



Danhos Industrial Palomas Nave I

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Tercer Trimestre 2025
Fibra Danhos**



Tabla de contenido

Mensaje de nuestro Director General	4
Resumen de la evolución financiera de Fibra Danhos	5
Resumen ejecutivo	7
1. Información financiera de Fibra Danhos	8
2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2025 y conciliación de CBFIs	10
3. Resultados	11
4. Indicadores operativos	14
5. Estrategia ASG	17
6. Portafolio Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación	18
7. Glosario	21

Límite de responsabilidad

Este reporte puede contener ciertas declaraciones a futuro que pueden implicar ciertos riesgos e incertidumbre. Términos tales como "estimamos", "proyectamos", "planeamos", "creemos", "esperamos", "anticipamos", "trataremos", y otras expresiones similares podrían ser interpretadas como previsiones o estimadas. Fibra Danhos advierte a los lectores que las declaraciones y estimados contenidas en este documento, o realizadas por el equipo directivo de Fibra Danhos implican riesgos e incertidumbres que podrían cambiar en función de varios factores que están fuera del control de Fibra Danhos. Cualquier expectativa futura refleja los juicios de valor de Fibra Danhos a la fecha del presente documento. Fibra Danhos se reserva el derecho o la obligación de actualizar la información contenida en el reporte o derivada del mismo. El desempeño pasado o presente no es un indicador del desempeño futuro.

Fibra Danhos

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.

Contacto Relación con Inversionistas

Rodrigo Martínez Chávez

Oficina: +52 (55) 5284 0030 ext.1120
Email: investor@fibradanhos.com.mx

Resultados

Los resultados trimestrales de los siguientes trimestres serán publicados en las siguientes fechas:

Reporte

Cuarto trimestre, 2025
Primer trimestre, 2026
Segundo trimestre, 2026
Tercer trimestre, 2026

Fecha

Tentativamente, jueves 19 de febrero de 2026
Tentativamente, jueves 23 de abril de 2026
Tentativamente, jueves 23 de julio de 2026
Tentativamente, jueves 22 de octubre de 2026

Información de llamada para inversionistas

Número telefónico: +1 (877) 550 1707 desde E.U.A.
+1 (848) 488 9020 fuera de E.U.A.
Fecha: viernes, 24 de octubre, 2025
Hora: 10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID: DANHOS

Información Bursátil

Clave de Pizarra: DANHOS13

	<u>3T25</u>	<u>2T25</u>	<u>1T25</u>	<u>4T24</u>	<u>3T24</u>
Precio de cierre (alto)	30.07	28.17	22.70	21.97	21.37
Precio de cierre (bajo)	24.03	22.13	19.76	19.99	19.79
Precio de cierre (promedio)	25.86	23.95	21.35	21.03	20.50
Precio de cierre (último día)	28.20	24.53	22.36	20.06	21.06
Volumen promedio diario (CBFIs)	923,575	877,095	573,944	322,102	2,666,502
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510	1,642,383,510
CBFIs en circulación	1,604,073,701	1,599,531,439	1,594,422,080	1,588,318,411	1,582,309,343
CBFIs con derechos económicos	1,604,073,701	1,599,531,439	1,594,422,080	1,588,318,411	1,582,309,343
Capitalización de mercado (millones de pesos)	45,234.88	39,236.51	35,651.28	31,861.67	33,323.43

Cobertura de Analistas

Compañía:

Barclays
Bank of America Merrill Lynch
BBVA México
Bradesco BBI
BTG Pactual
Goldman Sachs
J.P. Morgan
ITAU BBA
Monex
Morgan Stanley
Nau Securities
Santander
Signum Research

Analista:

Pablo Monsiváis
Carlos Peyrelongue / Alan Macías
Francisco Chávez
Rodolfo Ramos
Gordon Lee
Jorel Guilloty
Adrián Huerta
Enrico Trotta
Roberto Solano
Alejandra Obregón
Luis Prieto
Bernardo Malpica Dondé
Armando Rodríguez

Correo:

pablo.monsivais@barclays.com
carlos.peyrelongue@baml.com / alan.macias@bofa.com
f.chavez@bbva.com
rodolfo.ramos@bradescobbi.com
gordon.lee@btgpactual.com
jorel.guilloty@gs.com
adrian.huerta@jpmorgan.com
enrico.trotta@itaubba.com
jrsolano@monex.com.mx
alejandra.obregon@morganstanley.com
luisprieto@nau-securities.com
bernardo.malpica@santanderam.com
armando.rodriguez@signumresearch.com



Mensaje de nuestro Director General

“Estimados Inversionistas,

A dos años de nuestra incursión en el sector industrial, Danhos es ya un participante consolidado, reconocido por su capacidad y calidad de ejecución de naves clase A en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. No solo hemos entregado en tiempo y forma los compromisos adquiridos, sino que además estamos trabajando en nuevas oportunidades dentro de este importante corredor logístico para atender un mercado con alta demanda, que se traducirá en crecimiento con rentabilidad.

Durante el tercer trimestre firmamos contratos de arrendamiento por más de 300,000 metros cuadrados en nuestros proyectos industriales, consolidando la sólida demanda por espacios de alta calidad en el corredor CTT. En Danhos Industrial Palomas, celebramos un contrato *Build To Suit* para un CEDIS de aproximadamente 110 mil metros cuadrados, que se desarrollará en tres fases. En Danhos Industrial Edomex III, proyecto que desarrollamos en coinversión al 50% con un tercero no relacionado, arrendamos las dos primeras naves, que en conjunto suman cerca de 210 mil metros cuadrados, su entrega está prevista para el cuarto trimestre de 2026. Asimismo, concluimos la fase dos del Parque Industrial Cuautitlán I, incorporando 107 mil metros cuadrados adicionales de área rentable, y entregamos la nave uno de Palomas, con 52 mil metros cuadrados, la cual ya se encuentra en operación y generando flujo.

Nuestro plan de crecimiento se complementa con Parque Oaxaca, un centro comercial de vanguardia en una ubicación estratégica, con alta demanda de inquilinos y consumidores, cuya primera piedra prevemos colocar este mismo año, y con el Ritz-Carlton Cancún Punta Nizuc, un desarrollo icónico que ya inició su construcción en una de las zonas turísticas más privilegiadas del país; estos últimos con fechas estimadas de terminación en 2028.

