



Danhos Industrial Palomas Nave I

**Información Operativa y Financiera Suplementaria
Segundo 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 segundo 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:

<u>Reporte</u>	<u>Fecha</u>
Tercer trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 23 de octubre de 2025
Cuarto trimestre, 2025	Tentativamente, jueves 19 de febrero de 2026
Primer trimestre, 2026	Tentativamente, jueves 23 de abril de 2026
Segundo trimestre, 2026	Tentativamente, jueves 23 de julio de 2026

<u>Información de llamada para inversionistas</u>	
Número telefónico:	+1 (877) 550 1707 desde E.U.A. +1 (848) 488 9020 fuera de E.U.A.
Fecha:	viernes, 25 de julio, 2025
Hora:	10:00 am hora CDMX/12:00 pm EDT
ID:	DANHOS

Información Bursátil

<u>Clave de Pizarra: DANHOS13</u>	<u>2T25</u>	<u>1T25</u>	<u>4T24</u>	<u>3T24</u>	<u>2T24</u>
Precio de cierre (alto)	28.17	22.70	21.97	21.37	21.40
Precio de cierre (bajo)	22.13	19.76	19.99	19.79	19.79
Precio de cierre (promedio)	23.95	21.35	21.03	20.50	20.63
Precio de cierre (último día)	24.53	22.36	20.06	21.06	19.79
Volumen promedio diario (CBFIs)	877,095	573,944	322,102	2,666,502	524,328
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	1,599,531,439	1,594,422,080	1,588,318,411	1,582,309,343	1,576,191,952
CBFIs con derechos económicos	1,599,531,439	1,594,422,080	1,588,318,411	1,582,309,343	1,576,191,952
Capitalización de mercado (millones de pesos)	39,236.51	35,651.28	31,861.67	33,323.43	31,192.84

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,

Me es grato compartir una vez más buenos resultados para este segundo trimestre del año. Nuestro portafolio se consolida en la categoría premium del mercado inmobiliario con una diversificación en sectores de alto valor agregado. La incursión al sector industrial ha sido muy exitosa, y en unos cuantos trimestres nos hemos posicionado como un jugador relevante en el corredor logístico más importante de la zona metropolitana. Además, tenemos reserva territorial estratégicamente ubicada que nos permite trazar un plan de crecimiento ordenado. Las dos primeras naves que en conjunto suman 207,000 metros cuadrados de área rentable, ya terminadas, demuestran nuestra capacidad de ejecución, marcan un nuevo estándar de calidad, y nos posicionan como un proveedor confiable de espacios industriales.

Continuamos con el desarrollo de dos proyectos industriales: 1) Danhos Industrial Palomas primera fase, cuya entrega está prevista para el cuarto trimestre de este año. Paralelamente, tenemos un avance importante en la ejecución y comercialización de la segunda fase. Estas dos naves del proyecto contemplan un total de aproximadamente 160,000 metros cuadrados rentables. 2) Danhos Industrial EdoMex III, un proyecto de gran escala ubicado en el corredor CTT, que contempla cerca de 400,000 metros cuadrados de área rentable divididos en dos fases, desarrollado en coinversión con un tercero no relacionado. En el sector comercial, continuamos con la consolidación de Parque Oaxaca, ubicado en una zona privilegiada, donde hemos identificado una fuerte demanda de inquilinos y consumidores, y esperamos poner la primera piedra en el cuarto trimestre de 2025. Finalmente, en el sector hotelero, nos encontramos en el inicio de la construcción del proyecto de Cancún, que marcará el regreso de la marca Ritz-Carlton a esta importante plaza turística.

Nuestro portafolio comercial y de oficinas en operación mantiene altos niveles de ocupación, con arrendatarios líderes en sus sectores. A la fecha hemos renovado los contratos más relevantes que vencían este año, lo que demuestra nuestra capacidad de mantener arrendatarios de alta calidad y nuestro enfoque por mantener el nivel de ocupación óptimo, mientras seguimos trabajando en atender nueva demanda en las mejores ubicaciones de la zona metropolitana. Nos mantenemos a la vanguardia en materia de servicios y tecnología en los inmuebles lo que nos permite operar de forma eficiente con márgenes de operación estables. Quiero compartir que, a menos de un año de implementación, el proyecto de autogeneración con paneles solares ya se traduce en ahorros de energía y contribuye a nuestro objetivo de operación sustentable.

