

Fibra Danhos

Presentación Relación con Inversionistas

2T 2025



Límite de Responsabilidad

This presentation has been prepared by Fibra Danhos (the “Trust”) for informational and discussion purposes.

It does not constitute or form part of any offer or invitation to sell or issue, or any solicitation of any offer to purchase or subscribe for, any Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) issued by the Trust, nor shall any part of it nor the fact of its dissemination form part of or be relied on in connection with any contract or investment decision relating thereto. Any such offering may be made only by an offering memorandum and the information contained herein will be superseded in its entirety by such offering memorandum in final form.

This presentation does not contain all the information you should consider before investing in CBFIs issued by the Trust and no representation or warranty, express or implied, is made by any party as to the accuracy, fairness, completeness or materiality of the information furnished in this presentation, which remains subject to verification, completion and change without notice. Investors should review the Trust’s offering memorandum and prospectus (including the information therein as to risks), as well as the yearly and quarterly reports published by the Trust and available at www.fibradanhos.com.mx prior to making an investment decision and should rely only on the information contained in the offering memorandum, prospectus, material events and reports published by the Trust pursuant to applicable regulation. The Trust has not authorized anyone to provide you with information different from that publicly available.

In issuing this document, the Trust does not undertake to provide the recipient with access to any additional information or to update this document or any other information provided or to correct any inaccuracies in this document or any other information provided to the recipient; nevertheless it reserves the right to amend or replace this document at any time.

The CBFIs are registered with the Mexican Securities National Registry (Registro Nacional de Valores “RNV”) under the number 0181-1.81-2018-006. The securities mentioned in this document have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”), and may not be offered or sold in the United States absent registration or exemption from registration under the Securities Act.

The information in this presentation may include forward-looking statements which are based on current expectations, beliefs, and predictions about future events. These forward looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and assumptions about the Trust, its prospects and the economic environment in which it operates that may prove to be incorrect. Accordingly, the events described in such forward-looking statements may not occur and the Trust’s objectives may not be realized. In particular, but without limitation, no representation or warranty is given as to the achievement or reliability of estimates, prospects or returns, if any, which necessarily imply future performance anticipation.

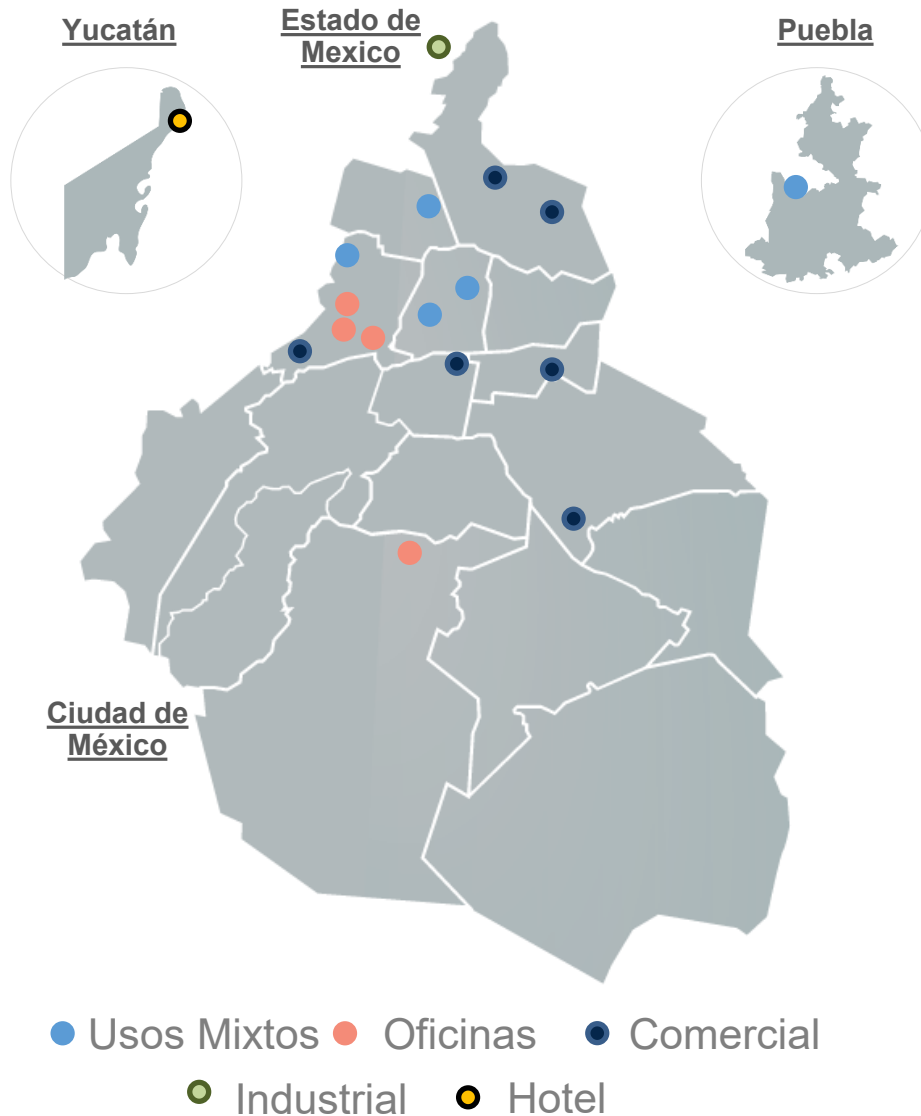
Recipients of this document should inform themselves about and observe any legal requirements applicable in their respective jurisdictions and to their corporate status. Furthermore, the recipients accept that although this document might contain legal, tax, or accounting references as a way to clarify its contents, it does not constitute any legal, tax or accounting advice. Any prospective purchaser is recommended to seek its own independent advice, including but not limited to financial, tax and legal.