El reporte al tercer trimestre muestra solidez, estabilidad y eficiencia operativa, que se han mantenido a lo largo de 2025. Los ingresos consolidados y el NOI del trimestre ascendieron a 1,900 y 1,492 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 13.7% y 14.2% en comparación con el mismo periodo de 2024. El AFFO alcanzó 1,100 millones de pesos, equivalente a 0.69 pesos por CBFÍ con derechos económicos. Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.45 pesos por CBFÍ, con la finalidad de continuar destinando una parte de la generación de flujo al desarrollo de proyectos. Al cierre del trimestre, mantenemos una sana estructura de capital, con un apalancamiento de 13.0% y un costo financiero promedio ponderado de 8.9%.

Recientemente cumplimos doce años de ser empresa pública. Fibra Danhos ha sido congruente con sus principios y con su visión de desarrollo sostenible. Hemos llegado a este punto acompañados de un gran equipo de colaboradores, a quienes aprovecho la oportunidad para agradecer su dedicación y compromiso. De igual forma, quiero reconocer a nuestros consejeros e inversionistas por su confianza y apoyo. Reitero nuestra determinación de mantener activos inmobiliarios de calidad que generen valor a largo plazo a nuestro portafolio.

Salvador Daniel Kabbaz Zaga
Director General, Fibra Danhos

Resumen de la Evolución Financiera y Operativa de Fibra Danhos

La información financiera de Fibra Danhos por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 se deriva de nuestros estados financieros consolidados. Nuestros estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (o "IFRS"), emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. Las cifras están expresadas en pesos mexicanos y pueden variar por redondeo.

Indicadores Financieros	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept. 2025	30 de sept. 2024	Cambio % / Pbs	30 de sept. 2025	30 de sept. 2024	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	1,899,612,840	1,670,386,259	13.7%	5,529,143,733	4,851,597,885	14.0%
Ingreso Neto Operativo	1,492,179,924	1,299,568,669	14.8%	4,350,189,295	3,766,158,401	15.5%
EBITDA	1,267,964,209	1,090,270,755	16.3%	3,675,185,686	3,139,908,086	17.0%
Utilidad neta Consolidada	1,482,514,775	946,577,074	56.6%	3,715,544,318	2,639,011,450	40.8%
Participación en Utilidad Neta no controladora	77,479,323	61,909,106	25.2%	251,642,670	149,863,430	67.9%
Utilidad neta	1,405,035,452	884,667,967	58.8%	3,463,901,648	2,489,148,020	39.2%
FFO	1,010,221,211	861,047,417	17.3%	2,904,441,321	2,599,710,695	11.8%
FFO AMEFIBRA	1,140,367,196	983,875,470	15.9%	3,290,911,629	2,964,441,772	11.0%
AFFO	1,099,624,006	1,027,150,074	7.1%	3,278,382,112	3,033,165,374	8.1%
Distribución a tenedores de CBFIs	721,833,165	712,039,204	1.4%	2,159,112,249	2,127,999,123	1.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,604,073,701	1,582,309,343	1.4%	1,599,342,407	1,576,295,646	1.5%
AFFO por CBFI con DE	0.6855	0.6491	5.6%	2.0498	1.9237	6.6%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.8845	0.7810	13.3%	2.5870	2.2738	13.8%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0218	0.0479	(54.4%)	0.1158	0.1382	(16.2%)
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	1.3500	1.3500	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2355	0.1991	18.3%	0.6998	0.5737	22.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	65.6%	69.3%	(368)	65.9%	70.2%	(432)

Cifras Relevantes Balance General	30 de sept 2025	30 de sept 2024	Cambio % / Pbs
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	479,774,758	383,851,881	25.0%
Impuestos por recuperar	130,120,428	366,975,947	(64.5%)
Propiedades de inversión	76,604,596,253	71,628,852,123	6.9%
Total Activo	78,230,856,109	73,387,104,836	6.6%
Total Deuda	10,150,000,000	8,470,000,000	19.8%
Total Pasivo	12,713,005,840	10,677,535,963	19.1%
Total Patrimonio	65,517,850,270	62,709,568,873	4.5%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	13.0%	11.5%	143

* La posición de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2025, por \$479.8 millones de pesos, incluye \$92.1 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$20.8 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	1,243.5	1,086.8	14.4%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	1,198.8	1,042.0	15.0%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	96.4%	95.9%	52
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	91.4%	89.5%	183
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades ¹	88.8%	88.2%	57
Renta Fija Promedio Mensual por m ² – Mismas Propiedades	507.2	484.2	4.8%
Costo de Ocupación	10.9%	10.8%	13
Tasa de Renovación	96.1%	98.6%	(254)
Afluencia - propiedades totales	32,048,241	32,762,967	(2.2%)
Cartera Vencida	0.78%	1.78%	(100)
Pérdida en Renta	0.53%	0.50%	(3)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	6.9%	4.6%	232
Lease Spread (Portafolio Comercial)	7.3%	7.0%	29

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	3T2025	13 de noviembre de 2025	404,107,512.02
Reembolso de Capital	3T2025	13 de noviembre de 2025	317,725,653.43
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			721,833,165.45

Fibra Danhos

Distribución	3T25
Fecha de declaración del dividendo	23 de octubre de 2025
Fecha Ex-Derecho	12 de noviembre de 2025
Fecha de Registro	12 de noviembre de 2025
Fecha de pago del dividendo	13 de noviembre de 2025

