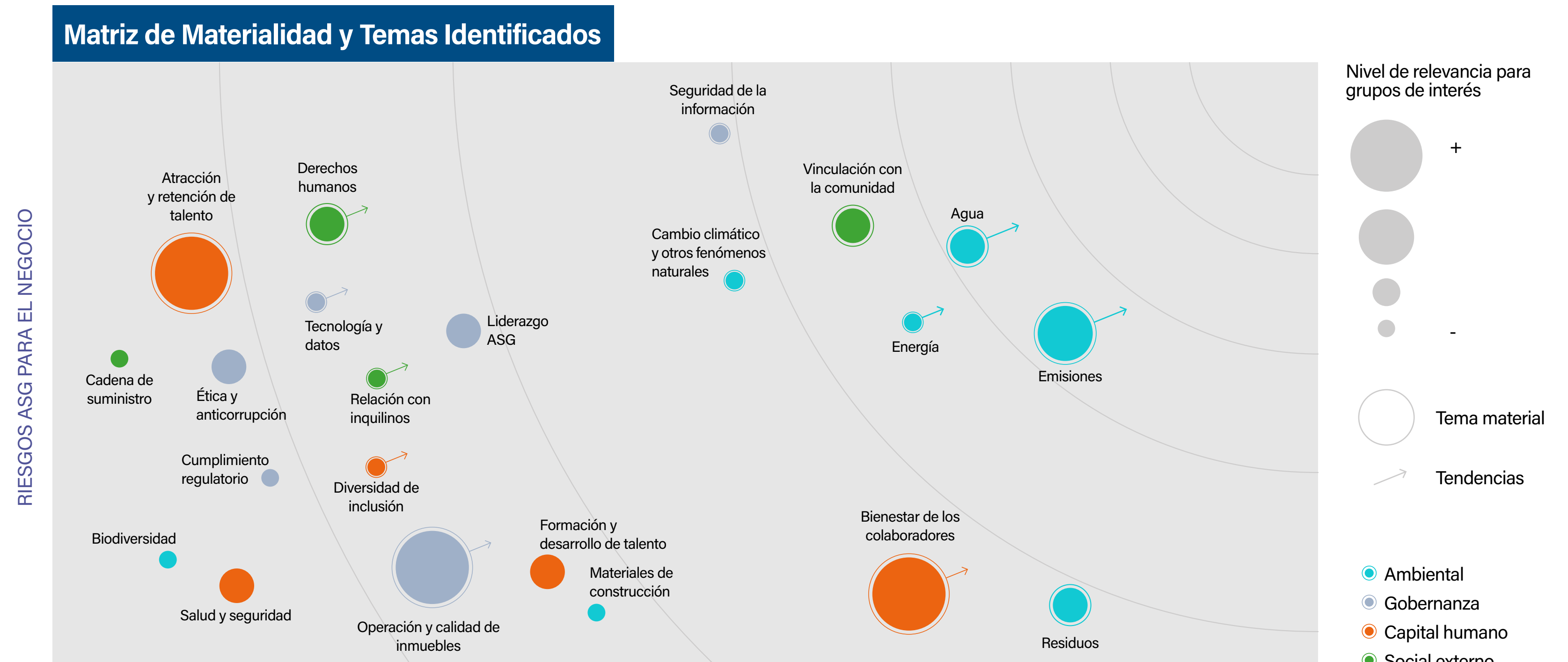
Para Fibra Danhos, construir el negocio con una visión de largo plazo y mantener relaciones sólidas con sus grupos de interés ha sido siempre una prioridad. La estrategia ASG es parte integral del modelo de negocio y orienta las metas e iniciativas de corto, mediano y largo plazo.

En línea con este enfoque, Fibra Danhos fue incluida por segundo año consecutivo en el *Sustainability Yearbook* de S&P Global, una distinción que reconoce a las empresas con los más altos estándares de desempeño y transparencia en sostenibilidad a nivel global. Este logro refleja el trabajo de la organización y la impulsa a continuar elevando sus prácticas para generar valor para los grupos de interés.

Análisis de Materialidad

En 2023, se actualizó el estudio de materialidad para incorporar por primera vez un enfoque de doble materialidad, el cual incluyó tanto el impacto de sus operaciones en el entorno, como la incidencia de éste en la estrategia de negocio.

Este análisis orienta la estrategia de sostenibilidad de Fibra Danhos, a la cual se integran medidas de mitigación y planes de resiliencia para atender los riesgos identificados. A partir de este enfoque de doble vía, la Fibra obtiene una visión integral del impacto de sus actividades en el entorno, su influencia en el medio ambiente y en las comunidades circundantes, así como de los riesgos que éstas podrían tener en sus operaciones.