By attending this presentation you agree to be bound by the foregoing limitations and not to distribute, disclose or provide any information discussed today to any other person.

Why Fibra Danhos?

- **Excelente historial de desarrollo inmobiliario**, con crecimiento y rentabilidad crecientes.
- **Balance sólido**: estructura financiera sólida con un bajo apalancamiento (12.8% LTV).
- **Activos de calidad premier** en los sectores comercial, oficinas, industrial y turismo. Enfocados calidad sobre cantidad, a través de un desarrollo selectivo en las mejores ubicaciones.
- **Alta exposición a una creciente clase media y al consumo doméstico**.
- **Máxima alineación de incentivos**. El Fideicomiso de Control posee ~45% de los CBFIs.
- **Las propiedades de inversión representan ~98% de los activos totales**.
- **Generación estable de flujos de efectivo** con rendimiento de hasta 7.3%*.
- **Portafolio resiliente** con afluencia y margen NOI constante.
- **Operación eficiente a través de un estricto control del gasto**.
- **Gobierno corporativo robusto**, en línea con las mejores prácticas corporativas.

Propiedades Icónicas y de Calidad Premier



16

Propiedades en Operación

4

Propiedades en Desarrollo

3 Mercados

(ZMCM, Puebla, Yucatán, Oaxaca)