Resumen Ejecutivo

- Al cierre del tercer trimestre, los ingresos totales y el NOI ascendieron a 1,899.6 y 1,492.2 millones de pesos, respectivamente, registrando incrementos de 13.7% y 14.8% frente al mismo periodo del año anterior. Este sólido desempeño refleja la contribución de las dos naves en operación de Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, así como la fortaleza operativa y el eficiente control de gastos de nuestro portafolio.
- Durante el trimestre, el AFFO alcanzó 1,099.6 millones de pesos, un incremento de 7.1% anual, equivalente a 0.69 pesos por CBFI con derechos económicos. Se mantuvo una distribución de 0.45 pesos por CBFI, integrada por el 100% de la utilidad fiscal generada y un reembolso de capital por la diferencia. En línea con nuestra estrategia financiera y nuestro programa de desarrollo en curso, nuestro Comité Técnico aprobó un nuevo programa de emisiones recurrentes de deuda por hasta 10,000 millones de pesos, que fortalecerá nuestra flexibilidad para atender los vencimientos de deuda bursátil y seguir desarrollando proyectos con una estructura balanceada de capital y deuda.
- Al cierre del tercer trimestre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento alcanzó 13.0%, reflejo de una estrategia financiera prudente orientada a preservar flexibilidad y solidez para avanzar de manera ordenada con nuestro portafolio en desarrollo. La totalidad de la deuda permanece denominada en pesos, con un 79% a tasa fija, lo que mitiga la exposición a variaciones en tasas de interés. El costo promedio ponderado de la deuda se ubica en 8.9%, con únicamente cerca del 8% correspondiente a vencimientos de corto plazo.
- Concluimos con éxito nuestra participación en las principales evaluaciones ESG globales como MSCI, CDP, Pacto Global de la ONU, GRESB y el CSA de S&P Global, fortaleciendo nuestra posición frente a los estándares internacionales de sostenibilidad y reafirmando nuestro compromiso con la transparencia y la gestión responsable.
- Durante el trimestre se firmaron contratos de arrendamiento por más de 300,000 m² en proyectos industriales. Se suscribió un contrato *Build To Suit* en Danhos Industrial Palomas por aproximadamente 110 mil m², y se arrendaron las dos primeras naves de Danhos Industrial Edomex III, desarrollado en coinversión con un tercero no relacionado, por cerca de 210 mil m², cuya entrega está prevista para el 4T26. Además, se concluyó y entregó la fase 2 de Parque Industrial Cuautitlán I, con 104 mil m², y se entregó la nave 1 de Palomas, con 52 mil m².
- Seguimos avanzando en la ejecución de nuestra estrategia de desarrollo con nuevos proyectos en los sectores industrial, comercial y hotelero: avanzamos con Danhos Industrial EdoMex III, un proyecto de gran escala en el corredor CTT; consolidamos Parque Oaxaca, cuya construcción iniciará en el cuarto trimestre de 2025; e iniciamos el proyecto en Cancún que traerá de regreso la marca Ritz-Carlton, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo de activos icónicos y de calidad premier.

1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos			
Pesos	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024	
Activo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	479,774,758	383,851,881	
Rentas por cobrar y otras	527,441,437	516,666,286	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,013,172	8,348,432	
Impuestos por recuperar	130,120,428	366,975,947	
Pagos anticipados	235,021,689	432,525,874	
Total de activo circulante	1,379,371,484	1,708,368,418	
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	75,791,735,905	71,355,320,626	
Inversiones en Negocios Conjuntos	812,860,348	273,531,497	
Cuentas por cobrar a largo plazo	181,833,839	-	
Activos por derechos de uso	9,473,882	14,559,404	
Otros activos	26,675,225	5,842,168	
Maquinaria y equipo	12,307,278	19,155,854	
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16,598,149	10,326,869	
Total de activo no circulante	76,851,484,626	71,678,736,418	
Total de activo	78,230,856,109	73,387,104,836	
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	373,750,149	190,326,071	
Rentas cobradas por anticipado	50,815,534	45,266,226	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	254,911,202	216,357,681	
Impuestos por pagar	62,869,888	49,502,964	
Contraprestación única, neto	252,407,397	239,031,842	
Pasivo financiero a corto plazo	3,800,000,000	600,000,000	
Intereses por pagar del pasivo financiero	154,279,801	147,795,841	
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	4,305,946	1,636,227	
Total de pasivo circulante	4,953,339,916	1,489,916,852	
Pasivo no circulante			
Depósitos de los arrendatarios	531,334,026	502,783,606	
Contraprestación única, neto	546,396,225	661,808,079	
Obligaciones laborales	34,766,833	27,890,794	
Pasivo financiero a largo plazo	6,334,031,441	7,976,875,978	
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	8,365,290	18,260,654	
Acreedores a largo plazo	8,549,036	-	
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	296,223,073	-	
Total de pasivo no circulante	7,759,665,923	9,187,619,111	
Total de pasivo	12,713,005,839	10,677,535,963	
Patrimonio			
Aportaciones de los fideicomitentes	38,394,334,752	39,002,152,605	
Utilidades Retenidas	24,591,791,185	21,171,256,483	
Otras partidas integrales	9,526,912	(2,663,437)	
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)	
Participación no controladora	2,690,287,906	2,706,913,707	
Total de patrimonio	65,517,850,270	62,709,568,873	
Total de pasivo y patrimonio	78,230,856,109	73,387,104,836	

¹ La posición de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2025, por \$479.8 millones de pesos, incluye \$92.1 millones correspondientes al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y \$20.8 millones del Fideicomiso 8929/2025 (Parque Oaxaca), los cuales se consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.