IMPACTOS ASG DEL NEGOCIO

TEMAS MATERIALES

- Emisiones
- Agua
- Energía
- Vinculación con la comunidad
- Cambio climático y otros fenómenos
- Seguridad de la información
- Residuos
- Bienestar de los colaboradores
- Derechos humanos
- Atracción y retención de talento
- Operación y calidad de inmuebles

TEMAS LATENTES

- Liderazgo ASG
- Formación y desarrollo de talento
- Materiales de construcción
- Diversidad e inclusión
- Tecnología y datos
- Relación con inquilinos

TEMAS EMERGENTES

- Ética y anticorrupción
- Cadena de suministro
- Cumplimiento regulatorio
- Salud y seguridad
- Biodiversidad

Sistema de Gestión Ambiental

Fibra Danhos cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental que abarca todas las áreas bajo su control operacional y que se implementa a lo largo de las distintas etapas del negocio:

- **Adquisición de predios:** previo a la adquisición, se realiza un análisis de uso de suelo, impactos ambientales y regulaciones aplicables.
- **Construcción:** durante el proceso constructivo se supervisa el cumplimiento de medidas de mitigación ambiental, incluyendo manejo de residuos, ahorro de agua y energía, emisiones y seguridad.
- **Remediación de impacto:** se desarrollan soluciones orientadas a mitigar los impactos derivados del desarrollo inmobiliario y se implementan sistemas que permiten medir dichos impactos.
- **Operación de los inmuebles:** se actualiza continuamente la tecnología para operar bajo estándares de ecoeficiencia, monitoreando consumo de energía, agua y generación de residuos.
- **Manual de adaptaciones:** los desarrollos cuentan con lineamientos que establecen normas ambientales que deben cumplir los arrendatarios en procesos de adecuación.

En conjunto, este sistema integra mecanismos de mejora del desempeño ambiental, respuesta a emergencias y monitoreo del cumplimiento regulatorio.

Riesgos Físicos y de Transición

Fibra Danhos evalúa los riesgos climáticos como parte integral de su estrategia de negocios. En materia de riesgos físicos, utiliza herramientas de análisis basadas en escenarios climáticos de mediano plazo (SSP2-4.5 y SSP5-8.5) y datos del CMIP6 para estimar exposición a sequías, olas de calor, precipitaciones intensas e incendios, considerando tanto la localización geográfica de sus activos como su vulnerabilidad operativa. En cuanto a riesgos de transición, la Fibra analiza impactos potenciales derivados de cambios regulatorios en generación distribuida, impuestos al carbono, evolución tecnológica y mayores exigencias en certificaciones sostenibles. Estos análisis permiten cuantificar posibles efectos financieros y orientar medidas de resiliencia, eficiencia energética y diversificación del suministro eléctrico dentro de su estrategia de transición hacia cero emisiones netas.



Avances y Metas ASG

Tema	Metas y progreso	Principales avances e iniciativas	ODS
Medio Ambiente			
Estrategia Climática	<p>Meta: Alcanzar cero emisiones netas para 2050.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alcances 1 y 2: 22,718.01 tCO₂e Alcance 3: 110,868.34 tCO₂e 	<ul style="list-style-type: none"> Actualmente en proceso de validación de las metas de emisiones con la <i>Science Based Targets Initiative</i> (SBTi). Elaboración de un plan anual de cumplimiento climático con seguimiento periódico. Inventario de Gases de Efecto Invernadero (GEI) alineado con el Protocolo GHG bajo un enfoque de control operacional. Evaluación de riesgos físicos mediante escenarios SSP2-4.5 y SSP5-8.5 con horizonte 2041-2060. Identificación y cuantificación de riesgos de transición conforme al escenario <i>Deep Decarbonization Pathway</i> para México. Estrategia de transición estructurada en cuatro pilares: i) eficiencia energética, ii) diversificación del suministro eléctrico, iii) reducción de emisiones de alcance 3 y iv) compensación de emisiones. 	
Energía	<p>Meta: Satisfacer el 20% del consumo anual de electricidad mediante energía solar instalada en sitio.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Electricidad de fuentes renovables: 11,214 GJ (5.7%) Energía solar en sitio: 3.1 Mn de kWh Intensidad energética: 0.120 GJ/m² 	<ul style="list-style-type: none"> Plataforma de inteligencia de datos ASG para medición y monitoreo en tiempo real del consumo energético y emisiones. Instalación de más de 10,400 paneles solares en nueve propiedades del portafolio. Sistemas inteligentes de almacenamiento de energía. Implementación de sistemas BMS para automatización y monitoreo de edificios. Actualización tecnológica a iluminación LED así como mantenimiento preventivo de sistemas HVAC y equipos verticales. Auditorías de calidad y <i>retrocommissioning</i> para optimizar desempeño energético. 	
Edificación Sostenible	<p>Meta: Continuar incrementando el número de inmuebles con certificaciones de edificación sostenible.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cinco certificaciones LEED otorgadas, 3 en LEED O+M y 2 en LEED BD+C 	<ul style="list-style-type: none"> Integración de certificaciones LEED como criterio en diseño, construcción y operación de inmuebles. Vinculación de certificaciones con eficiencia energética y reducción de emisiones. Seguimiento del desempeño ambiental de los activos certificados. Evaluación de certificaciones como parte del análisis de riesgos y oportunidades climáticas. 	
Agua	<p>Meta: Incrementar la cantidad de agua reutilizada en los inmuebles.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Extracción de agua: 1,019 MI Agua tratada: 461 MI Agua reutilizada: 404 MI (88% del agua tratada) Intensidad hídrica: 0.0004 MI/m² 	<ul style="list-style-type: none"> Plantas de tratamiento de aguas residuales. Reutilización de agua en sanitarios, torres de enfriamiento y riego de áreas verdes. Monitoreo mensual del consumo para detección de fugas y optimización operativa. Medidores independientes para arrendatarios. Campañas de concientización para los colaboradores, inquilinos y visitantes. Evaluación de nuevas tecnologías de tratamiento para incrementar volumen de reutilización. 	