1,146,571*

Metros cuadrados de ABR

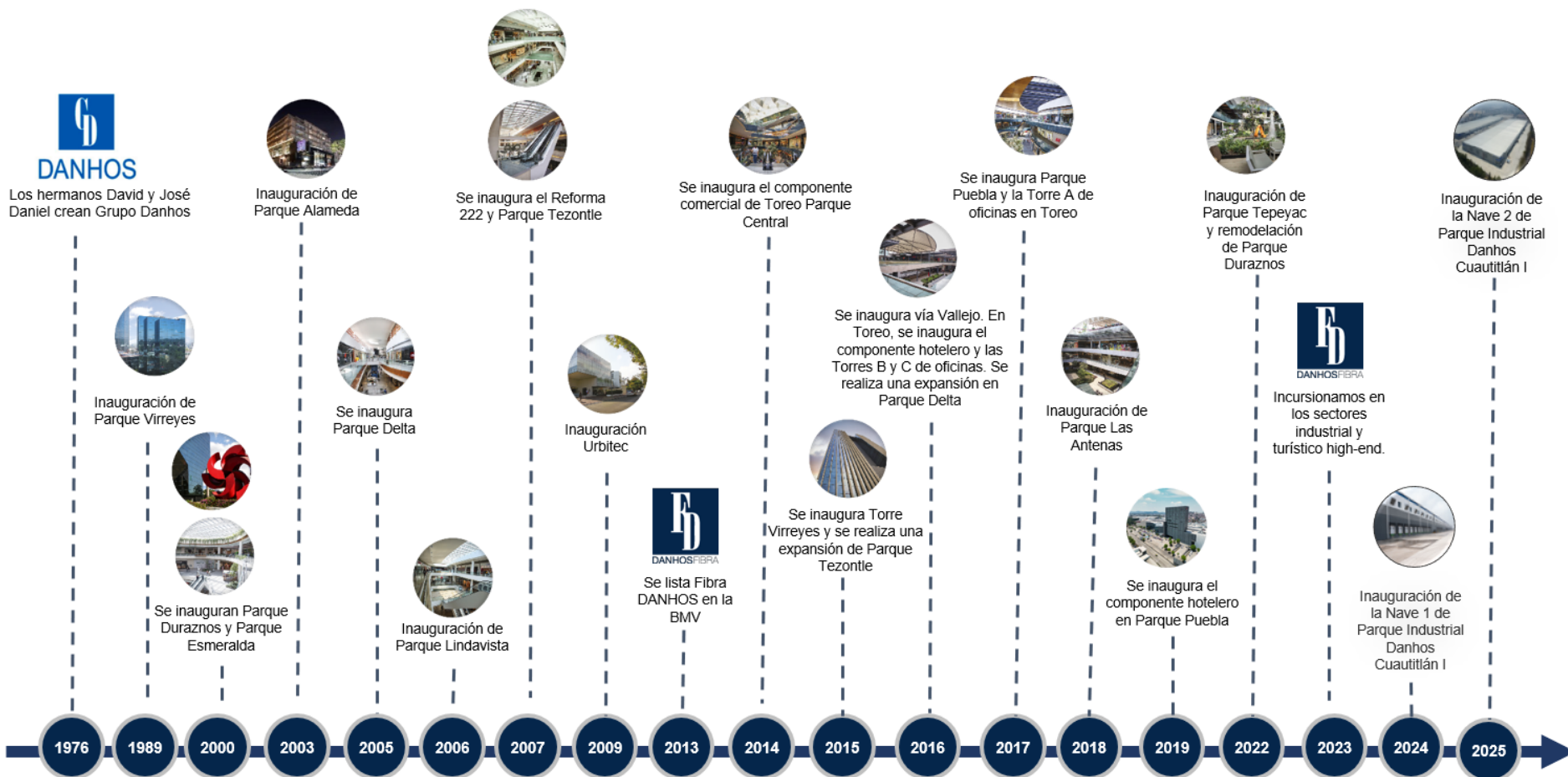
90.7%

Tasa de Ocupación

13.1%

TCAC desde el IPO

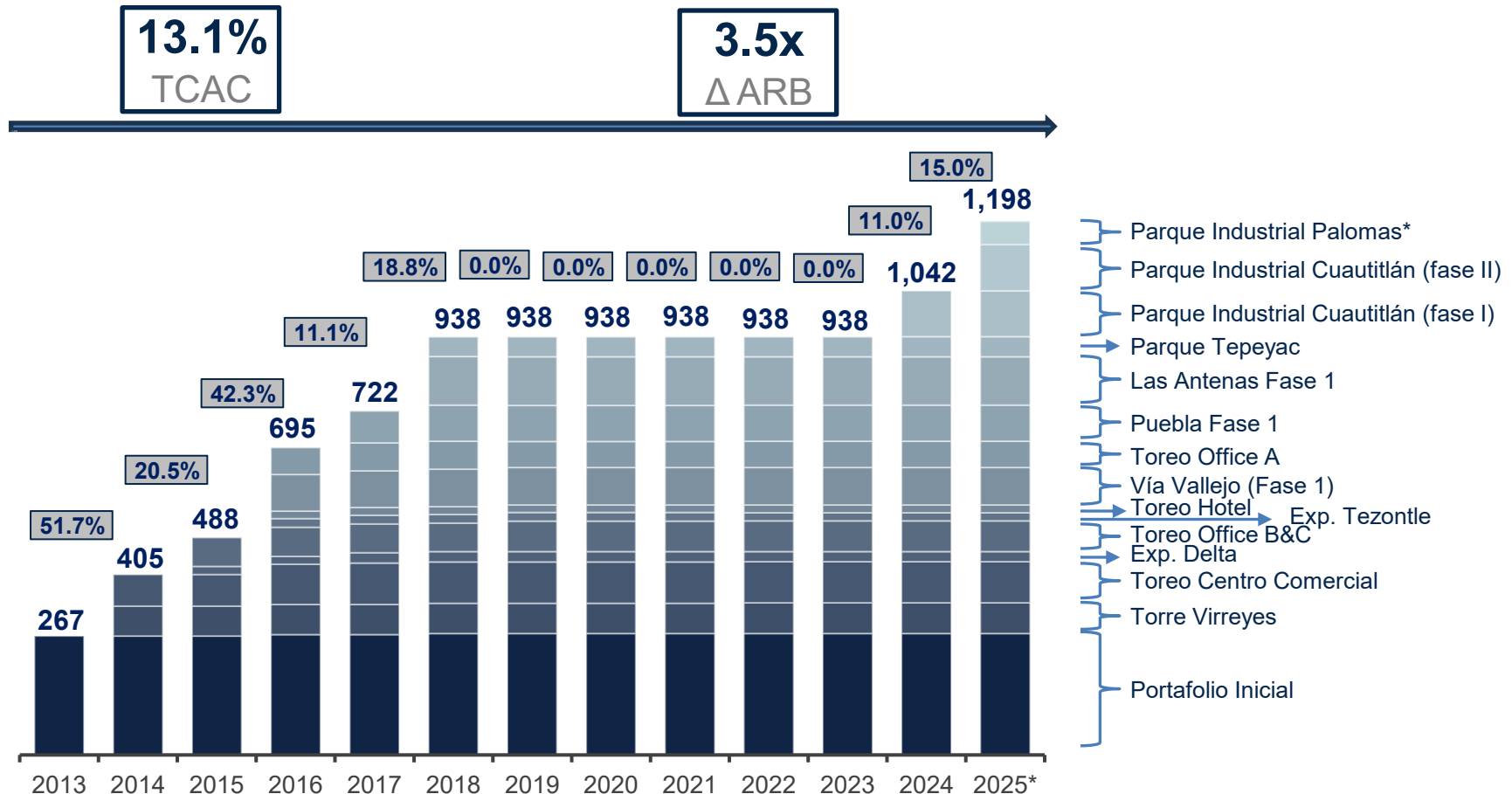
Hitos de Fibra Danhos



Evolución de Nuestro Portafolio

Incremento del ABR a lo largo de los años

- Hemos casi **cuadruplicado el ARB desde nuestra Oferta pública Inicial** (2013).
- Analizamos con detenimiento las posibles oportunidades de inversión que pudieran aportar valor al portafolio.



Indicadores Financieros y Operativos de Fibra Danhos

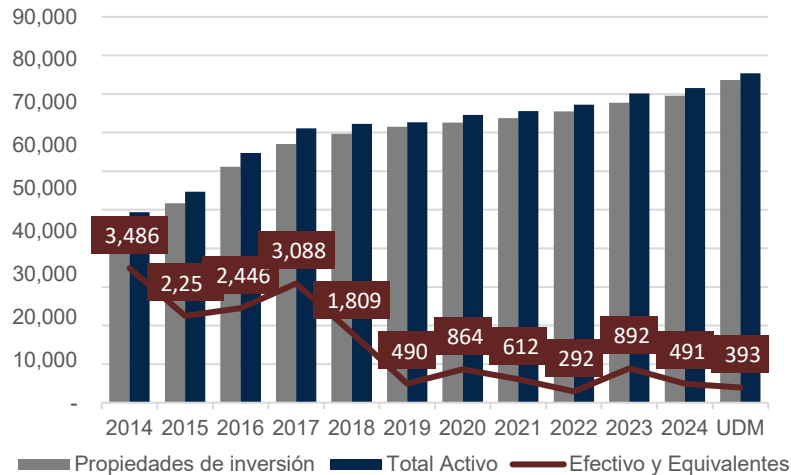
Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			
	2T25	1T25	2T24	Δ YoY
Ingresos Totales	1,873,622,351	1,755,908,541	1,611,671,382	16.3%
Ingreso Neto Operativo	1,474,964,178	1,383,045,193	1,245,063,029	18.5%
EBITDA	1,245,104,132	1,162,117,346	1,032,145,484	20.6%
Utilidad Neta Consolidada	1,045,886,330	1,187,143,213	837,537,344	24.9%
Participación en UN no controladora	83,994,731	90,168,616	38,216,658	119.8%
Utilidad neta	961,891,599	1,096,974,597	799,320,687	20.3%
FFO	985,595,744	908,624,367	38,216,658	9.8%
AFFO	1,116,851,999	1,061,906,107	1,068,098,928	4.6%
AFFO por CBFI con DE	0.6982	0.6660	0.6776	3.0%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.4500	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2482	0.2160	0.2276	9.0%
Rendimiento*	7.3%	8.1%	9.1%	(180)