1.2 Estado consolidado de utilidades integrales

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept. de 2025	30 de sept. de 2024	Var. %	30 de sept. de 2025	30 de sept. de 2024	Var. %
Renta Fija	1,226,316,803	1,083,855,251	13.1%	3,619,938,459	3,154,050,532	14.8%
Renta Variable	118,185,548	105,490,513	12.0%	330,730,493	305,005,416	8.4%
Contraprestación Única	73,410,960	63,853,272	15.0%	212,753,550	181,899,510	17.0%
Estacionamientos	170,489,007	132,202,096	29.0%	476,506,897	387,689,203	22.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	311,210,522	284,985,126	9.2%	889,214,334	822,953,224	8.1%
Ingreso total operativo	1,899,612,840	1,670,386,259	13.7%	5,529,143,733	4,851,597,885	14.0%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	296,702,555	270,955,533	9.5%	846,248,014	789,347,834	7.2%
Comisión por Servicios de Representación	35,899,984	33,881,357	6.0%	108,587,761	98,379,706	10.4%
Impuesto Predial	57,323,272	52,429,677	9.3%	171,537,463	157,289,031	9.1%
Seguros	17,507,105	13,551,023	29.2%	52,581,199	40,422,912	30.1%
Comisión por Asesoría	183,988,552	173,551,850	6.0%	546,297,587	516,654,444	5.7%
Gastos de Administración	40,227,163	35,746,064	12.5%	128,706,021	109,595,870	17.4%
Gasto total operativo	631,648,632	580,115,503	8.9%	1,853,958,047	1,711,689,798	8.3%
Ingresos por productos financieros	13,358,936	11,133,345	20.0%	45,939,773	41,451,030	10.8%
Gastos por interés	222,880,932	147,882,141	50.7%	600,318,929	445,774,650	34.7%
Ganancia cambiaria – neta	(3,631,628)	13,741,448	(126.4%)	(19,538,673)	44,867,259	(143.5%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	428,096,111	(20,322,724)	NA	615,622,230	(140,964,119)	(536.7%)
Participación en resultados en negocios conjuntos	391,921	363,610	7.8%	1,345,769	476,156	182.6%
Utilidad neta consolidada	1,482,514,775	946,577,074	56.6%	3,715,544,318	2,639,011,450	40.8%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept. de 2025	30 de sept. de 2024	Var. %	30 de sept. de 2025	30 de sept. de 2024	Var. %
Utilidad neta consolidada	1,482,514,775	946,577,074	56.6%	3,715,544,318	2,639,011,450	40.8%
Ajustes a la utilidad	(85,693,148)	332,700,860	-125.8%	316,887,579	1,069,075,554	-70.4%
Cambios en el capital de trabajo	241,907,743	(97,328,283)	-348.5%	484,572,188	(71,917,472)	-773.8%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,638,729,369	1,181,949,650	38.6%	4,517,004,085	3,636,169,532	24.2%
Propiedades de inversión	(571,328,657)	(407,212,037)	40.3%	(1,866,641,673)	(1,631,318,038)	14.4%
Adquisición de maquinaria y equipo	28,200	-	NA	28,200	(2,093,133)	-101.3%
Otros Activos	(9,122,137)	-	-	(9,122,137)	-	-
Pago por inversión en negocio conjunto	(332,749,718)	202,382	NA	(466,831,178)	(54,986,115)	749.0%
Intereses recibidos	13,358,936	11,133,345	20.0%	45,939,773	41,451,030	10.8%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(899,813,376)	(395,876,311)	127.3%	(2,296,627,015)	(1,646,946,256)	39.4%
Arrendamiento Derecho de Uso	(1,814,629)	(1,604,361)	13.1%	(5,931,637)	(4,719,952)	25.7%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(295,302)	(413,772)	(28.6%)	(1,101,466)	(1,334,446)	(17.5%)
Reembolso de patrimonio	(285,932,311)	(286,097,426)	(0.1%)	(895,308,143)	(766,130,331)	16.9%
Préstamos obtenidos por terceros	300,000,000	280,000,000	7.1%	800,000,000	750,000,000	6.7%
Pago de deuda	-	(150,000,000)	(100.0%)	-	(150,000,000)	(100.0%)
Aportaciones de la participación no controladora en Oaxaca	34,243,248	-	100.0%	34,243,248	-	100.0%
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(84,257,335)	(102,955,695)	-18.2%	(289,795,822)	(222,641,507)	30.2%
Distribución de dividendos	(433,859,449)	(423,188,953)	2.5%	(1,256,716,837)	(1,353,943,125)	(7.2%)
Intereses pagados del pasivo financiero	(180,157,334)	(385,088,345)	(53.2%)	(616,680,432)	(748,813,215)	(17.6%)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(652,073,111)	(1,069,348,551)	-39.0%	(2,231,291,089)	(2,497,582,577)	(10.7%)
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	86,842,883	(283,275,212)	-130.7%	(10,914,019)	(508,359,301)	(97.9%)
Efectivo al inicio del periodo	392,931,875	667,127,092	-41.1%	490,688,777	892,211,181	(45.0%)
Efectivo al final del periodo	479,774,758	383,851,880	25.0%	479,774,758	383,851,880	25.0%

2. Distribución correspondiente al tercer trimestre de 2025 y conciliación de CBFIs

El resultado fiscal del tercer trimestre alcanzó 404.1 millones de pesos y capital a distribuir 317.7 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFI con derechos económicos que significan 721.8 millones de pesos.

Por CBFI con derechos económicos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Cambio %
1T													
AFFO	0.49	0.51	0.56	0.59	0.60	0.60	0.65	0.42	0.57	0.61	0.60	0.67	11.6%
Distribución	0.44	0.48	0.52	0.56	0.58	0.61	0.00	0.40	0.58	0.60	0.45	0.45	0.0%
2T													
AFFO	0.47	0.58	0.62	0.61	0.66	0.70	0.39	0.53	0.65	0.62	0.68	0.70	3.0%
Distribución	0.44	0.49	0.53	0.57	0.60	0.61	0.00	0.50	0.60	0.60	0.45	0.45	0.0%
3T													
AFFO	0.59	0.52	0.64	0.66	0.67	0.70	0.47	0.59	0.64	0.62	0.65	0.69	6.2%
Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	0.45	0.45	0.0%
4T													
AFFO	0.46	0.55	0.66	0.66	0.75	0.75	0.56	0.67	0.66	0.70	0.75		
Distribución	0.45	0.51	0.54	0.58	0.61	0.63	0.60	0.58	0.62	0.45	0.45		
Total													
AFFO	2.00	2.16	2.48	2.52	2.68	2.75	2.07	2.20	2.52	2.55	2.67	2.06	
Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	1.80	1.35	

La siguiente tabla muestra un desglose de los CBFIs con derechos económicos y en tesorería:

Conciliación CBFIs	30 de septiembre de 2025	30 de junio de 2025	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,604,073,701	1,599,531,439	4,542,262
CBFIs Portafolio en Operación Inicial	604,372,398	604,372,398	
CBFIs Oferta Pública Inicial (sin opción de sobreasignación)	200,000,000	200,000,000	
CBFIs opción de sobreasignación	9,802,520	9,802,520	
CBFIs con derechos económicos Toreo	280,522,499	280,522,499	
CBFIs con derechos económicos Virreyes	227,505,097	227,505,097	
CBFIs para adquisición de predios de Parque Puebla	14,712,490	14,712,490	
CBFIs pagados como contraprestación de asesoría	231,790,191	227,247,929	4,542,262
CBFIs con derechos económicos Vía Vallejo	43,847,482	43,847,482	
CBFIs Programa de Recompra	-8,478,976	-8,478,976	
CBFIs en tesorería	38,309,809	42,852,071	(4,542,262)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	28,309,809	32,852,071	(4,542,262)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	