Avances y Metas ASG

Tema	Metas y progreso	Principales avances e iniciativas
Residuos	<p>Meta: Reducir la cantidad de residuos no reciclables enviados a vertederos.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Residuos generados: 13,411 t Residuos reciclados: 2,697 t 	<ul style="list-style-type: none"> Separación de residuos en sitio en todos los inmuebles. Valorización mediante proveedores especializados en reciclaje. Gestión de residuos peligrosos con proveedores autorizados por Semarnat y trazabilidad mediante manifiesto. Identificación de oportunidad de mayor aprovechamiento de fracción inorgánica, conforme a diagnóstico de la Semarnat.
Biodiversidad	<p>Meta: Minimizar el impacto en biodiversidad urbana y evitar desarrollo en zonas naturales protegidas.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ninguna propiedad ubicada en alcaldías con más de 15% de áreas naturales 	<ul style="list-style-type: none"> Análisis de impacto en biodiversidad urbana para propiedades ubicadas en la CDMX. Plantación de vegetación nativa posterior a la construcción de nuevos proyectos. Desarrollo de planes de mitigación específicos para ampliaciones y nuevos desarrollos. Mantenimiento y adopción de áreas verdes y camellones públicos.
Impacto Social		
Diversidad	<p>Meta: Aumentar la proporción de mujeres en puestos de toma de decisión al menos a 45% para 2034.</p> <p>Progreso 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> Proporción de mujeres: 39.1% 	<ul style="list-style-type: none"> Política de Diversidad e Inclusión aplicable al reclutamiento, comportamiento laboral y remuneración. Estrategia de género con formación y desarrollo de talento femenino. Programas de capacitación en prevención de la violencia de género y el sesgo inconsciente. Encuestas anuales de diversidad, inclusión y equidad de género. Espacios de apoyo y mentoría para mujeres dentro de la organización.
Inclusión	<p>Meta: Promover la adopción de mejores prácticas de accesibilidad en nuestro portafolio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Plan de ejecución que prioriza inmuebles con mayor brecha de accesibilidad. Asesoría técnica externa para diagnóstico y especificaciones de obra. Implementación de adecuaciones físicas progresivas en inmuebles prioritarios. Incorporación de criterios de accesibilidad en nuevos desarrollos y contratos de arrendamiento.

ODS



Para más información sobre la estrategia de sostenibilidad los invitamos a visitar el Informe Anual Integrado 2024: <https://fibradanhos.com.mx/informes-anales/2024/pdf/Fibra-Danhos-Informe-Anual-Integrado-2024.pdf>

1.3 Gobierno Corporativo y Comité ASG

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

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

es responsable de gestionar de manera institucional y oportuna los riesgos y las oportunidades relacionadas 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.

Fibra Danhos es consciente de que la sostenibilidad es un tema integral. Por ello es necesario que cada área de negocio se responsabilice de incorporarlo progresivamente en su agenda estratégica y a sus dinámicas de trabajo. Por esto mismo, el área de ASG trabaja de la mano con el área de Relación 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. Conoce más sobre nuestro Comité Técnico en: (<https://fibradanhos.com.mx/comite-tecnico.html>)

COMITÉ ASG

Es el responsable de gestionar, de manera institucional y oportuna, los riesgos y las oportunidades relacionadas con el cambio climático y comunicarlo al Comité Técnico. Conoce más sobre nuestro Comité ASG (<https://fibradanhos.com.mx/comite-esg.html>)