Los ingresos consolidados y el NOI del trimestre ascendieron a 1,874 y 1,475 millones de pesos, respectivamente, lo que representa incrementos de 16.3% y 18.5% en comparación con el mismo periodo de 2024. El AFFO alcanzó 1,117 millones de pesos, equivalente a 0.70 pesos por CBF1 con derechos económicos. Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución de 0.45 pesos por CBF1, en línea con la estrategia de mantener una política financiera prudente. Este enfoque nos permite continuar invirtiendo, con un apalancamiento moderado de 12.8%.

Mantenemos una visión optimista en la creación de valor sostenible para nuestros inversionistas. La disciplina en la toma de decisiones, la experiencia de nuestro equipo y la calidad de nuestros activos seguirán siendo pilares para la ejecución exitosa del plan de crecimiento. Agradezco el continuo respaldo y la confianza de nuestros inversionistas; los avances alcanzados son resultado del trabajo comprometido y la entrega de todo el equipo, así como de la sólida relación con nuestros socios estratégicos.”

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 seis meses terminados el 30 de junio 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 seis meses terminados el		
	30 de junio 2025	30 de junio 2024	Cambio % / Pbs	30 de junio 2025	30 de junio 2024	Cambio % / Pbs
Ingresos Totales	1,873,622,351	1,611,671,382	16.3%	3,629,530,892	3,181,211,626	14.1%
Ingreso Neto Operativo	1,474,964,178	1,245,063,029	18.5%	2,858,009,371	2,466,589,732	15.9%
EBITDA	1,245,104,132	1,032,145,484	20.6%	2,407,221,478	2,049,637,331	17.4%
Utilidad neta Consolidada	1,045,886,330	837,537,344	24.9%	2,233,029,544	1,692,434,376	31.9%
Participación en Utilidad Neta no controladora	83,994,731	38,216,658	119.8%	174,163,347	87,954,324	98.0%
Utilidad neta	961,891,599	799,320,687	20.3%	2,058,866,196	1,604,480,053	28.3%
FFO	985,595,744	897,617,425	9.8%	1,894,220,111	1,737,936,059	9.0%
FFO AMEFIBRA	1,114,471,320	1,019,498,129	9.3%	2,150,544,433	1,979,449,634	8.6%
AFFO	1,116,851,999	1,068,098,928	4.6%	2,178,758,106	2,005,288,080	8.7%
Distribución a tenedores de CBFIs	719,789,148	709,286,378	1.5%	1,437,279,084	1,415,959,918	1.5%
CBFIs con derechos económicos (DE)	1,599,531,439	1,576,191,952	1.5%	1,596,976,760	1,573,288,798	1.5%
AFFO por CBFI con DE	0.6982	0.6776	3.0%	1.3643	1.2746	7.0%
NOI (exc. CU) por CBFI con DE	0.8772	0.7544	16.3%	1.7024	1.4928	14.0%
Contraprestación Única por CBFI con DE	0.0451	0.0570	(20.8%)	0.0941	0.0903	4.1%
Distribución por CBFI con DE	0.4500	0.4500	0.0%	0.9000	0.9000	0.0%
AFFO no distribuido por CBFI con DE	0.2482	0.2276	9.0%	0.4643	0.3746	24.0%
Porcentaje de AFFO distribuido	64.4%	66.4%	(196)	66.0%	70.6%	(464)
Cifras Relevantes Balance General						
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹				392,960,076	667,127,092	(41.1%)
Impuestos por recuperar				148,431,603	414,313,246	(64.2%)
Propiedades de inversión				75,260,762,909	71,182,767,613	5.7%
Total Activo				76,814,246,987	73,217,580,352	4.9%
Total Deuda				9,850,000,000	8,470,000,000	16.3%
Total Pasivo				12,136,627,223	10,762,885,425	12.8%
Total Patrimonio				64,677,619,764	62,454,694,927	3.6%
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)				12.8%	11.6%	125

¹La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2025 de \$393.0 millones de pesos incluye \$123.0 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y consolidan en la información financiera de Fibra Danhos.