3. Resultados

Fibra Danhos	Por los tres meses terminados el			Por los nueve meses terminados el		
	30 de sept. de 2025	30 de sept. de 2024	Var. %	30 de sept. de 2025	30 de sept. de 2024	Var. %
Pesos						
Renta Fija	1,226,316,803	1,083,855,251	13.1%	3,619,938,459	3,154,050,532	14.8%
Renta variable	118,185,548	105,490,513	12.0%	330,730,493	305,005,416	8.4%
Contraprestación única	73,410,960	63,853,272	15.0%	212,753,550	181,899,510	17.0%
Estacionamientos	170,489,007	132,202,096	29.0%	476,506,897	387,689,203	22.9%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	311,210,522	284,985,126	9.2%	889,214,334	822,953,224	8.1%
Total ingresos operativos	1,899,612,840	1,670,386,259	13.7%	5,529,143,733	4,851,597,885	14.0%
Gastos de Mto, operación, publicidad y otros	296,702,555	270,955,533	9.5%	846,248,014	789,347,834	7.2%
Comisión por Servicios de Representación	35,899,984	33,881,357	6.0%	108,587,761	98,379,706	10.4%
Impuesto predial	57,323,272	52,429,677	9.3%	171,537,463	157,289,031	9.1%
Seguros	17,507,105	13,551,023	29.2%	52,581,199	40,422,912	30.1%
Total gastos operativos	407,432,917	370,817,590	9.9%	1,178,954,438	1,085,439,484	8.6%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,492,179,924	1,299,568,669	14.8%	4,350,189,295	3,766,158,401	15.5%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.6%	77.8%	75	78.7%	77.6%	105
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,418,768,964	1,235,715,396	14.8%	4,137,435,745	3,584,258,891	15.4%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.7%	76.9%	77	77.8%	76.8%	107
Comisión por Asesoría	183,988,552	173,551,850	6.0%	546,297,587	516,654,444	5.7%
Gastos de Administración	40,227,163	35,746,064	12.5%	128,706,021	109,595,870	17.4%
EBITDA (inc. CU)	1,267,964,209	1,090,270,755	16.3%	3,675,185,686	3,139,908,086	17.0%
Margen EBITDA (inc. CU)	66.7%	65.3%	148	66.5%	64.7%	175
EBITDA (exc. CU)	1,194,553,249	1,026,417,484	16.4%	3,462,432,136	2,958,008,577	17.1%
Margen EBITDA (exc. CU)	65.4%	63.9%	152	65.1%	63.3%	178
Ingresos por productos financieros	13,358,936	11,133,345	20.0%	45,939,773	41,451,030	10.8%
Gastos por interés	222,880,932	147,882,141	50.7%	600,318,929	445,774,650	34.7%
Ganancia cambiaria – neta	(3,631,628)	13,741,448	-126.4%	(19,538,673)	44,867,259	(143.5%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	428,096,111	(20,322,724)	NA	615,622,230	(140,964,119)	NA
Participación en resultados en negocios conjuntos	391,921	363,610	7.8%	1,345,769	476,156	182.6%
Utilidad neta consolidada	1,482,514,775	946,577,074	56.6%	3,715,544,318	2,639,011,450	40.8%
Ganancia cambiaria neta	(24,636,778)	44,528,335	-155.3%	(42,258,851)	47,942,067	(188.1%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	428,096,111	(20,322,724)	NA	615,622,230	(140,964,119)	NA
Estimación de cuenta incobrable	(8,253,171)	(948,671)	770.0%	(12,557,283)	(17,064,468)	NA
Participación no controladora	77,479,323	61,909,106	25.2%	251,642,670	149,863,430	67.9%
Participación en resultados en negocio conjunto	(391,921)	(363,610)	7.8%	(1,345,769)	(476,156)	182.6%
FFO	1,010,221,211	861,047,417	17.3%	2,904,441,321	2,599,710,695	11.8%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	(38,373,403)	11,891,286	-422.7%	(27,514,994)	35,940,588	(176.6%)
Rentas anticipadas neto	476,537	7,045,343	-93.2%	(38,987,995)	13,785,916	(382.8%)
Renta lineal neto	(26,358,103)	(9,344,187)	182.1%	(29,594,739)	(8,878,425)	233.3%
Predial y seguros por devengar neto	(11,304,643)	1,399,442	-907.8%	12,142,066	(56,731,410)	(121.4%)
Comisión por asesoría y representación neto	164,962,407	155,110,773	6.4%	457,896,452	449,338,009	1.9%
AFFO	1,099,624,006	1,027,150,074	7.1%	3,278,382,112	3,033,165,374	8.1%

