

Fibra Danhos

Presentación Relación con Inversionistas

4T 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 Any such offering may be made only by an offering memorandum and the information contained herein will be superseded in its entirety by such offering memorandum in final form.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.

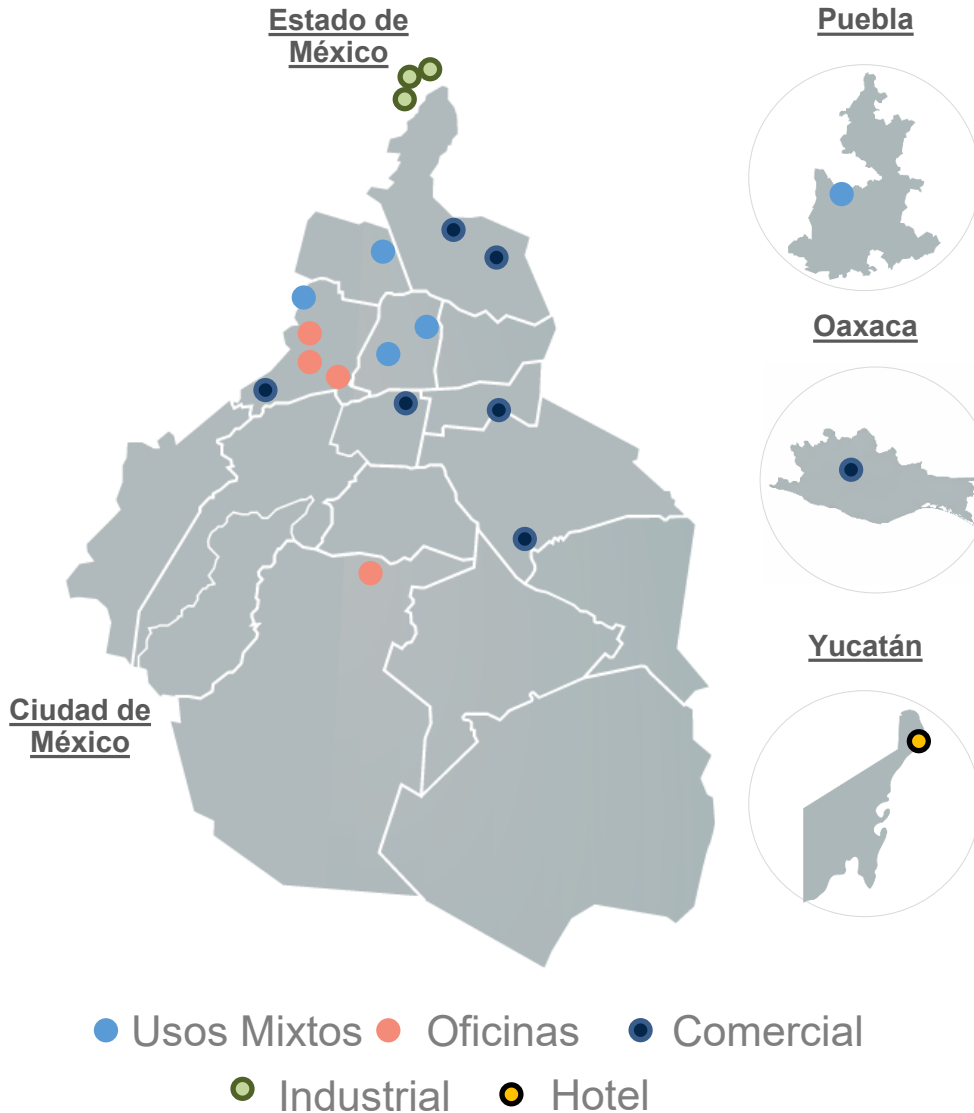
Recipients of this document should inform themselves about and observe any legal requirements applicable in their respective jurisdictions and to their corporate status. Furthermore, the recipients accept that although this document might contain legal, tax, or accounting references as a way to clarify 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.

Por qué Fibra Danhos?

- **Excelente historial de desarrollo inmobiliario**, con una creciente oferta industrial que fortalece el crecimiento y la rentabilidad de forma sostenida.
- **Balance sólido**: estructura financiera sólida con un bajo apalancamiento (13.5% 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 ~96% de los activos totales**.
- **Generación estable de flujos de efectivo**.
- **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



18

Propiedades en Operación

6

Propiedades en Desarrollo

4 Mercados

(ZMCM, Puebla, Yucatán, Oaxaca)