ÁREA DE ASG

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

ÁREAS DE NEGOCIO RELACIONADAS

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



Parque Vía Vallejo

Estructura de la Gobernanza climática



1.4 Justificación del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Fibra Danhos, se ha puesto de manifiesto su compromiso en materia de responsabilidad ambiental, social y de gestión corporativa, manteniendo siempre las mejores prácticas de mercado y alineándose con la creciente necesidad de realizar acciones que generen un impacto positivo. Lo anterior, siempre enfocado en cumplir con las expectativas de rendición de cuentas por parte de las empresas, inversionistas, reguladores y demás grupos de interés. A todo ello, la Fibra responde con acciones que le permiten mantenerse a la vanguardia, siendo siempre un referente del sector inmobiliario.

La consecución de los objetivos, previamente mencionados, le permite a Fibra Danhos transicionar hacia una economía más eficiente en términos de emisiones de GEI, fortalecer su resiliencia y minimizar su exposición a riesgos ambientales, mediante inversiones y gastos orientados a asegurar la sostenibilidad de su modelo de negocio.

La estrategia ASG de Fibra Danhos es la base para la emisión de Bonos vVinculados a la Sostenibilidad ("*Sustainability-Linked Bonds*" o "SLBs") y préstamos vinculados a la sostenibilidad ("*Sustainability-Linked Loans*" o "SLLs"). En general, este Marco busca que los SLBs y SLLs de la Fibra sean parte integral de la estrategia de la empresa y que dichos financiamientos tengan un impacto positivo ambiental y/o social.

Los financiamientos emitidos al amparo de este Marco, formarán parte vital de la estrategia de Fibra Danhos para poder financiar los objetivos establecidos de nuestra estrategia ASG y contribuirán a robustecer la misma.





Parque Delta

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Este Marco se encuentra alineado con: 1) los *Sustainability-Linked Bond Principles* de junio de 2024 (SLBPs), desarrollados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés), que buscan promover la integridad del mercado de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, anticipando y cumpliendo las expectativas de los inversionistas; y 2) los *Sustainability-Linked Loan Principles* de marzo de 2025 (SLLPs), desarrollados por la *Loan Market Association* (LMA), *Asia Pacific Loan Market Association* (APLMA) y *Loan Syndications & Trading Association* (LSTA).

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

ESTE MARCO ESTÁ BASADO EN LOS CINCO COMPONENTES ESTABLECIDOS EN LOS SLBPS Y SLLPS:

1. Selección de los indicadores clave de desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés)

2. Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs, por sus siglas en inglés)

3. Características financieras del instrumento de financiamiento

4. Presentación de informes, o "reporteo"

5. Verificación

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

2.1 Selección de los Indicadores Clave de Desempeño (KPIs)

KPI: Edificación sustentable (Operación y mantenimiento)

Definición:

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

Definición

Fórmula:

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

Uso práctico:

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

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

Ambición

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

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

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

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.

Dentro de nuestros diez temas materiales prioritarios se encuentra la gestión de energía, agua, residuos y emisiones GEI, lo cual incluye los criterios a evaluar en la obtención de la certificación LEED O+M Oro o Platino.

Racional

El portafolio de Fibra Danhos se distingue por la alta calidad de inmuebles que lo conforman, lo cual nos llena de orgullo y planeamos mantener. Es por lo anterior que, consideramos el implementar certificaciones de O+M como el siguiente paso para seguir aumentando el nivel de calidad ofrecido a nuestros inquilinos y visitantes.

Seleccionamos el área con control operacional para la medición del KPI ya que no controlamos la actividad, la gestión o el consumo de recursos de nuestros inquilinos. Sin embargo, hemos implementado líneas de acción para integrarlos en nuestra estrategia ASG. Algunas de estas líneas de acción incluyen: contar con un manual de adaptaciones que se le entrega a cada inquilino con las normas generales y particulares que deben de cumplir (entre ellas normas ambientales); formalizamos el primer Comité ASG con inquilinos y monitoreamos las emisiones de Alcance 1 y 2 de nuestros inquilinos prioritarios. Lo anterior, con el fin de mejorar nuestra comunicación con inquilinos, crear relaciones sólidas y crear iniciativas entre ambas partes para reducir nuestro impacto ambiental y social como comunidad.