Indicadores Operativos	30 junio 2025	31 Marzo 2025	30 Junio 2024	ΔYoY
Área Bruta Rentable (000' m2) ¹	1,146.6	1,042.1	938.5	22.2%
Tasa de Ocupación-Propiedades Totales	90.7%	89.7%	87.1%	359
Renta Fija Promedio Mensual por m2	499.1	\$501.0	475.5	5.0%
Cartera Vencida	0.96%	1.29%	1.56%	(60)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	1.6%	7.3%	5.7%	(407)

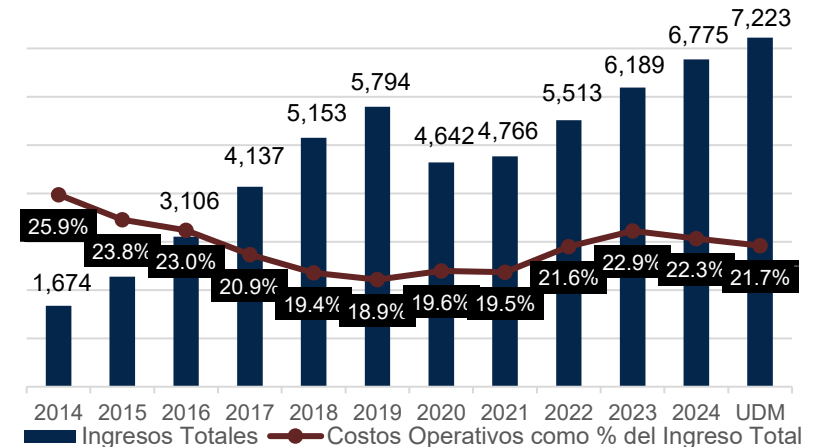
¹ Considera 50% del ABR de Parque Tepeyac.

Indicadores Financieros Clave

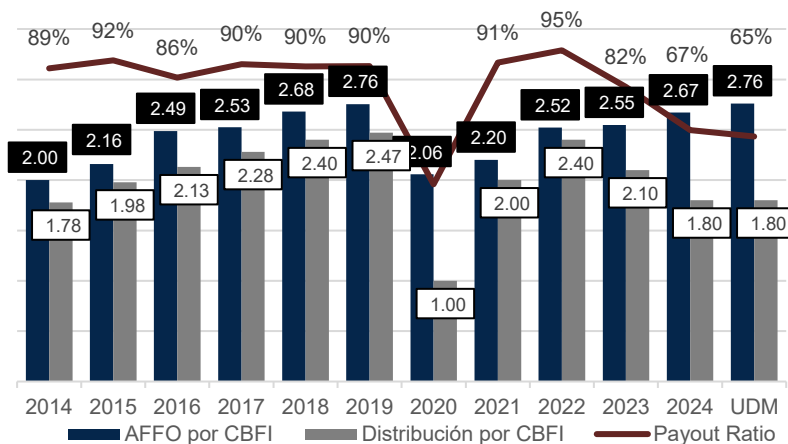
Activos Totales, Efectivo y Equivalentes