1,201,429*

Metros cuadrados de ARB

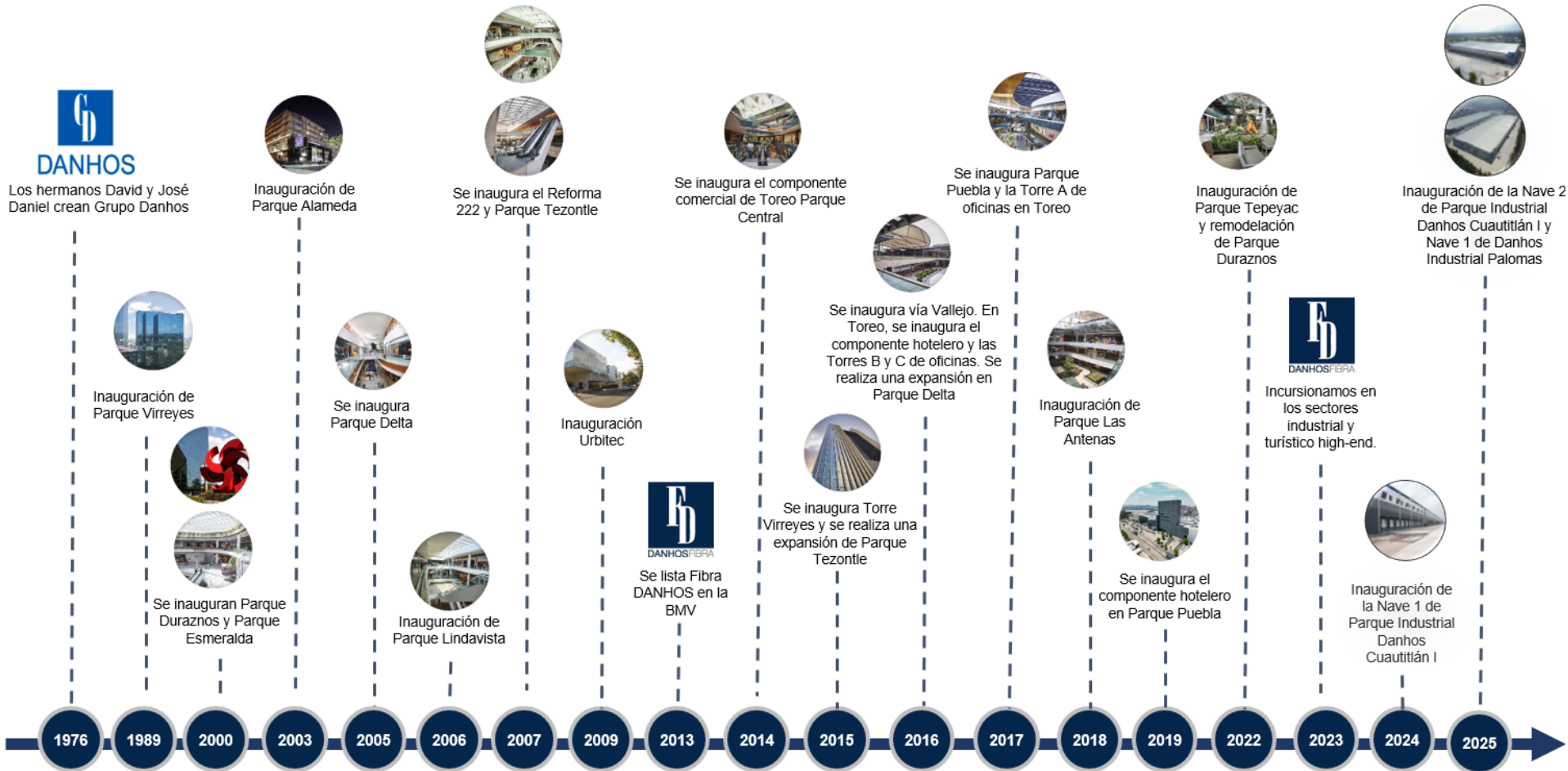
91.5%

Tasa de Ocupación

13.3%

TCAC desde el IPO

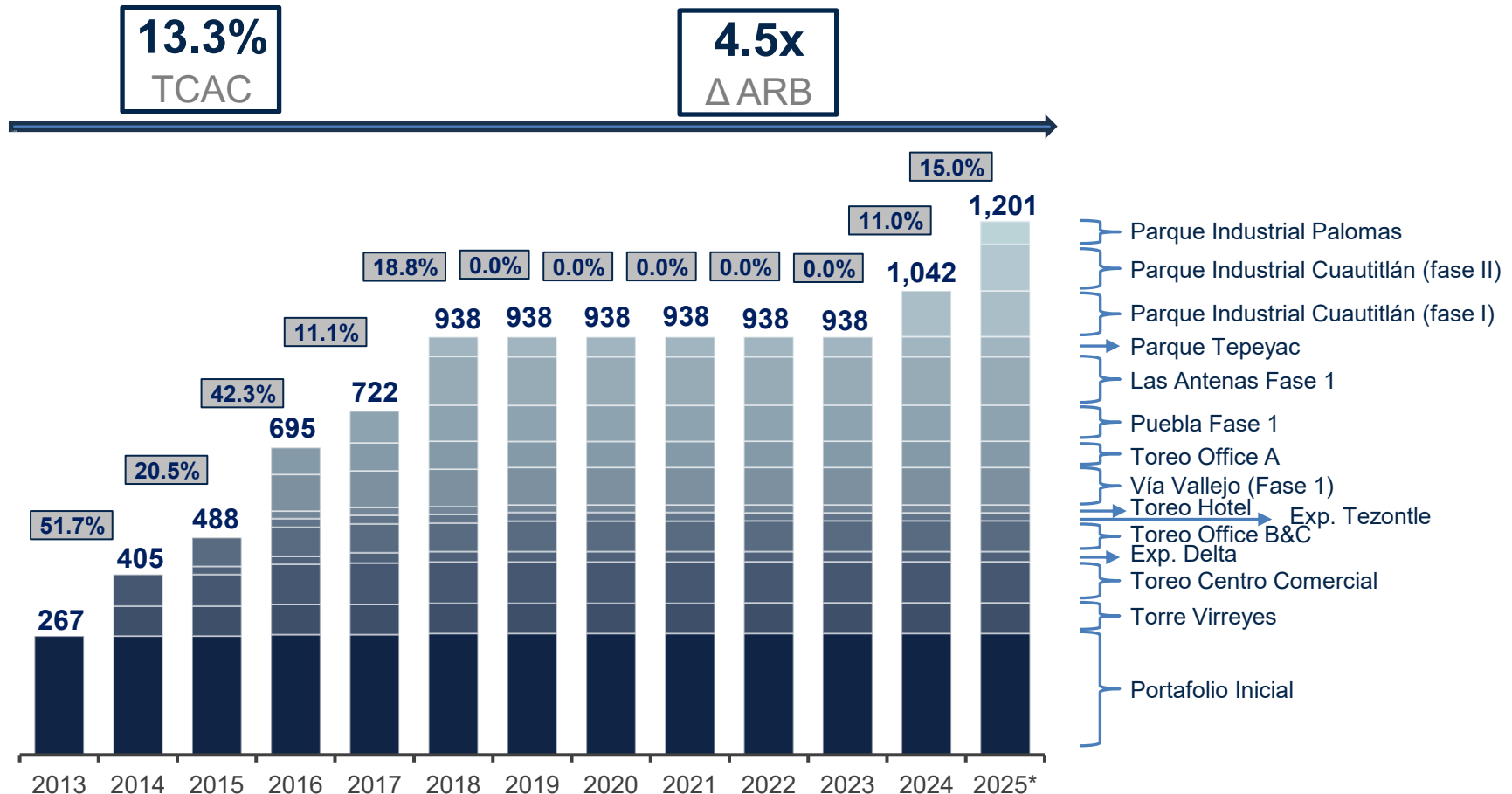
Hitos de Fibra Danhos



Evolución de Nuestro Portafolio en Operación

Incremento del ARB a lo largo de los años

- Hemos casi quintuplicado 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

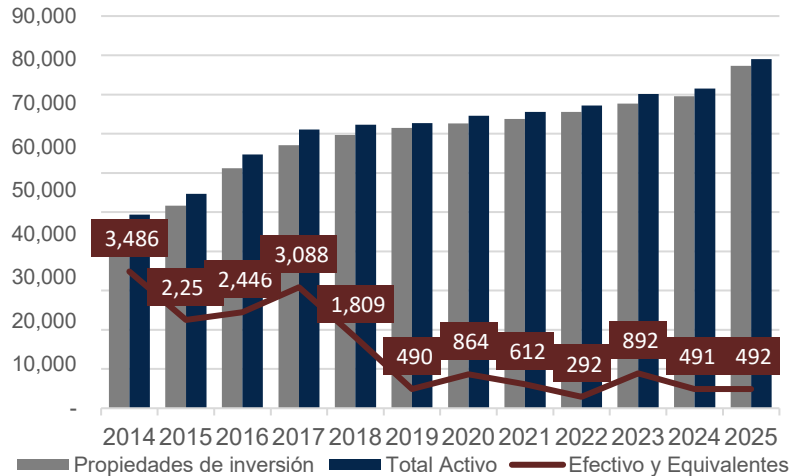
Por los tres meses terminados el						
Indicadores Financieros	4T25	4T24	Cambio % / Pbs	2025	2024	Δ YoY
Ingresos Totales	2,047,283,854	1,923,050,888	6.5%	7,576,427,587	6,774,648,773	11.8%
Ingreso Neto Operativo	1,597,118,838	1,499,716,126	6.5%	5,947,308,132	5,265,874,527	12.9%
EBITDA	1,348,925,735	1,265,071,831	6.6%	5,024,111,421	4,404,979,918	14.1%
Utilidad Neta Consolidada	1,658,712,969	1,804,026,079	(8.1%)	5,374,257,288	4,443,037,529	21.0%