Fibra Danhos

Por los tres meses terminados el

Indicadores Operativos	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Cambio % / Pbs
Área Rentable Bruta (000' m ²)	1,191.3	983.2	21.2%
Área Rentable Bruta Ajustada Fibra Danhos (000' m ²) ¹	1,146.6	938.5	22.2%
Porcentaje de Participación en ARB Fibra Danhos	96.2%	95.4%	80
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales ¹	90.7%	87.1%	359
Tasa de Ocupación – Mismas Propiedades ¹	88.6%	87.1%	152
Renta Fija Promedio Mensual por m ² – Mismas Propiedades	499.1	475.5	5.0%
Costo de Ocupación	11.0%	10.8%	15
Tasa de Renovación	98.1%	98.3%	(20)
Afluencia - propiedades totales	32,723,561	33,447,377	(2.2%)
Cartera Vencida	0.96%	1.56%	(60)
Pérdida en Renta	0.29%	0.63%	(34)
Lease Spread (Portafolio en Operación)	1.6%	5.7%	(407)
Lease Spread (Portafolio Comercial)	4.2%	5.0%	(84)

¹ considera el 50% del ARB de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos

Distribución	Generado	Fecha de Pago	Monto Total Ps.
Resultado Fiscal Distribuido (100%)	2T2025	13 de agosto de 2025	433,859,448.63
Reembolso de Capital	2T2025	13 de agosto de 2025	285,929,698.92
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)			719,789,147.55

Fibra Danhos

Distribución	2T25
Fecha de declaración del dividendo	24 de julio de 2025
Fecha Ex-Derecho	12 de agosto de 2025
Fecha de Registro	12 de agosto de 2025
Fecha de pago del dividendo	13 de agosto de 2025



Resumen Ejecutivo

- Al cierre del segundo trimestre, los ingresos totales y el NOI alcanzaron 1,873.6 y 1,475.0 millones de pesos, respectivamente, lo que representa crecimientos de 16.3% y 18.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este sólido desempeño refleja la incorporación de ingresos por la operación de la Nave 1 del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I, la estabilización gradual de Parque Tepeyac y el incremento en tarifas de estacionamiento en nuestros inmuebles.
- Durante el trimestre, el AFFO ascendió a 1,116.9 millones de pesos, lo que representa un incremento de 4.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior, equivalentes a 0.70 pesos por CBFi con derechos económicos. En línea con lo aprobado por nuestro Comité Técnico, se mantuvo una distribución de 0.45 pesos por CBFi, compuesta por el 100% de la utilidad fiscal generada en el periodo, equivalente a 0.271 pesos, y un reembolso de capital por la diferencia, equivalente a 0.179 pesos.
- Al cierre del segundo trimestre de 2025, nuestro nivel de apalancamiento se ubicó en 12.8%, en línea con una política financiera prudente que considera la retención de flujo para avanzar de manera ordenada con nuestro portafolio en desarrollo. La totalidad de nuestra deuda está denominada en pesos, con un 81.2% a tasa fija. El costo promedio ponderado de la deuda se sitúa en 9.1%, con solo alrededor del 5% correspondiente a deuda de corto plazo.
- Nuestro Comité Técnico ha decidido actuar con cautela ante el contexto actual que afecta a nuestro Representante Común tanto en nuestras emisiones de deuda (CEBURES), como en la de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) de capital. La facultad para nombrar y/o sustituirlo recae en los tenedores a través de una Asamblea Extraordinaria. En caso de que se considere necesario realizar algún cambio, iniciaremos oportunamente los pasos correspondientes y asegurar el cumplimiento de todos los procedimientos aplicables.
- Derivado de la reapertura de Liverpool y de las renovaciones realizadas en Parque Tezontle, durante el segundo trimestre observamos un incremento significativo en la afluencia tanto vehicular como peatonal. Esta tendencia positiva refleja una mayor actividad comercial y una aceptación por parte de los visitantes. Confiamos en que este dinamismo se mantenga y se consolide en los próximos trimestres.
- Como parte de nuestra estrategia integral de sostenibilidad, hemos instalado paneles solares en nueve de nuestras propiedades. A menos de un año del inicio de este proyecto, hemos logrado reducciones significativas en el consumo de energía respecto al mismo periodo del año anterior y, en consecuencia, ahorros en costos operativos.
- Durante el trimestre, concluimos satisfactoriamente la segunda fase del Parque Industrial Danhos Cuautitlán I. En Danhos Industrial Palomas, continuamos con la construcción de la nave BTS correspondiente a la fase 1, la cual avanza conforme al calendario establecido, con entrega estimada para el cuarto trimestre de este año. Por su parte, el desarrollo de Parque Industrial Danhos EdoMéx III progresa de acuerdo con lo previsto, con los trabajos de movimiento de tierra ya en marcha.
- Iniciamos con la construcción del proyecto The Ritz-Carlton, Cancún, mientras que el nuevo desarrollo comercial en Ciudad Oaxaca se consolida y avanza sin contratiempos.