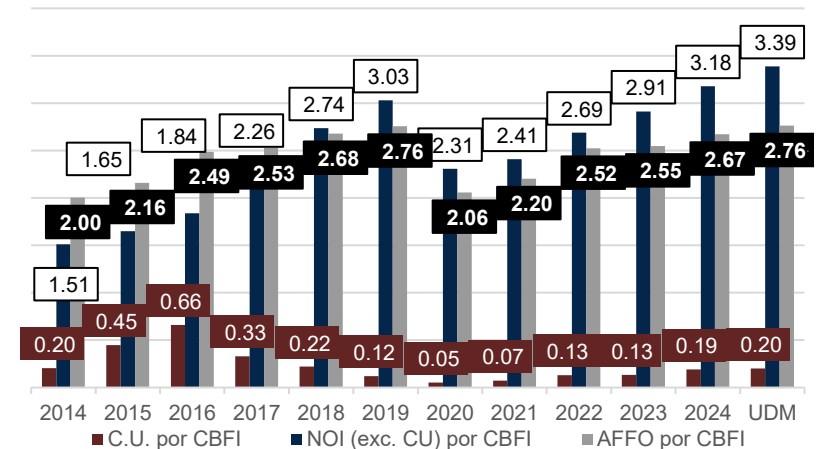
NOI & Costos Operativos



AFFO & Distribución por CBFi

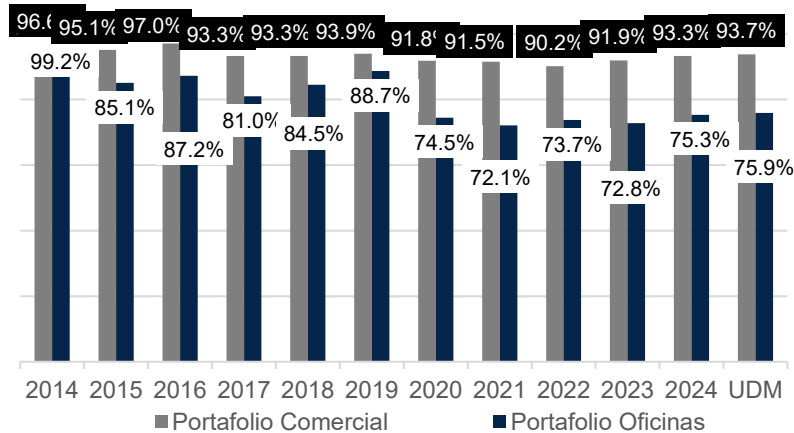


AFFO, NOI & Contraprestación por CBFi

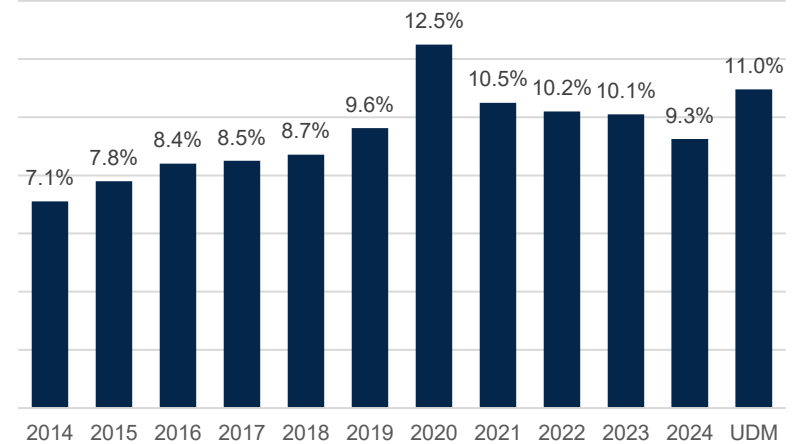


Indicadores Operativos Clave

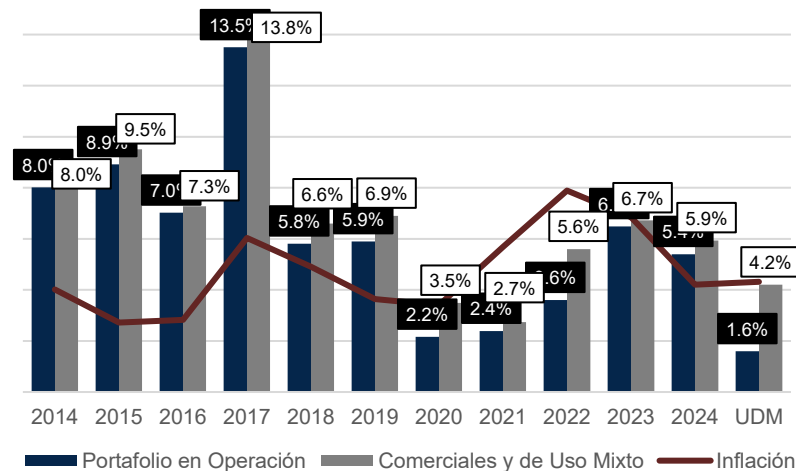
Ocupación por Tipo de Propiedad



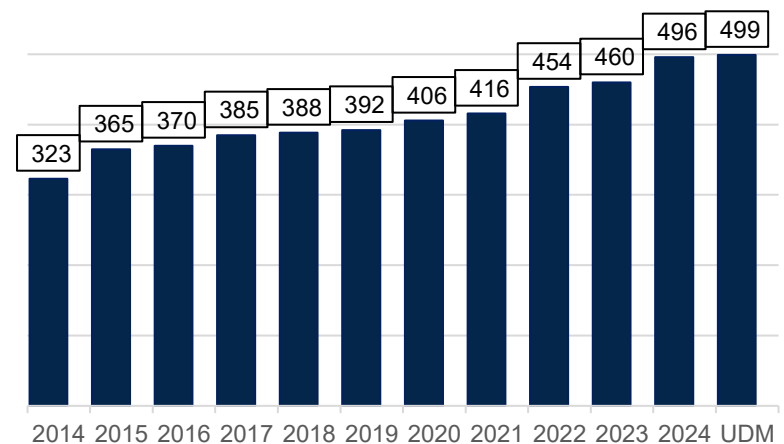
Costo de Ocupación



Lease Spread

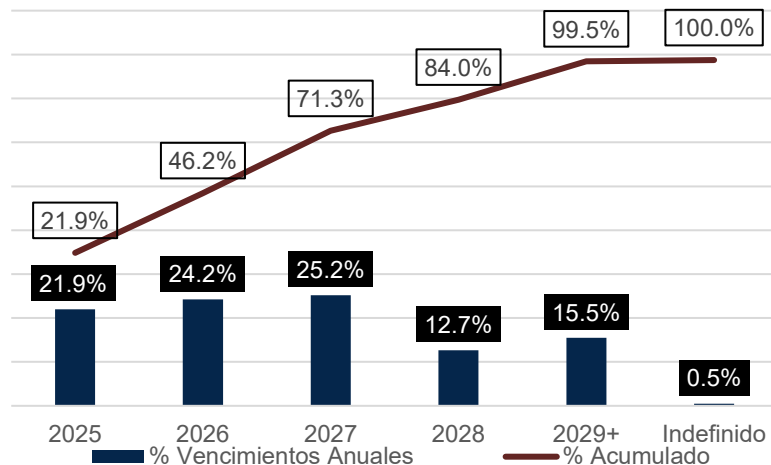


Renta Fija Promedio Mensual por m2

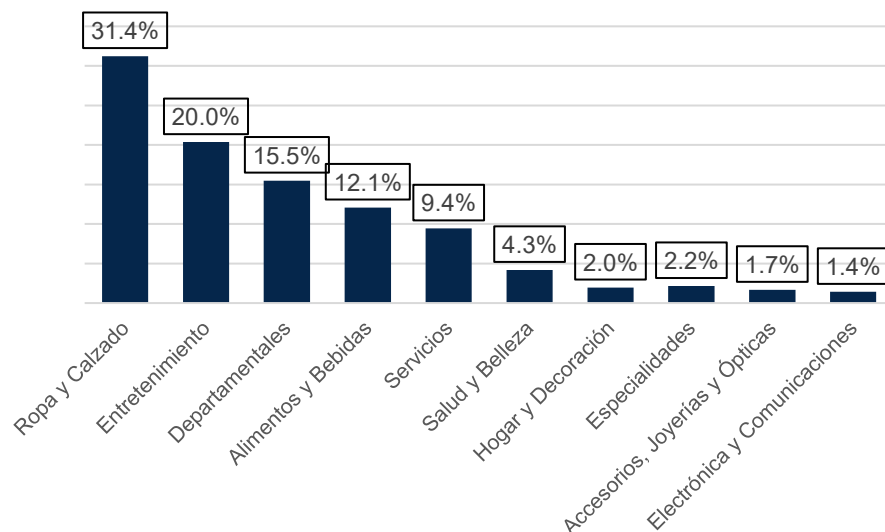


Indicadores Operativos Clave

Vencimientos de Contratos por año



Mix de Oferta Comercial



Concentración de los Principales Inquilinos

	ABR	Renta Fija*	% ABR	% R.F.
TOP 5	232,428	51,190,499	24%	13%
TOP 10	383,919	98,730,475	39%	24%