Participación en UN no controladora	89,519,885	91,963,013	(2.7%)	341,162,555	241,826,443	41.1%
Utilidad neta	1,569,193,084	1,712,063,066	(8.3%)	5,033,094,732	4,201,211,086	19.8%
FFO	1,058,866,830	971,669,298	9.0%	3,963,308,151	3,570,427,681	11.0%
AFFO	1,285,398,835	1,188,371,824	8.2%	4,563,780,947	4,220,584,886	8.1%
AFFO por CBFi con DE	0.7990	0.7482	6.8%	2.8487	2.6719	6.6%
Distribución por CBFi con DE	0.4500	0.4500	0.0%	1.8000	1.8000	0.0%
AFFO no distribuido por CBFi con DE	0.3490	0.2982	17.0%	1.0487	0.8719	20.3%

Indicadores Operativos	31 Diciembre 2025	30 Septiembre 2025	31 Diciembre 2024	ΔYoY
Área Bruta Rentable (000' m2) ¹	1,201.4	1,198.8	1,042.1	15.3%
Tasa de Ocupación-Propiedades Totales	91.5%	91.4%	89.5%	183
Renta Fija Promedio Mensual por m2	504.4	507.2	495.8	1.7%
Cartera Vencida	0.66%	0.78%	1.31%	(65)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	3.9%	6.9%	5.4%	(154)