1. Información financiera de Fibra Danhos

1.1 Estado consolidado de posición financiera

Fibra Danhos		
Pesos	Al 30 de junio de 2025	Al 30 de junio de 2024
Activos		
Activo circulante		
Efectivo, equivalentes de efectivo ¹	392,960,076	667,127,092
Rentas por cobrar y otras	433,693,705	537,101,140
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,606,807	47,436
Impuestos por recuperar	148,431,603	414,313,246
Pagos anticipados	328,973,021	363,272,295
Total de activo circulante	1,307,665,212	1,981,861,208
Activo no circulante		
Propiedades de inversión	74,780,260,357	70,908,670,124
Inversiones en Negocios Conjuntos	480,502,552	274,097,489
Cuentas por cobrar a largo plazo	184,919,002	-
Activos por derechos de uso	10,827,881	15,901,163
Otros activos	19,454,413	5,842,168
Maquinaria y equipo	14,019,422	20,881,331
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	16,598,148	10,326,869
Total de activo no circulante	75,506,581,775	71,235,719,143
Total de activo	76,814,246,987	73,217,580,352
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	462,282,457	295,297,378
Rentas cobradas por anticipado	34,697,415	37,754,529
Cuentas por pagar a partes relacionadas	255,634,484	213,258,518
Impuestos por pagar	44,371,792	37,070,970
Contraprestación única, neto	261,068,245	244,993,328
Pasivo financiero a corto plazo	500,000,000	470,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero	104,520,532	329,969,929
Arrendamiento Derecho de Uso a corto plazo	3,072,208	3,240,588
Total de pasivo circulante	1,665,647,133	1,631,585,238
Pasivo no circulante		
Depósitos de los arrendatarios	515,140,316	472,949,187
Contraprestación única, neto	577,316,341	637,022,825
Obligaciones laborales	34,867,201	27,980,409
Pasivo financiero a largo plazo	9,332,242,575	7,975,087,112
Arrendamiento Derecho de Uso a largo plazo	11,413,657	18,260,653
Total de pasivo no circulante	10,470,980,090	9,131,300,186
Total de pasivo	12,136,627,223	10,762,885,425
Patrimonio		
Aportaciones de los fideicomitentes	38,552,745,485	39,167,711,085
Utilidades Retenidas	23,620,615,182	20,709,777,468
Otras partidas integrales	9,526,912	(2,663,437)
Programa recompra de CBFIs	(168,090,485)	(168,090,485)
Participación no controladora	2,662,822,670	2,747,960,295
Total de patrimonio	64,677,619,764	62,454,694,927
Total de pasivo y patrimonio	76,814,246,987	73,217,580,352