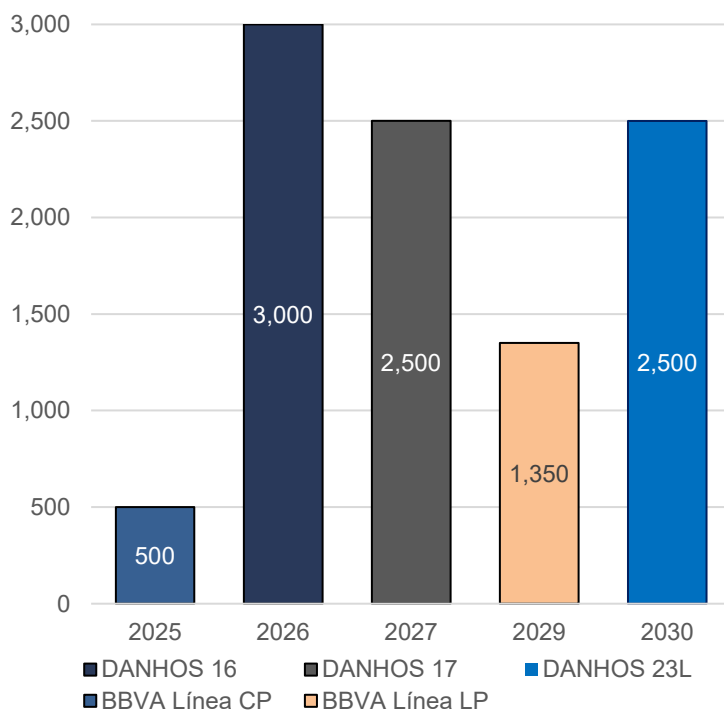


Puntos a destacar

- Hemos conseguido mantener una tasa de renovación de contratos del 98.8%.
- Ningún arrendatario representa individualmente de 3.3% de la Renta Fija o más de 6.1% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Contamos con un total de 1,949 contratos vigentes con una diversificada base de inquilinos.

Estrategia Financiera de Deuda a Largo Plazo

Perfil de Vencimientos



Puntos a destacar

- Contamos con un programa autorizado de deuda bursátil por hasta 8,000 millones de pesos.
- Tenemos con una Línea de crédito verde comprometida y garantizada por 3,000 millones de pesos y una línea de crédito a corto plazo por 1,595 millones de pesos.
- Nuestra deuda está denominada en pesos a tasa fija.

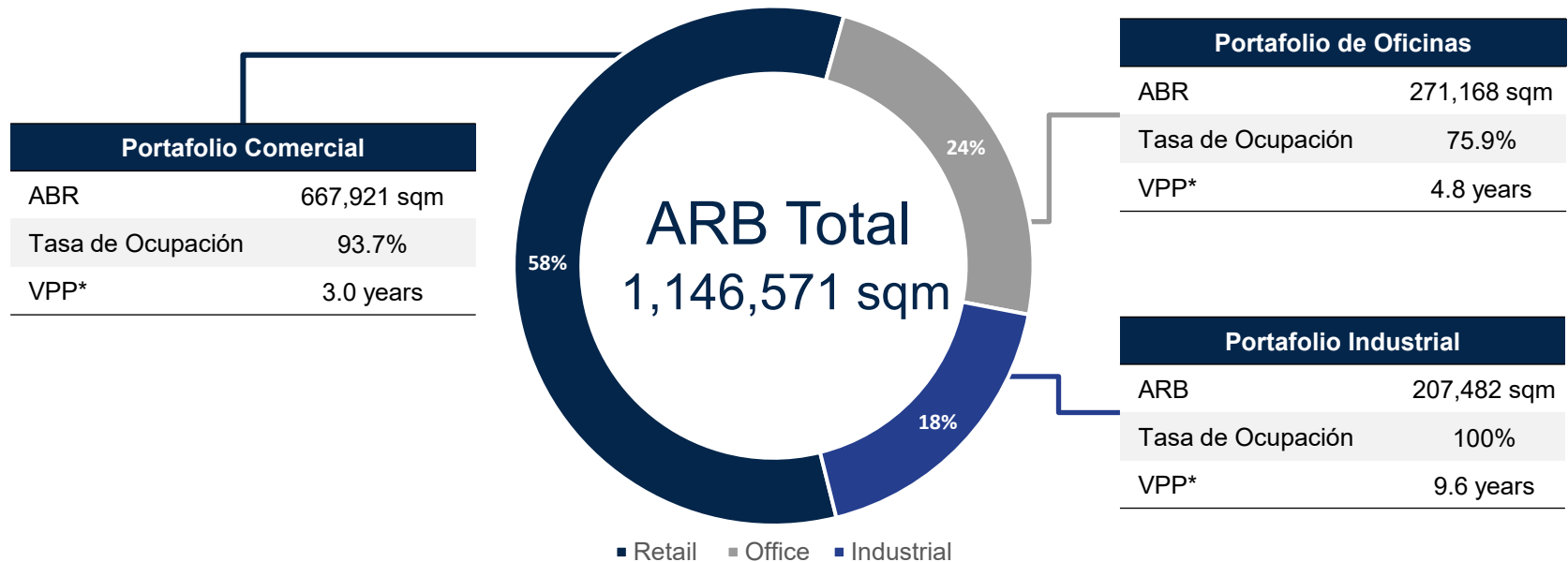
Covenants Financieros

Covenant al 2T 2025	Ratio	Límite
Nivel de endeudamiento (deuda/activo)	12.8%	50%
Nivel de Apalancamiento	1.19x	2.0x
Deuda Garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.98x	1.5x Min
Activos totales no gravados	763%	150%