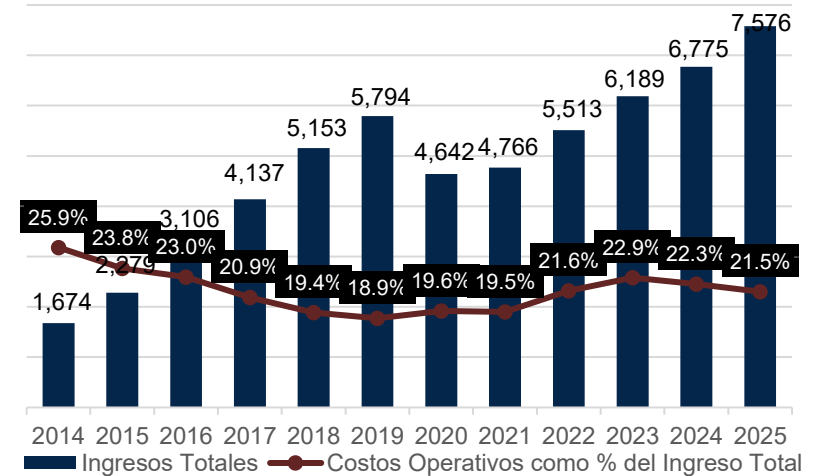
¹ Considera 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Indicadores Financieros Clave

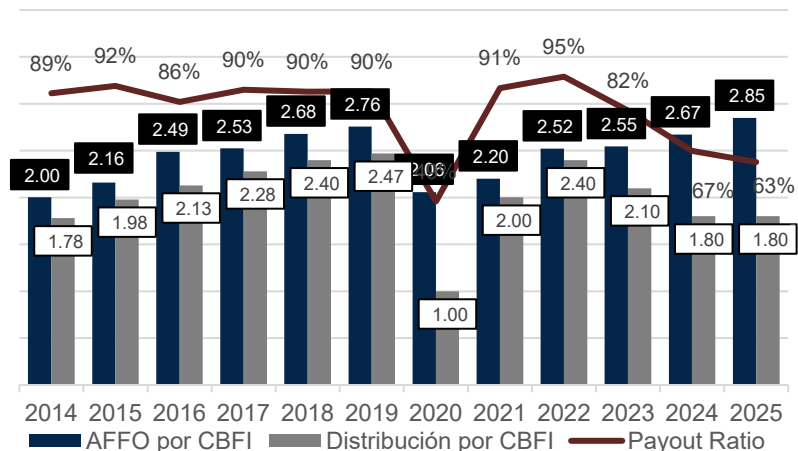
Activos Totales, Efectivo y Equivalentes