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	3T25	3T24	Var %	9M25	9M24	Var %
Parque Alameda	11,414,748	10,103,452	13.0%	35,315,068	31,259,832	13.0%
Parque Delta	161,124,314	154,056,474	4.6%	470,213,329	453,264,511	3.7%
Parque Duraznos	19,951,159	16,255,739	22.7%	58,320,910	55,543,085	5.0%
Parque Esmeralda	36,736,679	43,820,195	-16.2%	128,123,279	131,454,789	-2.5%
Parque Lindavista	104,012,823	95,803,277	8.6%	310,067,387	291,525,299	6.4%
Reforma 222 (comercial)	43,757,785	44,302,305	-1.2%	134,304,462	125,760,160	6.8%
Reforma 222 (oficinas)	18,410,072	16,153,884	14.0%	53,560,093	44,471,106	20.4%
Parque Tezontle	132,039,813	110,600,183	19.4%	376,950,502	330,855,284	13.9%
Toreo Hotel	18,484,413	17,984,927	2.8%	55,633,587	53,749,024	3.5%
Urbitec	2,478,661	2,309,078	7.3%	6,027,741	11,094,797	-45.7%
Parque Vía Vallejo	65,836,670	61,695,761	6.7%	204,326,075	177,348,680	15.2%
Torre Virreyes	164,613,897	155,282,584	6.0%	504,670,655	439,023,929	15.0%
Toreo Centro Comercial	121,639,704	117,077,642	3.9%	361,846,417	336,903,289	7.4%
Parque Las Antenas	122,662,252	109,124,339	12.4%	353,696,921	313,332,934	12.9%
Parque Puebla	63,714,039	56,069,652	13.6%	180,887,038	152,631,752	18.5%
Puebla Hotel	7,684,777	7,380,591	4.1%	22,974,012	23,139,628	-0.7%
Toreo Oficinas	105,793,148	95,300,100	11.0%	313,009,997	281,707,817	11.1%
Parque Virreyes	9,846,016	7,685,444	28.1%	26,623,084	23,220,625	14.7%
Parque Tepeyac	131,947,982	115,193,532	14.5%	356,645,153	310,154,123	15.0%
Propiedades totales	1,342,148,952	1,236,199,156	8.6%	3,953,195,710	3,586,440,664	10.2%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	3T25	3T24	Var %	9M25	9M24	Var %
Parque Alameda	14,396,700	13,230,969	8.8%	43,612,946	38,624,139	12.9%
Parque Delta	133,868,313	125,411,932	6.7%	394,179,980	371,273,968	6.2%
Parque Duraznos	18,301,764	16,962,690	7.9%	55,785,713	55,551,289	0.4%
Parque Esmeralda	39,478,664	46,665,274	-15.4%	136,740,612	139,995,823	-2.3%
Parque Lindavista	85,397,840	80,883,097	5.6%	254,792,260	243,182,806	4.8%
Reforma 222 (comercial)	41,330,998	40,934,405	1.0%	124,161,662	119,178,368	4.2%
Reforma 222 (oficinas)	20,484,527	18,870,305	8.6%	61,662,622	52,569,962	17.3%
Parque Tezontle	114,042,290	104,080,344	9.6%	336,004,945	307,461,649	9.3%
Toreo Hotel	18,883,550	18,184,936	3.8%	56,650,650	54,554,808	3.8%
Urbitec	4,040,986	4,475,944	-9.7%	11,485,421	14,893,858	-22.9%
Parque Vía Vallejo	73,256,998	70,460,615	4.0%	223,499,231	212,154,721	5.3%
Torre Virreyes	169,171,560	158,211,153	6.9%	512,698,439	437,525,864	17.2%
Toreo Centro Comercial	108,675,007	105,103,930	3.4%	328,487,016	310,440,027	5.8%
Parque Las Antenas	113,477,086	104,818,759	8.3%	329,869,369	306,382,437	7.7%
Parque Puebla	60,491,270	55,379,404	9.2%	178,843,022	158,221,210	13.0%
Puebla Hotel	7,584,165	7,277,608	4.2%	22,752,495	21,832,823	4.2%
Toreo Oficinas	104,934,565	102,348,817	2.5%	320,995,411	298,343,244	7.6%
Parque Virreyes	11,040,530	9,235,851	19.5%	30,305,977	26,830,751	13.0%
Parque Tepeyac	122,393,444	106,809,730	14.6%	340,594,650	290,038,200	17.4%
Propiedades totales	1,261,250,256	1,189,345,765	6.0%	3,763,122,421	3,459,055,948	8.8%

3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 13.0% (deuda total/activos totales). Nuestros vencimientos de deuda están programados para junio de 2026 (DANHOS16), junio de 2027 (DANHOS17), agosto de 2030 (DANHOS23L). Adicionalmente, contamos con dos líneas de crédito con BBVA México, ambas certificadas como verdes, lo que nos permite obtener ahorros en el margen financiero. La primera es una línea de crédito a largo plazo, revolvente y garantizada, por un monto de hasta 3,500 millones de pesos. La segunda es una línea de crédito a corto plazo por un monto de 1,595 millones de pesos.

1. DANHOS16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).
2. DANHOS17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).
3. DANHOS23L: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 7 años, la cual se colocó con un cupón de 10.67% (Mbono interpolado 2029-2031 + 145 pbs).
4. BBVA México Línea Largo Plazo: 1,350,000,000.00 (Mil trescientos cincuenta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable TIEEF 28d+1.10%.
5. BBVA México Línea Corto Plazo: 800,000,000.00 (Ochocientos millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIEEF 28d+0.70%.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Tasa/Spread	Emisión/ Disposición	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	0.75	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	1.75	2,500,000,000
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	4.87	2,500,000,000
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEEF 28d +1.10%	26-may-25	07-abr-29	0.11	1,350,000,000
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEEF 28d +0.70%	8-oct-25	10-nov-25	3.53	800,000,000
			Promedio	8.91%			Promedio	2.33
								10,150,000,000

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los *covenants* financieros de la deuda:

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de septiembre de 2025	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	13.0%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.19x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.87x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	751%	150%	OK

3.3 Nivel de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de deuda (CNBV)

Nivel de endeudamiento (millones) al 30 de septiembre de 2025:

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	10,150
Activos totales	78,231
Nivel de endeudamiento (LTV)	13.0%

Financiamientos: Monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitado, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Valor de los certificados bursátiles (deuda) en circulación emitidos por la emisora, con cargo al patrimonio fideicomitado.

Activos totales: Sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado consolidado de situación financiera de la emisora reconocidos conforme a IFRS.

Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (en miles):

	Período	
Efectivo e inversiones en valores	Al 30 de septiembre 2025	479,774,758
Impuesto al valor agregado por recuperar	Σ siguientes 4 trimestres	33,447,068
Utilidad operativa estimada <u>después del pago de distribuciones</u>	Σ siguientes 4 trimestres	4,131,269,174
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 30 de septiembre 2025	2,445,000,000
Subtotal 1		7,089,490,999
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	904,096,300
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	800,000,000
Gastos de capital recurrentes	Σ siguientes 4 trimestres	30,000,000
Gastos de desarrollo no discrecionales	Σ siguientes 4 trimestres	1,900,000,000
Subtotal 2		3,634,096,300
Índice de cobertura de servicio de deuda ("ICDt") (subtotal 1 / subtotal 2)		1.95

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

La siguiente tabla muestra la distribución del ARB por tipo de negocio (comercial) al 30 de septiembre de 2025:

Giro de negocio	Al 30 de septiembre 2025
Ropa y Calzado	32%
Entretenimiento	19%
Departamentales	15%
Alimentos	12%
Servicios	10%
Salud y Belleza	4%
Hogar y Decoración	2%
Especialidades	3%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	2%
Electrónica y Comunicaciones	1%
Total	100%