Resumen deuda

Deuda	Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Fecha Emisión	Vencimiento	Plazo (años)	Saldo Insoluto
Bono	DANHOS 16	MXN	Fija 7.80%	11-Jul-16	29-Jun-26	1.0	\$3,000,000,000
Bono	DANHOS 17	MXN	Fija 8.54%	10-Jul-17	28-Jun-27	2.0	\$2,500,000,000
Bono	DANHOS 23L	MXN	Fija 10.67%	18-Ago-23	09-Ago-30	5.1	\$2,500,000,000
Credito LP	BBVA Mexico	MXN	Variable TIIIEF 28d Comp+1.34%	26-May-25	07-Abr-29	3.78	\$1,350,000,000
Credito CP	BBVA Mexico	MXN	Variable TIIIEF 28d Comp+0.70%	10-Jul-25	11-Ago-25	0.09	\$500,000,000
Prom.			9.1%	Prom.		2.63	\$9,850,000,000

Composición del Portafolio de Fibra Danhos



*Vigencia Promedio Ponderada

Sector Comercial

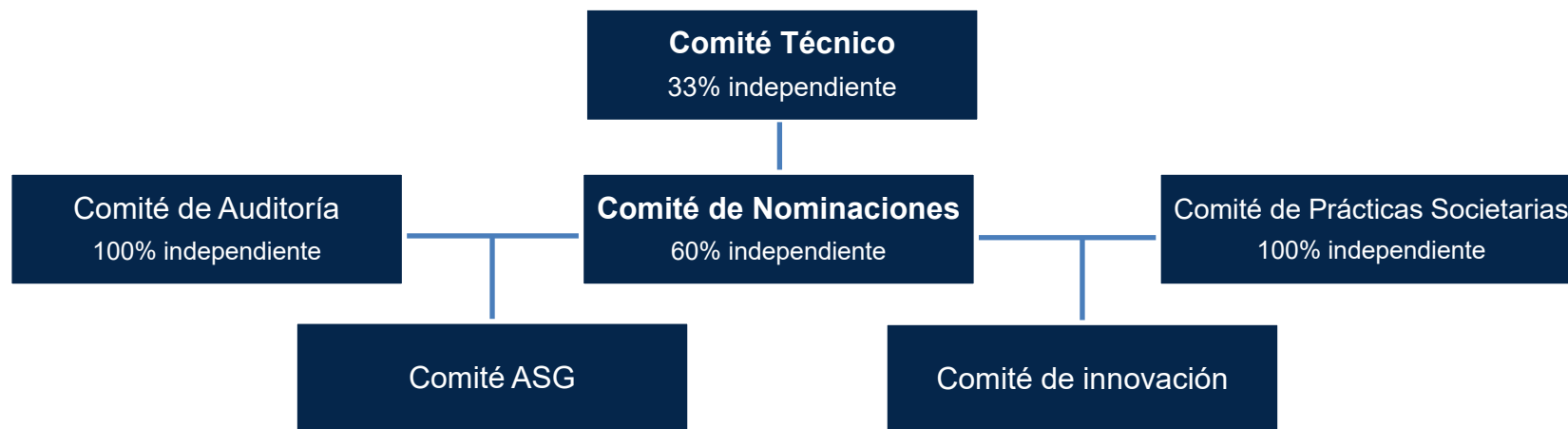
- Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- Tasas mínimas de desocupación gracias a la excelente calidad y ubicación estratégica de nuestros inmuebles.
- Nuestros centros comerciales están estratégicamente situados en zonas densamente pobladas

Sector de Oficinas

- El sector de oficinas ha empezado a mostrar un incremento gradual de las tasas de ocupación
- Torre Virreyes (25% de nuestro portafolio de oficinas en términos de ABR) cuenta con una de las rentas por m² más altas de la Ciudad de México para un edificio de oficinas

Sector Industrial

- Gran dinamismo impulsado por la reubicación de cadenas de suministro y la demanda de espacios para necesidades logísticas en el ZMCM.
- Potencial de crecimiento significativo para nuestro portafolio, con atractivos rendimientos ajustados por riesgo y tasas de ocupación del 100%.



El Comité Técnico es el máximo órgano de gobierno y está compuesto por once miembros, tres de los cuales son independientes.

- Máxima alineación de los incentivos con los accionistas minoritarios.
- Nuestro Fideicomiso de Control posee ~45% de los CBFIs en circulación.
- La dilución anual de los pagos de comisiones es de aproximadamente el 1% debido al pago al Asesor.
- Los miembros independientes representan el 33.3% de nuestro Comité Técnico.

Pagos por Asesoría y Administración

Pago al Asesor

- Asesorado externamente pero “internalizado sintéticamente”
- Primera Fibra en pagar al Asesor con CBFIs al VWAP del periodo un monto equivalente al 1.0% de las Propiedades de Inversión.
- Nuestro Asesor es exclusivo de Fibra Danhos

Pago Administrador

- 2.0% del total de ingresos cobrados.
- Deducido del NOI, Costo Operativo

Compromisos y Estrategia ASG de Fibra Danhos

Key Takeaways



El 80% de nuestro ARB de edificios de oficinas cuenta con la certificación LEED O-M v4.1.