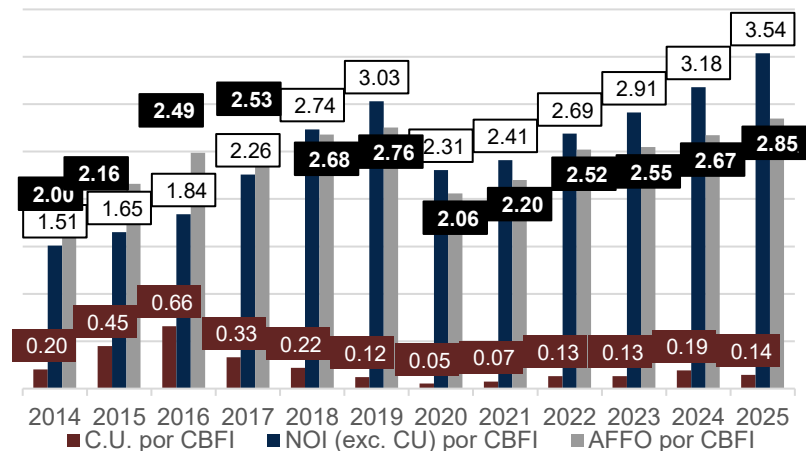
NOI & Costos Operativos



AFFO & Distribución por CBFi

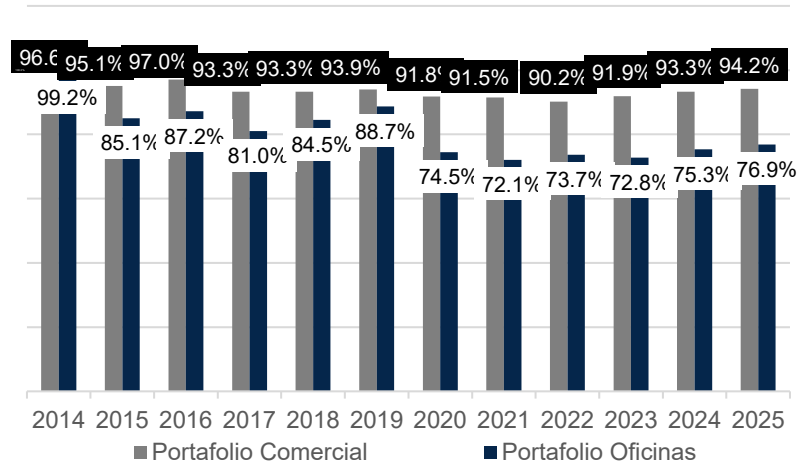


AFFO, NOI & Contraprestación por CBFi

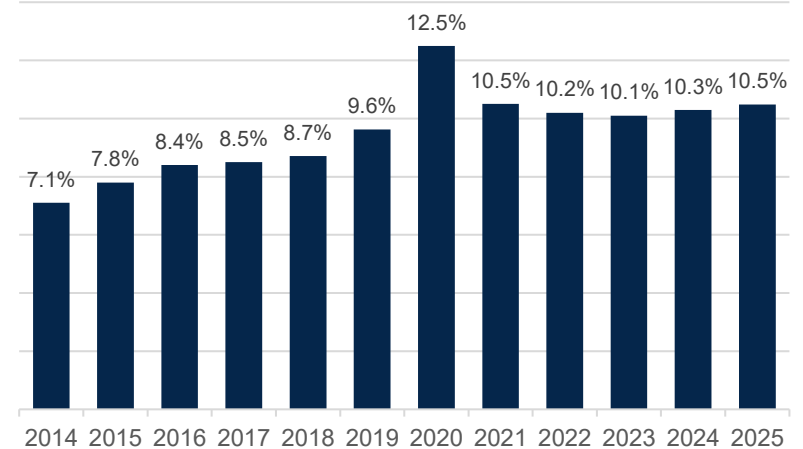


Indicadores Operativos Clave

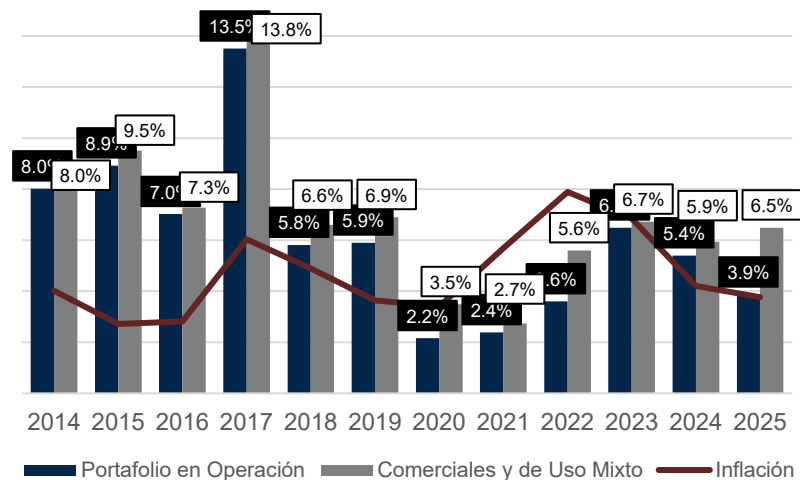
Ocupación por Tipo de Propiedad



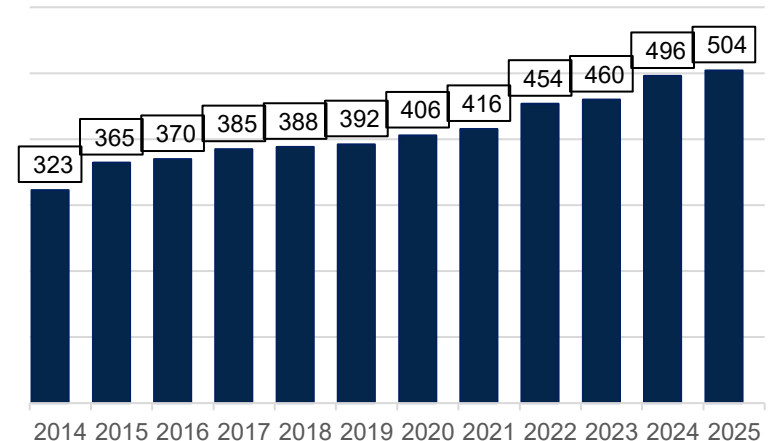
Costo de Ocupación



Lease Spread

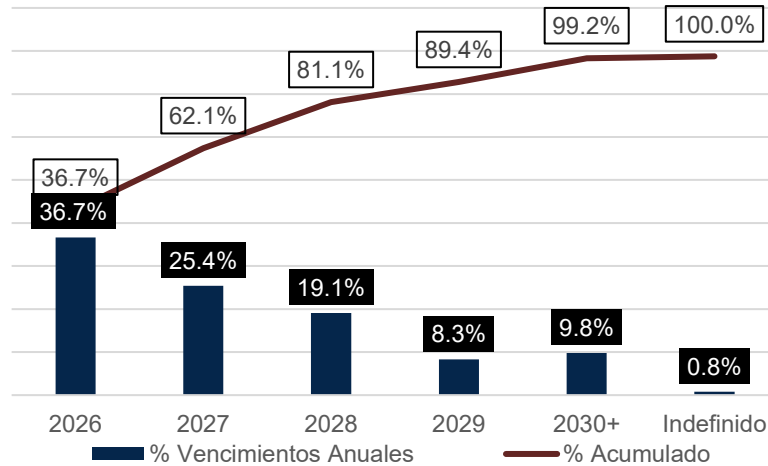


Renta Fija Promedio Mensual por m2

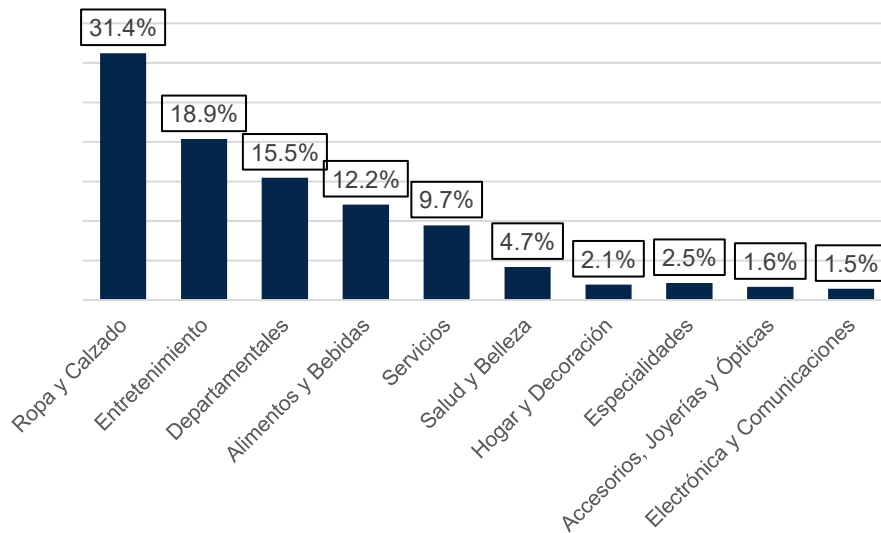


Indicadores Operativos Clave

Vencimientos de Contratos por año



Mix de Oferta Comercial



Concentración de los Principales Inquilinos