¹ La posición de efectivo, equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2025 de \$393.0 millones de pesos incluye \$123.0 millones de pesos que corresponden al Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac) y 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 seis meses terminados el		
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %
Renta Fija	1,209,685,625	1,032,638,374	17.1%	2,393,621,655	2,070,195,281	15.6%
Renta Variable	117,453,053	111,983,987	4.9%	212,544,945	199,514,903	6.5%
Contraprestación Única	71,795,451	56,062,391	28.1%	139,342,590	118,046,238	18.0%
Estacionamientos	171,320,213	131,990,644	29.8%	306,017,890	255,487,106	19.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	303,368,009	278,995,987	8.7%	578,003,812	537,968,099	7.4%
Ingreso total operativo	1,873,622,351	1,611,671,382	16.3%	3,629,530,892	3,181,211,626	14.1%
Gastos de mant. operación, publicidad y otros	284,601,665	267,448,955	6.4%	549,545,459	518,392,301	6.0%
Comisión por Servicios de Representación	36,211,584	32,735,994	10.6%	72,687,777	64,498,349	12.7%
Impuesto Predial	56,985,273	50,796,211	12.2%	114,214,191	104,859,354	8.9%
Seguros	20,859,651	15,627,192	33.5%	35,074,094	26,871,889	30.5%
Comisión por Asesoría	182,173,681	172,198,494	5.8%	362,309,035	343,102,595	5.6%
Gastos de Administración	47,686,365	40,719,052	17.1%	88,478,858	73,849,806	19.8%
Gasto total operativo	628,518,220	579,525,898	8.5%	1,222,309,415	1,131,574,295	8.0%
Ingresos por productos financieros	13,852,627	11,758,574	17.8%	32,580,837	30,317,685	7.5%
Gastos por interés	195,665,458	140,708,878	39.1%	377,437,997	297,892,509	26.7%
Ganancia cambiaria – neta	(12,462,981)	34,297,024	(136.3%)	(15,907,045)	31,125,810	(151.1%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(4,249,125)	(100,052,230)	(95.8%)	187,526,118	(120,641,396)	(255.4%)
Participación en resultados en negocios conjuntos	692,865	(97,370)	(811.6%)	953,848	112,546	747.5%
Utilidad neta consolidada	1,045,886,330	837,537,344	24.9%	2,233,029,544	1,692,434,376	31.9%

1.3 Estado consolidado de flujos de efectivo

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %
Utilidad neta consolidada	1,045,886,330	837,537,344	24.9%	2,233,029,544	1,692,434,376	31.9%
Ajustes a la utilidad	427,880,671	454,202,540	-5.8%	402,580,727	736,374,695	(45.3%)
Cambios en el capital de trabajo	(51,507,016)	(15,808,281)	225.8%	242,664,444	25,410,811	855.0%
Flujo de efectivo actividades de operación	1,422,259,985	1,275,931,604	11.5%	2,878,274,715	2,454,219,882	17.3%
Propiedades de inversión	(735,111,571)	(816,964,390)	-10.0%	(1,295,313,016)	(1,224,106,001)	5.8%
Adquisición de maquinaria y equipo	28,200	(337,533)	-108.4%	28,200	(2,093,133)	(101.3%)
Pago por inversión en negocio conjunto	(59,080,882)	(55,328,404)	6.8%	(134,081,460)	(55,188,496)	143.0%
Intereses recibidos	13,852,627	11,758,574	17.8%	32,580,837	30,317,685	7.5%
Flujo de efectivo actividades de inversión	(780,311,627)	(860,871,753)	-9.4%	(1,396,785,439)	(1,251,069,945)	11.6%
Arrendamiento Derecho de Uso	(2,372,374)	(1,573,115)	50.8%	(4,117,008)	(3,115,592)	32.1%
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(440,867)	(445,018)	-0.9%	(806,164)	(920,674)	(12.4%)
Reembolso de patrimonio	(334,132,911)	(245,163,110)	36.3%	(609,375,832)	(480,032,905)	26.9%
Préstamos obtenidos por terceros	500,000,000	470,000,000	6.4%	500,000,000	470,000,000	6.4%
Distribución de dividendos	(383,357,025)	(461,510,430)	-16.9%	(822,857,389)	(930,754,173)	(11.6%)
Disminución de la participación no controladora en Tepeyac	(92,243,076)	(4,851,109)	1801.5%	(205,538,488)	(119,685,812)	71.7%
Intereses pagados del pasivo financiero	(265,269,002)	(1,388,758)	19001.2%	(436,523,098)	(363,724,870)	20.0%
Flujo de efectivo actividades de financiamiento	(577,815,255)	(244,931,540)	135.9%	(1,579,217,978)	(1,428,234,025)	10.6%
(Disminución) aumento de efectivo en el periodo	64,133,103	170,128,311	-62.3%	(97,728,703)	(225,084,089)	(56.6%)
Efectivo al inicio del período	328,826,970	496,998,782	-33.8%	490,688,777	892,211,181	(45.0%)
Efectivo al final del período	392,960,074	667,127,092	-41.1%	392,960,074	667,127,092	(41.1%)