Certificaciones Elegibles	Para lograr una certificación de Edificación Sustentable, la propiedad debe cumplir con los más altos estándares en eficiencia de consumo y tratamiento de agua y energía, tener los mejores procedimientos de gestión de residuos y de calidad del aire en el interior.
	LEED Oro o Platino en Operación y Mantenimiento (O + M): aborda estrategias y resultados sostenibles orientados al rendimiento en edificios existentes que están en proceso de mejora con poca o ninguna construcción.
Situación Actual y Desempeño Histórico	No contamos con un dato de desempeño histórico ya que actualmente ninguno de nuestros inmuebles cuenta con certificación LEED O+M.
Año Base	2022

KPI₂: Reducción de emisiones

Definición	<p><i>Definición:</i> Reducción en la intensidad de emisiones de GEI de Alcance 1 y 2 en tCO₂e, tomando como año base 2019.</p> <p><i>Fórmula de KPI:</i></p> $1 - \frac{\text{Intensidad de emisiones año de reporte (tCO}_2\text{e/m}^2\text{)}}{\text{Intensidad de emisiones año base (tCO}_2\text{e/m}^2\text{)}}$ <p><i>Donde:</i> <i>Fórmula de intensidad de emisiones anual:</i></p> $\frac{\text{Emisiones de Alcance 1 y 2 anuales (tCO}_2\text{e)}}{\text{Área con control operacional del portafolio (m}^2\text{)}}$ <p><i>Uso práctico:</i> Este KPI es utilizado para determinar los ahorros en la intensidad de emisiones de GEI del portafolio.</p>
-------------------	---

Ambición	<p>Seleccionamos 2019 como año base ya que ese fue el último año previo a la pandemia de COVID-19, en el cual tuvimos un portafolio completamente operacional sin afectaciones. En 2020 y 2021 tuvimos un decremento significativo y sin precedente en nuestras emisiones de GEI, sin embargo, esta reducción no refleja de manera fehaciente el consumo requerido por nuestro portafolio para operar de manera normal. Asimismo, durante 2022 logramos operar la totalidad del portafolio sin alteraciones. Sin embargo, aún existen remanentes de la pandemia como es el caso del trabajo remoto y sistemas laborales híbridos que han tenido un impacto en los porcentajes de ocupación de nuestros inmuebles de oficinas; afectando de manera directa en nuestro consumo de energía. Es por lo anterior que consideramos adecuado establecer a 2019 como el año base para la medición de emisiones de GEI.</p> <p>En línea con lo mencionado previamente, el únicamente considerar 3 años previos a 2022 como muestra para determinar el alcance del KPI pareciera poco acertado; es indispensable tomar 2019 ya que cuenta con niveles de consumo y flujos previos prepandemia.</p> <p>Para la obtención de este KPI, continuaremos con la implementación de medidas de eficiencia energética, así como la integración de energía renovable a nuestro mix de energía. Al hacer los cálculos sobre la estimación de ahorro de emisiones, el KPI considera el ahorro máximo que podemos lograr basándonos en la implementación de las líneas de acción considerando las limitaciones actuales de la regulación aplicables.</p> <p>Por otra parte, el área con control operacional de nuestro portafolio corresponde al 64% del área total de construcción; mientras que el ARB únicamente representa el 36% restante. Es por esto que consideramos pertinente enfocarnos en el área con control operacional ya que esta representa la mayor parte de nuestro portafolio.</p>
-----------------	---

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

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

Racional

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

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

Situación Actual y Desempeño Histórico

Año Base

2019

KPI₃: Equidad de género

Definición:

Porcentaje de puestos de toma de decisión ocupados por mujeres, considerando niveles gerenciales y de dirección.

Fórmula de KPI:

$$\frac{\text{Número de gerentes mujeres} + \text{número de directoras}}{\text{Número de puestos de toma de decisión en la plantilla}}$$

Uso práctico:

Este KPI es utilizado para determinar la representación de género en puestos de liderazgo y toma de decisión.

Ambición del KPI

Según el estudio realizado por Grant Thornton "Mujeres en los negocios 2023: Los avances hacia la paridad", el 38% de los puestos de alta dirección están ocupados por mujeres.

Racional

La equidad de género no solo es un tema de justicia social, también está relacionado con una mejora directa en el desempeño económico y ambiental de las empresas, siendo una meta que beneficia a nuestros diferentes grupos de interés de manera holística. Así mismo, como se mencionó anteriormente, entre nuestros diez temas materiales prioritarios se encuentra "Diversidad e inclusión", en el cual la equidad de género es crucial.