	ARB	Renta Fija*	% ARB	% R.F.
TOP 5	227,653	47,384,162	21%	11%
TOP 10	354,012	88,306,684	32%	21%

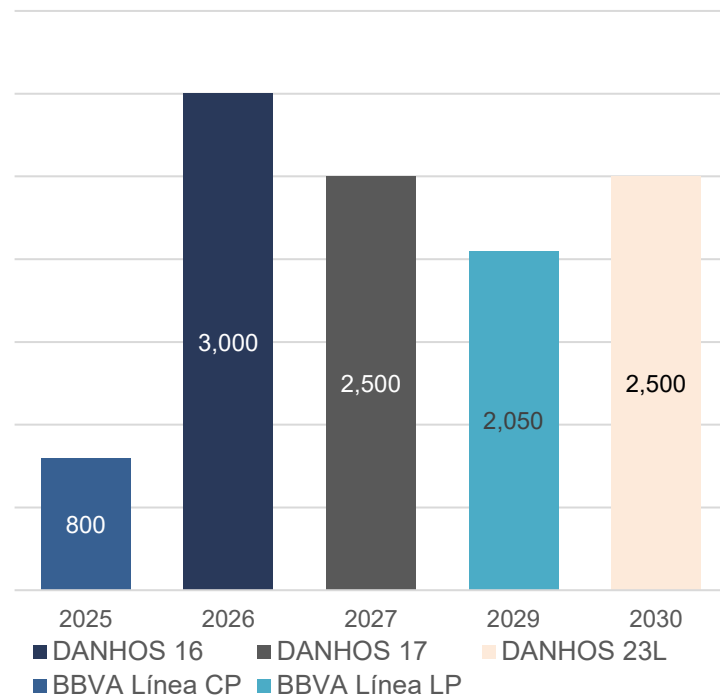


Puntos a destacar

- Hemos conseguido mantener una tasa de renovación de contratos del 98.7%.
- Ningún arrendatario representa individualmente más de 4.3% de la Renta Fija o más de 5.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.
- Contamos con un total de 1,967 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 una Línea de crédito verde comprometida y garantizada por 3,500 millones de pesos y una línea de crédito a corto plazo por 1,595 millones de pesos.
- El 74% de nuestra deuda es en pesos y en tasa fija.