DANHOSFERA

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

El resultado fiscal del segundo trimestre alcanzó 433.9 millones de pesos y capital a distribuir 285.9 millones. Nuestro Comité Técnico autorizó una distribución de 0.45 pesos por CBFi con derechos económicos que significan 719.8 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		
	Distribución	0.45	0.50	0.54	0.57	0.61	0.62	0.40	0.52	0.60	0.45	0.45		
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	1.37	
	Distribución	1.78	1.98	2.13	2.28	2.40	2.47	1.00	2.00	2.40	2.10	1.80	0.90	

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

Conciliación CBFIs	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025	Cambio
CBFIs emitidos	1,642,383,510	1,642,383,510	
CBFIs con derechos económicos	1,599,531,439	1,594,422,080	5,109,359
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	227,247,929	222,138,570	5,109,359
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	42,852,071	47,961,430	(5,109,359)
CBFIs emitidos no entregados para contraprestaciones futuras	32,852,071	37,961,430	(5,109,359)
CBFIs emitidos no entregados para futuros pagos	10,000,000	10,000,000	



DANHOSFIBRA

3. Resultados

Fibra Danhos Pesos	Por los tres meses terminados el			Por los seis meses terminados el		
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Var. %
Renta Fija	1,209,685,625	1,032,638,374	17.1%	2,393,621,655	2,070,195,281	15.6%
Renta variable	117,453,053	111,983,987	4.9%	212,544,945	199,514,903	6.5%
Contraprestación única	71,795,451	56,062,391	28.1%	139,342,590	118,046,238	18.0%
Estacionamientos	171,320,213	131,990,644	29.8%	306,017,890	255,487,106	19.8%
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	303,368,009	278,995,987	8.7%	578,003,812	537,968,099	7.4%
Total ingresos operativos	1,873,622,351	1,611,671,382	16.3%	3,629,530,892	3,181,211,626	14.1%
Gastos de Mto, operación, publicidad y otros	284,601,665	267,448,955	6.4%	549,545,459	518,392,301	6.0%
Comisión por Servicios de Representación	36,211,584	32,735,994	10.6%	72,687,777	64,498,349	12.7%
Impuesto predial	56,985,273	50,796,211	12.2%	114,214,191	104,859,354	8.9%
Seguros	20,859,651	15,627,192	33.5%	35,074,094	26,871,889	30.5%
Total gastos operativos	398,658,174	366,608,352	8.7%	771,521,521	714,621,894	8.0%
Ingreso neto operativo (inc. CU)	1,474,964,178	1,245,063,029	18.5%	2,858,009,371	2,466,589,732	15.9%
Margen neto operativo (inc. CU)	78.7%	77.3%	147.0	78.7%	77.5%	121
Ingreso neto operativo (exc. CU)	1,403,168,727	1,189,000,638	18.0%	2,718,666,781	2,348,543,494	15.8%
Margen neto operativo (exc. CU)	77.9%	76.4%	144.2	77.9%	76.7%	122
Comisión por Asesoría	182,173,681	172,198,494	5.8%	362,309,035	343,102,595	5.6%
Gastos de Administración	47,686,365	40,719,052	17.1%	88,478,858	73,849,806	19.8%
EBITDA (inc. CU)	1,245,104,132	1,032,145,484	20.6%	2,407,221,478	2,049,637,331	17.4%
Margen EBITDA (inc. CU)	66.5%	64.0%	241.2	66.3%	64.4%	189
EBITDA (exc. CU)	1,173,308,681	976,083,093	20.2%	2,267,878,888	1,931,591,093	17.4%
Margen EBITDA (exc. CU)	65.1%	62.7%	237.2	65.0%	63.1%	192
Ingresos por productos financieros	13,852,627	11,758,574	17.8%	32,580,837	30,317,685	7.5%