Hemos alcanzado el 64% en la instalación de sistemas fotovoltaicos, con el objetivo de cubrir el 20% de nuestra demanda.



Se obtuvo un ahorro de 5 pb en nuestra línea de crédito verde, por cumplir un KPI relacionado con consumo energético.



Contamos con una plataforma de inteligencia de datos ASG para medir nuestros GEI de alcance 1 y 2.



Emitimos nuestro primer SLB, vinculado al porcentaje de nuestra cartera con certificación LEED Oro o Platino en O&M



Se creó un comité para reforzar la gestión de la empresa y subrayar la importancia de la estrategia ASG en nuestro modelo de negocio.



Recibimos una calificación ESG de 9.6 de Morningstar Sustainalytics, indicando un riesgo insignificante en factores ESG.



El 17% de nuestro comité técnico son mujeres, en línea con nuestro compromiso de mantener igualdad de género

Afiliaciones a organizaciones y reconocimientos



S&P Global



Danhos Industrial Palomas (Fase I)

Fecha de apertura: Cuarto Trimestre 2025

Hemos adquirido un terreno de aproximadamente 474,000 m² en Cuautitlán, Estado de México, una ubicación estratégica con acceso privilegiado a las principales rutas logísticas del corredor CTT. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento en el sector industrial, en una primera fase nos encontramos desarrollando un Build-to-Suit de 52,461 m² con especificaciones AAA, diseñado para albergar el CEDIS de una destacada cadena de autoservicio. Este proyecto ya se encuentra arrendado y comenzará a generar rentas en el cuarto trimestre de 2025, reforzando nuestra presencia en el sector logístico.

Avance de Obra

Danhos Industrial Palomas (Fase I)	Contribución a la obra	Junio 31 2025
Avance de obra	100%	63.3%
Excavación y cimentación	20%	100.0%
Obra Civil	50%	70.0%
Instalaciones y equipos	22%	30.5%
Acabados y fachadas	8%	20.0%



Resumen del Proyecto

- Ubicado estratégicamente en el corredor CTT, enfocado en satisfacer la creciente demanda de servicios logísticos.
- Contrato de arrendamiento ya firmado.
- ARB: 52,461 m².
- Class: A+
- Alta disponibilidad de mano de obra y servicios de infraestructura urbana.

The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc

Fibra Danhos anunció de manera conjunta con Marriott International, Fibra Hotel y Beyond Ventures la firma de la marca The Ritz-Carlton Cancún, Punta Nizuc para el proyecto en desarrollo en la Península de Yucatán. El inmueble ubicado en Punta Nizuc en la zona hotelera de Cancún incluirá un hotel de lujo de 131 llaves, que será propiedad de un fideicomiso entre Fibra Danhos y FibraHotel y 126 residencias en asociación con Beyond Ventures. El hotel que se espera inicie operaciones en 2027 contará con certificación LEED y será operado por Marriott International. El diseño del proyecto estará a cargo de los aclamados estudios de arquitectura Lissoni & Partners y Cherem Arquitectos.



Portafolio en Desarrollo Adicional

Danhos Industrial EdoMex III

Como parte de nuestro programa continuo de desarrollo de proyectos industriales, nos complace anunciar Danhos Industrial EdoMex III, un nuevo desarrollo estratégicamente ubicado en el corredor CTT, una de las regiones logísticas más relevantes del país. Esta ubicación ofrece acceso privilegiado a infraestructura clave, servicios especializados y una base sólida de mano de obra calificada. El proyecto se llevará a cabo en asociación con un grupo tercero no relacionado, bajo un esquema de coinversión. Contempla la construcción de una nave industrial de aproximadamente 400,000 m² de área bruta rentable, dividida en dos fases: la primera de cerca de 250,000 m² y la segunda con los 150,000 m² restantes.

Parque Oaxaca

Se firmó un convenio de inversión con el objetivo de desarrollar un centro comercial en una ubicación privilegiada en Ciudad Oaxaca. Esto representa una oportunidad estratégica, ya que actualmente no existe oferta comercial de este nivel en la zona, y hemos identificado una fuerte demanda por parte de inquilinos interesados.

Portafolio Fibra Danhos



Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
Portafolio en Operación						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,825	1.4%	98.4%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,710	6.2%	99.4%	2,880
3. Parque Duraznos		Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.5%	97.8%	898
4. Parque Las Antenas		Iztapalapa, CDMX	110,124	9.6%	92.1%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,642	3.6%	98.6%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,179	2.1%	98.5%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,455	6.2%	75.9%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,327	6.0%	99.3%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)		Naucalpan, Estado de México	92,575	8.1%	97.9%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)		Naucalpan, Estado de México	17,297	1.5%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	7.4%	88.6%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,760	3.9%	95.8%	1,780
Sub total Comercial			667,921	58.3%	93.7%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.8%	60.3%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,243	11.1%	63.3%	2,629
11. Parque Esmeralda		Tlalpan, CDMX	34,151	3.0%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	6.0%	100.0%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	24.8%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.7%	88.3%	251
Sub total Oficinas			271,168	23.7%	75.9%	7,405
<i>Industrial</i>						
16. Parque Industrial Danhos Cuautitlán I	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	18.1%	100.0%	0
Sub total Industrial			207,482	18.1%	100.0%	0
Total Portafolio en Operación			1,146,571	100.0%	90.7%	36,195
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc**	2027e	Cancún, Quintana Roo	NA	NA	NA	NA
18. Parque Industrial Danhos Palomas	2025e	Cuautitlán, Estado de México	52,461	4.6%	NA	0
19. Parque Oaxaca	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por determinar	NA	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			52,461	4.6%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			667,921	58.3%	93.7%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,168	23.7%	75.9%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			207,482	18.1%	100.0%	NA
Total Portafolio Operación			1,146,571	100.0%	90.7%	36,195

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

** El inmueble contará con 131 llaves