Al 30 de septiembre de 2025, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 22.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 33.2% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.2% de la Renta Fija o más del 5.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

Tipo de Arrendatario	ARB ocupada (m ²)	Porcentaje de ARB total ocupada	Renta base mensual	Porcentaje de renta base mensual total
Tienda departamental, moda y ropa	57,980	5.3%	12,218,590	2.9%
Moda y ropa	46,703	4.3%	9,070,520	2.2%
Entretenimiento	45,289	4.1%	3,519,977	0.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	39,932	3.7%	10,781,791	2.6%
Hotelería	37,408	3.4%	11,204,590	2.7%
Oficinas	34,826	3.2%	14,374,466	3.5%
Entretenimiento	22,478	2.1%	174,825	0.0%
Moda y ropa	34,592	3.2%	17,453,815	4.2%
Entretenimiento	21,572	2.0%	5,864,583	1.4%
Entretenimiento	22,417	2.1%	7,303,012	1.8%
Total	363,197	33.2%	91,966,168	22.2%

4.2. Vencimiento de Arrendamientos, Actividad de Arrendamiento y Lease Spread en nuestro Portafolio en Operación Actual

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 30 de septiembre de 2025:

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m ² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m ² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m ²
2025	320	74,888	9.0%	444,894,405	10.0%	495
2026	508	173,811	20.9%	1,014,436,484	22.7%	486
2027	491	142,163	17.1%	910,609,452	20.4%	534
2028	294	140,763	16.9%	613,681,808	13.7%	363
2029	163	89,505	10.7%	423,350,744	9.5%	394
Posterior	171	210,330	25.2%	1,056,033,686	23.6%	418
Indefinido ⁽³⁾	8	2,023	0.2%	4,230,383	0.1%	174
Total⁽⁵⁾	1,955	833,483	100%	4,467,236,962	100%	447

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de septiembre de 2025.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2025 multiplicada por 12.

(5) Considera el 100% de los contratos de Parque Tepeyac.

Al 30 de septiembre de 2025, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual es de aproximadamente 4.7 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 2.8 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.6 y 9.3 años, respectivamente.

Año de Expiración de Contratos ⁽¹⁾	Número de Contratos que Expiran	m² de Contratos que Expiran ⁽²⁾	% m² de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira ⁽⁴⁾	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m²
2025	314	69,009	10.9%	\$404,560,567	13.1%	\$ 489
2026	489	135,746	21.4%	\$805,122,007	26.1%	\$ 494
2027	472	116,099	18.3%	\$690,957,896	22.4%	\$ 496
2028	274	117,366	18.5%	\$466,769,457	15.1%	\$ 331
2029	153	78,640	12.4%	\$337,887,604	10.9%	\$ 358
Posterior	138	116,679	18.4%	\$376,647,242	12.2%	\$ 269
Indefinido ⁽³⁾	8	2,023	0.3%	\$4,230,383	0.1%	\$ 174
Comercial ⁽⁵⁾	1848	635,561	100%	\$3,086,175,156	100%	405
2025	6	5,878	3.0%	\$40,333,838	2.9%	\$ 572
2026	19	38,065	19.2%	\$209,314,477	15.2%	\$ 458
2027	19	26,065	13.2%	\$219,651,556	15.9%	\$ 702
2028	20	23,398	11.8%	\$146,912,351	10.6%	\$ 523
2029	10	10,866	5.5%	\$85,463,140	6.2%	\$ 655
Posterior	33	93,651	47.3%	\$679,386,444	49.2%	\$ 605
Oficinas	107	197,923	100%	\$1,381,061,806	100%	581

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente reporte, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en un año posterior al que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 30 de septiembre de 2025.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 30 de septiembre de 2025 multiplicada por 12.

El Lease Spread en el 3T25 fue de 6.9% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 7.3% para las propiedades comerciales y los componentes comerciales de las propiedades de uso mixto de nuestro Portafolio en Operación Actual. El Lease Spread del Portafolio en Operación Actual del 3T25 fue calculado sobre 18,969m². El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 3T25 fue calculado sobre 16,027m².

Lease Spread	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Portafolio en Operación	0.6%	-1.4%	3.0%	2.4%	1.8%	3.0%	7.5%	3.6%	7.1%	6.2%	5.1%	6.5%	6.4%	5.7%	4.6%	5.4%	7.3%	1.6%	6.9%
Propiedades Comerciales y Usos Mixtos	0.6%	-0.5%	3.7%	2.7%	2.0%	5.3%	5.1%	5.6%	6.8%	7.2%	5.2%	6.7%	7.0%	5.0%	7.0%	5.9%	10.2%	4.2%	7.3%

5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo

En Fibra Danhos, la sostenibilidad es un pilar esencial de nuestra estrategia y de la manera en que generamos valor. Estamos convencidos de que una gestión responsable en lo ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) es clave para impulsar un crecimiento sólido y de largo plazo. Por ello, mantenemos un diálogo abierto y transparente con nuestros grupos de interés, a quienes compartimos trimestralmente los avances más relevantes en nuestras iniciativas ASG, en línea con nuestros objetivos estratégicos. Nuestro compromiso es fortalecer de forma continua nuestro desempeño y contribuir de manera positiva al entorno en el que operamos.

Calificación en el rating CSA de S&P Global

Durante el tercer trimestre de 2025, recibimos la calificación del Corporate Sustainability Assessment (CSA) de S&P Global, en la cual obtuvimos un puntaje de 62, superando el promedio de la industria a nivel internacional. Este resultado valida la consistencia de nuestra estrategia y constituye un paso relevante en nuestro propósito de generar valor sostenible para inversionistas, comunidades y demás grupos de interés.

Ciclo de reportes 2025

Asimismo, concluimos satisfactoriamente nuestro ciclo de participación en las evaluaciones ESG más relevantes a nivel global, entre ellas MSCI, CDP, Pacto Global de las Naciones Unidas y GRESB, además del propio CSA de S&P Global. Nuestra presencia activa en estos marcos internacionales consolida la posición de Fibra Danhos frente a los principales estándares de sostenibilidad y reafirma el compromiso con la transparencia y la gestión responsable de largo plazo.