Gastos por interés	195,665,458	140,708,878	39.1%	377,437,997	297,892,509	26.7%
Ganancia cambiaria – neta	(12,462,981)	34,297,024	(136.3%)	(15,907,045)	31,125,810	(151.1%)
Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inv.	(4,249,125)	(100,052,230)	(95.8%)	187,526,118	(120,641,396)	(255.4%)
Participación en resultados en negocios conjuntos	692,865	(97,370)	(811.6%)	953,848	112,546	747.5%
Utilidad neta consolidada	1,045,886,330	837,537,344	24.9%	2,233,029,544	1,692,434,376	31.9%
Ganancia cambiaria neta	(20,498,482)	10,937,077	(287.4%)	(17,622,073)	3,413,732	(616.2%)
Ajuste al valor razonable de las propiedades Neto	(4,249,125)	(100,052,230)	(95.8%)	187,526,118	(120,641,396)	(255.4%)
Estimación de cuenta incobrable	1,736,326	(9,084,216)	(119.1%)	(4,304,112)	(16,115,797)	(73.3%)
Participación no controladora	83,994,731	38,216,658	119.8%	174,163,347	87,954,324	98.0%
Participación en resultados en negocio conjunto	(692,865)	97,370	(811.6%)	(953,848)	(112,546)	747.5%
FFO	985,595,744	897,617,425	9.8%	1,894,220,111	1,737,936,059	9.0%
Gastos de Capital						
Contraprestación Única neta	404,065	33,774,594	(98.8%)	10,858,409	24,049,302	(54.8%)
Rentas anticipadas neto	(23,412,707)	12,466,463	(287.8%)	(39,464,532)	6,740,573	(685.5%)
Renta lineal neto	(4,306,829)	(2,682,274)	60.6%	(3,236,636)	465,763	(794.9%)
Predial y seguros por devengar neto	(5,670,617)	(25,637,284)	(77.9%)	23,446,710	(58,130,852)	(140.3%)
Comisión por asesoría y representación neto	164,242,344	152,560,005	7.7%	292,934,045	294,227,236	(0.4%)
AFFO	1,116,851,999	1,068,098,928	4.6%	2,178,758,106	2,005,288,080	8.7%



DANHOSFBFA

Ingreso Neto Operativo (Excluyendo C.U.)

Propiedad	2T25	2T24	Var %	6M25	6M24	Var %
Parque Alameda	11,670,062	10,873,624	7.3%	23,900,320	21,156,380	13.0%
Parque Delta	160,062,262	156,873,845	2.0%	309,089,016	299,208,037	3.3%
Parque Duraznos	19,251,626	17,487,234	10.1%	38,369,751	39,287,346	(2.3%)
Parque Esmeralda	45,678,552	44,167,251	3.4%	91,386,600	87,634,594	4.3%
Parque Lindavista	104,745,597	100,098,949	4.6%	206,054,564	195,722,022	5.3%
Reforma 222 (comercial)	46,069,666	38,975,193	18.2%	90,546,677	81,457,854	11.2%
Reforma 222 (oficinas)	17,229,385	14,174,412	21.6%	35,150,020	28,317,223	24.1%
Parque Tezontle	125,722,092	111,671,614	12.6%	244,910,689	220,255,100	11.2%
Toreo Hotel	18,449,503	17,741,027	4.0%	37,149,174	35,764,097	3.9%
Urbitec	1,219,922	3,940,419	(69.0%)	3,549,080	8,785,719	(59.6%)
Parque Vía Vallejo	76,176,602	55,600,655	37.0%	138,489,404	115,652,919	19.7%
Torre Virreyes	175,861,180	141,303,914	24.5%	340,056,758	283,741,345	19.8%
Toreo Centro Comercial	121,470,666	116,828,929	4.0%	240,206,713	219,825,648	9.3%
Parque Las Antenas	121,373,344	108,935,675	11.4%	231,034,669	204,208,595	13.1%
Parque Puebla	59,350,907	48,277,270	22.9%	117,172,999	96,562,100	21.3%
Puebla Hotel	7,705,608	8,482,201	(9.2%)	15,289,235	15,759,037	(3.0%)
Toreo Oficinas	108,543,705	94,200,836	15.2%	207,216,849	186,407,718	11.2%
Parque Virreyes	9,096,615	7,824,155	16.3%	16,777,068	15,535,182	8.0%
Parque Tepeyac	113,889,406	93,206,089	22.2%	224,697,172	194,960,592	15.3%
Propiedades totales	1,343,566,701	1,190,663,289	12.8%	2,611,046,758	2,350,241,508	11.1%