Puestos considerados en el KPI

Puestos gerenciales
Puestos directivos

	2020	2021	2022
Equidad de género en puestos de toma de decisión (% de representación femenina)	34%	35%	32%

Año Base

2022

KPI ₄ : Edificación sustentable (Core & Shell)	
Definición	<p><i>Definición:</i> Proporción del área total construida del portafolio que cuenta con certificación LEED <i>Core & Shell</i> (BD+C), expresada en metros cuadrados (m²).</p>
	<p><i>Fórmula:</i></p> $\frac{\text{Área construida certificada LEED Core \& Shell (m}^2\text{)}}{\text{Área total construida (m}^2\text{)}}$
	<p><i>Uso práctico:</i> Este KPI se utiliza para medir la adopción de estándares sostenibles en la etapa de diseño y construcción del portafolio y su influencia en el desempeño ambiental.</p>
Ambición	<p>AMEFIBRA reporta en 2024 más de 8 millones de m² con certificaciones ambientales internacionales como LEED y EDGE, reflejando la adopción de estándares reconocidos en el sector. Las certificaciones constituyen un mecanismo técnico verificable para el desempeño ambiental de los activos y forman parte central de la agenda ASG. Si bien el avance es significativo, la ampliación continua de activos certificados bajo estándares internacionales sigue siendo un componente relevante para consolidar su alcance en el sector.</p>
	<p>La certificación LEED <i>Core & Shell</i> (BD+C) aplica a la etapa de diseño y construcción de los inmuebles, incorporando criterios de eficiencia energética, gestión de agua, selección de materiales y calidad ambiental interior desde la concepción del activo. A diferencia de certificaciones aplicables únicamente a la fase operativa, este estándar requiere la integración de criterios ambientales en la estructura y envolvente del edificio, lo que implica decisiones de inversión desde el desarrollo del proyecto.</p>
	<p>En este sentido, el presente KPI resulta material para el sector inmobiliario, ya que promueve la incorporación de estándares internacionales en nuevos desarrollos y ampliaciones, fortaleciendo la resiliencia de los activos frente a riesgos climáticos y regulatorios, y contribuyendo a una reducción estructural de emisiones y consumo de recursos en el largo plazo.</p>
Racional	<p>El presente KPI se calcula sobre el total del área construida del portafolio, lo que amplía su alcance más allá del área bajo control operacional y refleja la incorporación de estándares sostenibles en nuevos desarrollos y ampliaciones. En este sentido, el indicador resulta material para el sector inmobiliario, al promover la adopción de certificaciones estructurales que inciden en el desempeño ambiental de los activos durante todo su ciclo de vida.</p>
	<p>Las certificaciones de sostenibilidad permiten integrar criterios ambientales desde la etapa de diseño y construcción de los inmuebles, fortaleciendo el desempeño energético, la gestión eficiente del agua, la selección responsable de materiales y la calidad ambiental interior.</p>
	<p>Dentro de los temas materiales prioritarios de Fibra Danhos se encuentran la gestión de energía, agua, residuos y emisiones de Gases de Efecto Invernadero, aspectos que son evaluados en la obtención de certificaciones LEED <i>Core & Shell</i> (BD+C). La incorporación de estos criterios desde la concepción del activo genera impactos estructurales en la eficiencia y resiliencia de los inmuebles a lo largo de su ciclo de vida.</p>
Certificaciones Elegibles	<p>El presente KPI, calculado sobre el total del área construida del portafolio, refleja la integración de estándares sostenibles en nuevos desarrollos, contribuyendo a fortalecer la calidad y el desempeño ambiental de los activos en el largo plazo.</p>
	<p>Para lograr una certificación de Edificación Sustentable, la propiedad debe cumplir con estándares internacionales de desempeño ambiental aplicables a su diseño y construcción.</p> <ul style="list-style-type: none"> LEED <i>Core & Shell</i> (BD+C) al menos nivel Oro: certificación que evalúa el desempeño ambiental del inmueble en su etapa de diseño y construcción, considerando la eficiencia del edificio base, su envolvente y sistemas principales, antes de la adecuación interior por parte de los arrendatarios.
Situación Actual y Desempeño	2024: 11%
Histórico	2025: 18%
Año Base	2025




2.2 Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs)



Parque Industrial Danhos Cuautitlán Nave I

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

KPI₁: Edificación sustentable (Operación y mantenimiento)

2022	SPT ₁ 2023	SPT ₁ 2024	SPT ₁ 2025	SPT ₁ 2026	SPT ₁ 2027	SPT ₁ 2028	SPT ₁ 2029	SPT ₁ 2030	SPT ₁ 2031	SPT ₁ 2032	SPT ₁ 2033	SPT ₁ 2034
0%	≥ a 2%	≥ a 3%	≥ a 5%	≥ a 7%	≥ a 10%	≥ a 12%	≥ a 14%	≥ a 16%	≥ a 18%	≥ a 20%	≥ a 22%	≥ a 25%
Fechas de observación		Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.										
Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT ₁		Se realizarán los esfuerzos y adecuaciones correspondientes para obtener las certificaciones elegibles.										
Riesgos que podrían impedir alcanzarlo		<ol style="list-style-type: none"> Eventos de causa mayor que impidan la obtención de las certificaciones. Incremento en requisitos por parte del certificador. 										
Alineación con los ODS		  										