Emisiones de Gas Efecto Invernadero

Finalmente, en línea con la meta de alcanzar cero emisiones netas de carbono hacia 2050, iniciamos el proceso de integración de nuestros centros de carga al Mercado Eléctrico Mayorista mediante un suministrador calificado. Esta transición nos permitirá acceder a electricidad con un menor factor de emisión, fortaleciendo la estrategia de descarbonización y eficiencia energética. El inicio del suministro está programado para diciembre de 2026 y representa un paso decisivo en la adopción de fuentes más limpias que impulsen el cumplimiento de nuestras metas ambientales de largo plazo.



6. Portafolio, Plan de Crecimiento e Inmuebles en Remodelación

6.1 Portafolio

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%	98.4%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,710	5.9%	99.4%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.4%	97.8%	898
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	110,124	9.2%	92.8%	4,281
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,642	3.5%	98.9%	2,316
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,179	2.0%	99.5%	1,585
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,455	6.0%	76.4%	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%	99.3%	3,151
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	7.7%	98.0%	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%	89.0%	4,499
15. Parque Tepeyac*	2022	Gustavo A. Madero, CDMX	44,763	3.7%	96.1%	1,780
Sub total Comercial			667,921	55.7%	94.0%	28,790
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,327	1.7%	60.3%	288
9.3 Toreo Oficinas	2016/2017	Naucalpan, Estado de México	127,243	10.6%	62.8%	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%	26.8%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.6%	88.3%	251
Sub total Oficinas			271,168	22.6%	75.5%	7,405
<i>Industrial</i>						
16. Parque Industrial Danhos Cuautitlán I	2024/2025	Cuautitlán, Estado de México	207,482	17.3%	100.0%	0
18.1 Parque Danhos Industrial Palomas (Nave I)	2025	Cuautitlán, Estado de México	52,182	4.4%	100.0%	0
Sub total Industrial			259,664	21.7%	100.0%	0
Total Portafolio en Operación			1,198,753	100.0%	91.2%	36,195
17. The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc**	2028e	Cancún, Quintana Roo	NA	NA	NA	NA
18.2 Parque Danhos Industrial Palomas (Nave II)	2026e	Cuautitlán, Estado de México	109,905	9.2%	100%	0
19. Parque Oaxaca	2027e	Oaxaca, Oaxaca	Por determinar	NA	NA	NA
Total Portafolio en Desarrollo			109,905	9.2%	NA	NA
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			667,921	55.7%	94.0%	28,790
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Oficinas</i>			271,168	22.6%	75.7%	7,405
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Industrial</i>			259,664	21.7%	100.0%	NA
Total Portafolio Operación			1,198,753	100%	91.2%	36,195

* A Fibra Danhos le corresponde 50% del ARB

** El inmueble contará con 131 llaves.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	3T25
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	91%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	9%*
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* No considera The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc ni Parque Oaxaca

Parque Danhos Industrial Cuautitlán I (Fase 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.



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 se encuentra actualmente en proceso de obtener la certificación LEED.

Parque Industrial Danhos Palomas Nave I

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	100.0%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	50.0%	100.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	100.0%
Acabados y fachadas	8.0%	100.0%



6.2 Plan de Crecimiento

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

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.

The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc - Fecha de apertura estimada: 2028

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.

Inversión realizada en Negocios Conjuntos

	2T25	al 30 de sept. de 2025
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	456,965,552	496,567,884

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.



7. Glosario

Adjusted Funds From Operations (AFFO): Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: (i) restando los gastos de capital para mantener o mejorar la calidad de los activos; (ii) sumando o restando las Contraprestaciones Únicas Netas que se componen de las Contraprestaciones Únicas cobradas en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Contraprestaciones Únicas cobradas en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iii) sumando las Rentas Anticipadas Netas que se componen de las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente; (iv) sumando la Comisión por Asesoría y Representación netas que son las Comisiones por Asesoría y Representación devengadas en el período corriente, que están pendientes de pago; menos las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en el período corriente que estén pendientes de amortizar, sumando las comisiones por Asesoría y Representación pagadas en períodos anteriores que estén amortizadas en el período corriente; (v) ajustando por el efecto en línea recta (efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario); (vi) y sumando el Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior. AFFO es una medida de la capacidad de generación de flujos.

Cartera Vencida: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Cartera Vencida representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 60 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

Contraprestación Única: Pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.

Costo de Ocupación: Para el caso de arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija, el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, consistente en la Renta Fija, la Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios.

Derechos Económicos: Derechos de los tenedores de CBFIs a recibir distribuciones en efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la oferta pública inicial de Fibra Danhos.

EBITDA: Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de las propiedades de nuestro Portafolio en Operación actual, la Comisión por Asesoría es deducida de los ingresos para calcular el EBITDA. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

CBFIs Emitidos: Total de certificados emitidos, incluyendo los certificados de reserva conservados en tesorería

CBFIs en circulación (BMV): Certificados que actualmente pertenecen o son intercambiados por inversionistas

Cálculo de la Capitalización de Mercado: (CBFIs en circulación) * (Precio de Cierre Promedio)

Funds From Operations (FFO): Resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados, la ganancia (perdida) cambiaría efectivamente realizada durante el periodo y la participación no controladora.

Ingreso Neto Operativo: Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros y Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

Lease Spread: Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m² de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m² de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.



Pérdida en Renta: Rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.

Portafolio en Desarrollo Inicial: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Toreo Parque Central y Torre Virreyes)

Portafolio en Desarrollo Actual: Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que se encuentren en desarrollo y/o fase conclusiva.

Portafolio en Operación Actual: Significa, conjuntamente, los bienes inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, Parque Danhos Industrial Palomas (Nave I), Parque Las Antenas, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Puebla, Parque Tepeyac, Parque Tezontle, el componente comercial de Toreo Parque Central, las torres de oficinas A, B y C de Toreo Parque Central, el hotel de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Parque Vía Vallejo, Urbitec y Parque Virreyes)

Portafolio en Operación Inicial: Significa los nuevos inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la OPI. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes)

Renta Fija: Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

Renta Variable: La diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.

Tasa de renovación: Resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados, entre el área rentable bruta total del portafolio.

Utilidad Neta: Resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

Ventas de Arrendatarios: Para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.