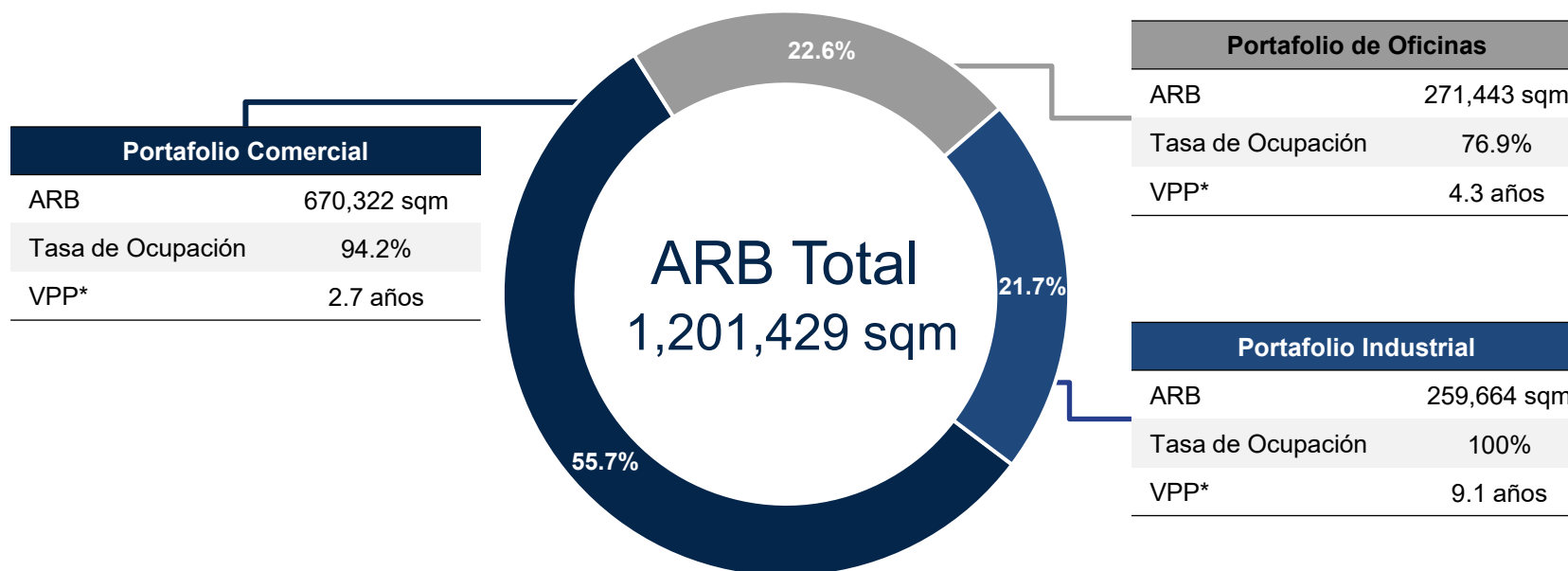
Covenants Financieros

Covenant al 4T 2025	Ratio	Límite
Nivel de endeudamiento (deuda/activo)	13.5%	50%
Nivel de Apalancamiento	1.20x	2.0x
Deuda Garantizada	0%	40%
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	5.39x	1.5x Min
Activos totales no gravados	717%	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	0.49	3,000,000,000
Bono	DANHOS 17	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.49	2,500,000,000
Bono	DANHOS 23L	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.62	2,500,000,000
Crédito CP	BBVA México	MXN	Variable	TIIEF + 0.70%	12-ene-26	9-feb-26	0.08	800,000,000
Crédito LP	BBVA México	MXN	Variable	TIIE 28d + 1.10%	26-may-25	07-abr-29	3.28	2,050,000,000
Prom.			8.8%		Prom.		2.17	\$10,850,000,000

Composición del Portafolio de Fibra Danhos



*Vigencia Promedio Ponderada

Sector Comercial

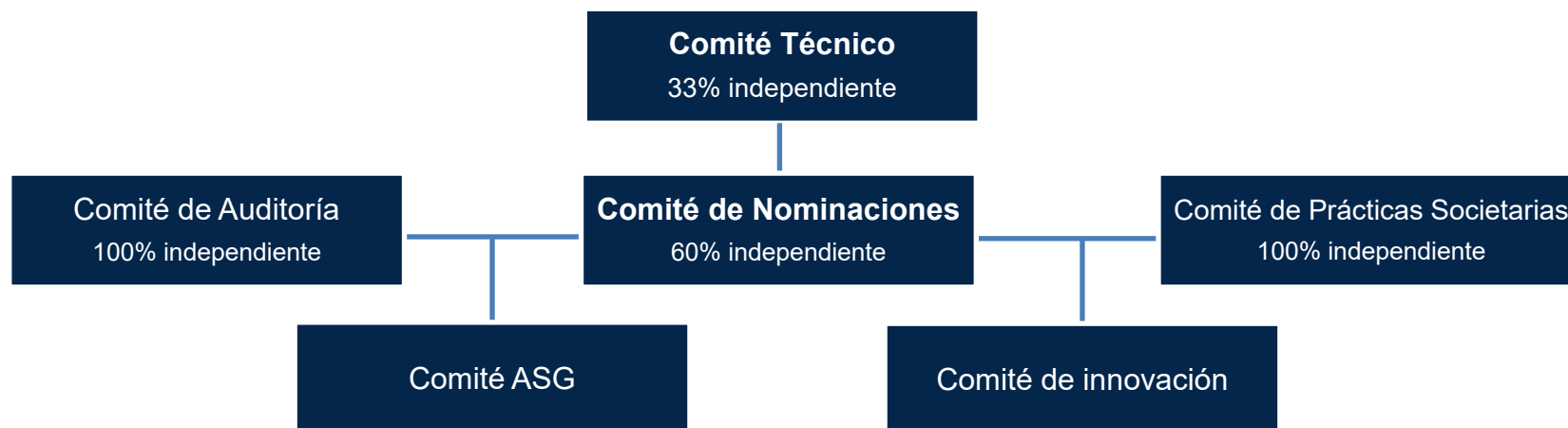
- Mercado fuerte con una creciente afluencia de visitantes, alcanzando niveles previos a la pandemia.
- Tasas mínimas de desocupación gracias a la excelente calidad y ubicación estratégica de nuestros inmuebles.
- Nuestros centros comerciales están estratégicamente situados en zonas densamente pobladas

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 ARB) 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 doce miembros, cuatro 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 terminado la instalación de paneles solares en nuestros inmuebles, buscando 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



Parque Danhos Industrial Cuautitlán I (Nave II) - Terminado y entregado

Fibra Danhos concluyó en tiempo y forma la segunda y última fase del Parque Industrial Cuautitlán I, entregada en junio. Esta etapa, con un Área Rentable Bruta de 104,290 m², marca la culminación del primer parque industrial desarrollado en su totalidad por la Fibra. En conjunto con la primera fase, el proyecto alcanza un Área Rentable Bruta total de 207,482 m². Concebido bajo los más altos estándares de sostenibilidad, el complejo cuenta con certificación LEED Gold Core & Shell y refuerza nuestra presencia en el corredor logístico CTT, una de las regiones con mayor dinamismo y demanda de infraestructura industrial.