KPI₂: Intensidad de emisiones

2019	SPT ₂ 2023	SPT ₂ 2024	SPT ₂ 2025	SPT ₂ 2026	SPT ₂ 2027	SPT ₂ 2028	SPT ₂ 2029	SPT ₂ 2030	SPT ₂ 2031	SPT ₂ 2032	SPT ₂ 2033	SPT ₂ 2034
29%	≥ a 30%	≥ a 32%	≥ a 33%	≥ a 34%	≥ a 35%	≥ a 37%	≥ a 38%	≥ a 39%	≥ a 40%	≥ a 41%	≥ a 42%	≥ a 45%
Fechas de observación		Se realizará el análisis del SPT el 1 de abril del año correspondiente.										
Año Base		2019										
Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT ₂		<ol style="list-style-type: none"> Optimizar el horario de los equipos de aire acondicionado y transporte vertical. Aumentar la instalación de energía renovable en el portafolio. Continuar implementando iluminación LED en nuestros inmuebles. Realizar estudios de calidad de energía para hacer las adecuaciones necesarias en los equipos de mayor consumo. Desplegar el Sistema de Automatización, Monitoreo y Control (BMS) en nuestros inmuebles. 										
Riesgos que podrían impedir alcanzarlo		<ol style="list-style-type: none"> Cambios de la regulación energética en México. Costos de transición a energía limpia. Inversión fallida en nuevas tecnologías. 										
Alineación con los ODS		  										

KPI₃: Equidad de género

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

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

Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₃

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

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo Falta de sensibilización respecto de sesgo inconsciente y discriminación.

Alineación con los ODS



KPI₄: Edificación sustentable (Core & Shell)

2025	SPT ₄ 2027	SPT ₄ 2029	SPT ₄ 2031	SPT ₄ 2033	SPT ₄ 2035	SPT ₄ 2037
18%	≥ a 20%	≥ a 23%	≥ a 26%	≥ a 29%	≥ a 32%	≥ a 37%

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

Acciones llevadas a cabo para alcanzar el SPT₄ Incorporar desde la etapa de diseño las estrategias necesarias para obtener certificaciones LEED *Core & Shell* (BD+C) al menos nivel Oro en nuevos desarrollos.

Riesgos que podrían impedir alcanzarlo

- Retrasos en procesos de diseño, construcción o certificación que impidan la obtención oportuna de las certificaciones elegibles.
- Cambios en los requisitos técnicos o criterios de evaluación establecidos por el organismo certificador.
- Incrementos significativos en costos de construcción o limitaciones en la disponibilidad de materiales que afecten el cumplimiento de los estándares requeridos.

Alineación con los ODS



En caso de que se den ciertos eventos, incluyendo adquisiciones, desinversiones, cambios regulatorios o cualquier otro evento con un impacto adverso que conlleve un cambio significativo en el cálculo de los KPIs definidos, Fibra Danhos se compromete a reformular los SPTs o a ajustar el alcance de los KPIs conforme aplique y será, a su vez, verificado por un tercero independiente. Cualquier ajuste será comunicado de manera oportuna en la página web (<https://www.fibradanhos.com.mx>).



Urbitec

2.3 Características de los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad



Parque Vía Vallejo

Los Instrumentos Vinculados a la Sostenibilidad tendrán características financieras ligadas a por lo menos uno de los KPIs (y sus respectivos SPTs) definidos en el presente Marco. Las características financieras de cualquier instrumento emitido con arreglo al presente Marco se especificarán en la documentación pertinente del Instrumento.

Los KPIs serán evaluados en las fechas de observación definidas en la documentación del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad. Derivado de esta revisión, se podrán detonar ajustes financieros positivos (“step-down”) o negativos (“step-up”) sobre la tasa de interés del cupón, en función del desempeño de cada KPI respecto del SPT aplicable. Dicho ajuste se aplicará según se indique en la documentación correspondiente.

Fibra Danhos podrá destinar los recursos obtenidos a través del Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad a fines corporativos generales. Dichos recursos no estarán sujetos a una asignación específica a proyectos verdes o sociales, salvo que se establezca expresamente en la documentación.