Resumen del Proyecto

- Ubicado estratégicamente en el corredor CTT, enfocado en satisfacer la creciente demanda de servicios logísticos.
- Arrendado en su totalidad
- Class: A+
- Alta disponibilidad de mano de obra y servicios de infraestructura urbana.



Parque Industrial Danhos Palomas (Nave I) - Terminado y entregado

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento en el sector industrial, hemos concluido, comercializado y entregado la Fase 1 del Parque Industrial Danhos Palomas, que ofrece 52,461 m² de Área Rentable Bruta. Su ubicación estratégica en el corredor logístico CTT garantiza una conectividad óptima con las principales vialidades de la zona, lo que lo convierte en un activo ideal para atender la creciente demanda de servicios logísticos en la región. Diseñado bajo los más altos estándares de sostenibilidad, el proyecto se encuentra actualmente en proceso de obtener la certificación LEED.

Resumen del Proyecto

- Danhos Industrial Palomas ofrece una ubicación privilegiada con acceso directo a la autopista México–Querétaro.
- ARB Nave 1: 52,461 m².
- Class: A+
- Segundo proyecto industrial desarrollado por Fibra Danhos, conformado por tres naves con un ARB total de 225,000 m².



Portafolio en Desarrollo

Parque Industrial Danhos Palomas (Nave II) - Fecha de apertura: cuarto trimestre 2026

La segunda nave de Danhos Industrial Palomas marca un paso relevante en la consolidación de nuestra estrategia logística en el corredor CTT. Se trata de un proyecto Build To Suit de 110,000 m² para un cliente nacional, que se desarrollará en tres fases; la primera, de 65,000 m², está en construcción y será entregada en diciembre de 2026. Este proyecto refuerza la posición de Fibra Danhos como desarrollador de activos industriales de clase mundial.

Danhos Industrial EdoMex III - Fecha de apertura: cuarto trimestre 2026

En Danhos Industrial EdoMéx III, nuestro nuevo desarrollo, arrendamos las dos primeras naves que en conjunto suman aproximadamente 210,000 m² y ya iniciamos su construcción, marcando un avance relevante dentro de nuestra plataforma industrial. El proyecto, desarrollado en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, fortalece nuestra presencia en el segmento logístico y contempla la entrega de ambas naves en el cuarto trimestre de 2026.

Parque Oaxaca

Continuamos avanzando en el desarrollo de un nuevo centro comercial en una ubicación estratégica en Ciudad Oaxaca, derivado del convenio de inversión firmado previamente. El proyecto representa una oportunidad significativa, dado que actualmente no existe una oferta comercial comparable en la zona, y hemos identificado un alto nivel de interés por parte de potenciales inquilinos. Se espera colocar la primera piedra y dar inicio a su desarrollo en el cuarto trimestre de 2025.

Portafolio en Desarrollo

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 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	1.3%	98.7%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	73,156	6.1%	98.1%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.4%	97.3%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,085	9.2%	94.1%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,632	3.5%	99.1%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,174	2.0%	99.5%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,457	5.9%	77.1%	3,222
7.2 Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	0.8%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,324	5.7%	99.1%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,578	7.7%	97.8%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.4%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,301	7.0%	89.2%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,766	3.7%	96.0%	1,780
Sub total Comercial			670,322	55.8%	94.2%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.7%	62.5%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,518	10.6%	62.5%	2,629
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	2.8%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	68,786	5.7%	100.0%	2,285
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,879	1.1%	50.4%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	88.3%	251
Sub total Oficinas			271,443	22.6%	76.9%	7,405
<i>Industrial</i>						
16 Parque Industrial Danhos Cuautitlán 1	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	17.3%	100.0%	0
18.1 Parque Industrial Danhos Palomas (Nave 1)	2025	Cuautitlán, Estado de México	52,182	4.3%	100.0%	0
Sub total Industrial			259,664	21.6%	100.0%	0
Total Portafolio en Operación			1,201,429	81.1%	91.5%	36,195
Portafolio en Desarrollo						
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc **	2028e	Cancún, Quintana Roo	NA	0.0%	NA	NA
18.2 Danhos Industrial Palomas (Nave 3)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	109,905	7.2%	100.0%	0
18.3 Danhos Industrial Palomas (Nave 2)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	65,224	4.1%	NA	0
19. Parque Oaxaca ***	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por determinar	0.0%	NA	NA
20.1 Danhos Industrial Edomex 3 (Nave 1) *	2026e	Estado de México	52,436	3.5%	NA	NA
20.2 Danhos Industrial Edomex 3 (Nave 2) *	2026e	Estado de México	52,401	3.5%	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			279,965	18.9%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			670,322	45.2%	94.2%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,443	18.3%	76.9%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			259,664	17.5%	100.0%	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. En Desarrollo</i>			279,965	18.9%	NA	NA
Total Portafolio Operación			1,481,394	100.0%	91.5%	36,195

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB ** El inmueble contará con 131 llaves*** A Fibra Danhos le corresponde 76% del ARB