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

2.4 Reporteo

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

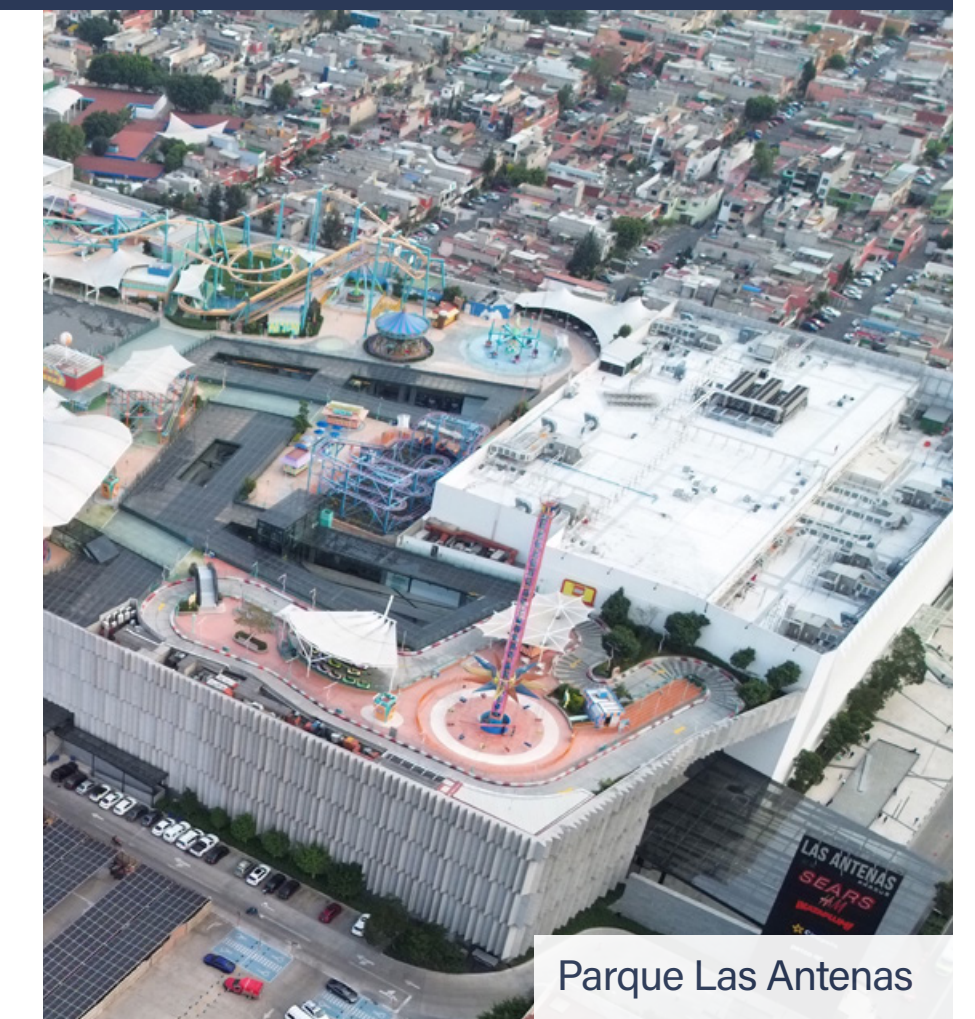
- El desempeño de cada KPI contra el SPT correspondiente.
- Cualquier información relevante que permita a los inversionistas o prestamistas monitorear el progreso y el nivel de ambición de los SPTs.
- La conclusión del proceso de verificación sobre el rendimiento de los KPIs en relación a los SPTs.
-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

La Información anterior también puede incluir, cuando sea posible:

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



Reforma 222



Parque Las Antenas

2.5 Verificación

Second Party Opinion (Pre-financiamiento)

El Marco de los Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad de Fibra Danhos será revisado por un tercero independiente quien otorgará su opinión como independiente ("Second Party Opinion" o "SPO"), confirmando la alineación de este Marco con los SLBPs y los SLLPs. La SPO estará disponible en el sitio web de Fibra Danhos (www.fibradanhos.com.mx).

Verificación (Post-financiamiento)

Fibra Danhos buscará una verificación independiente, realizada por un auditor externo calificado y con experiencia relevante, sobre el desempeño de los KPIs respecto de los SPTs. Esta verificación se llevará a cabo de manera anual y en cualquier fecha o periodo relevante que pudiera dar lugar a un ajuste financiero. El informe correspondiente se hará público en la página web de Fibra Danhos (www.fibradanhos.com.mx).



Parque Duraznos

2.6 Modificaciones al Marco

Fibra Danhos revisará este Marco cada cierto tiempo, incluyendo su alineación con las versiones actualizadas de los principios relevantes a medida que se publiquen, con el objetivo de adherirse a las mejores prácticas del mercado. La compañía también revisará este Marco en caso de cambios materiales en la metodología, los KPIs y/o la calibración del SPT. Dicha revisión puede dar lugar a las actualizaciones y modificaciones de este Marco. Las actualizaciones, si no son de naturaleza menor, estarán sujetas a la aprobación previa de un proveedor calificado de SPO. Cualquier futura versión actualizada de este Marco que pueda existir mantendrá o mejorará los actuales niveles de transparencia y divulgación de información, incluida la correspondiente revisión por un verificador externo. El Marco actualizado, en su caso, se publicará en el sitio web de la empresa y sustituirá al presente Marco.



Parque Vía Vallejo