Renta Fija + Renta Variable

Propiedad	2T25	2T24	Var %	6M25	6M24	Var %
Parque Alameda	14,191,800	12,750,906	11.3%	29,216,246	25,393,170	15.1%
Parque Delta	132,819,157	125,943,504	5.5%	260,311,666	245,862,036	5.9%
Parque Duraznos	19,199,978	19,605,211	-2.1%	37,483,949	38,588,598	-2.9%
Parque Esmeralda	48,630,974	46,665,274	4.2%	97,261,948	93,330,549	4.2%
Parque Lindavista	85,143,494	82,145,468	3.6%	169,394,420	162,299,709	4.4%
Reforma 222 (comercial)	41,715,952	39,057,462	6.8%	82,830,664	78,243,963	5.9%
Reforma 222 (oficinas)	20,602,597	17,211,587	19.7%	41,178,096	33,699,656	22.2%
Parque Tezontle	112,830,954	100,810,082	11.9%	221,962,655	203,381,305	9.1%
Toreo Hotel	18,883,550	18,184,936	3.8%	37,767,100	36,369,872	3.8%
Urbitec	3,466,625	5,271,700	-34.2%	7,444,434	10,417,914	-28.5%
Parque Vía Vallejo	78,270,384	71,637,454	9.3%	150,242,233	141,694,106	6.0%
Torre Virreyes	178,456,298	134,062,180	33.1%	343,526,879	279,314,711	23.0%
Toreo Centro Comercial	110,601,267	105,029,419	5.3%	219,812,009	205,336,098	7.0%
Parque Las Antenas	112,616,519	106,087,007	6.2%	216,392,284	201,563,678	7.4%
Parque Puebla	60,926,285	52,641,942	15.7%	118,351,753	102,841,806	15.1%
Puebla Hotel	7,584,165	7,277,608	4.2%	15,168,330	14,555,215	4.2%
Toreo Oficinas	107,465,246	99,806,305	7.7%	216,060,847	195,994,427	10.2%
Parque Virreyes	10,039,596	8,841,006	13.6%	19,265,447	17,594,900	9.5%
Parque Tepeyac	108,209,416	91,593,308	18.1%	218,201,206	183,228,470	19.1%
Propiedades totales	1,271,654,255	1,144,622,360	11.1%	2,501,872,165	2,269,710,183	10.2%



3.2 Deuda

Nuestro nivel de endeudamiento es del 12.8% (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 Comp +1.34%.
5. BBVA México Línea Corto Plazo: 500,000,000.00 (Quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) a tasa variable TIEEF 28d Comp + 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	1.0	3,000,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul-17	28-jun-27	2.0	2,500,000,000	
Cebures	Local (DANHOS 23L)	MXN	Fija	10.67%	18-ago-23	9-ago-30	5.1	2,500,000,000	
Línea de crédito L.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEEF 28d Comp+1.34%	26-may-25	07-abr-29	3.78	1,350,000,000	
Línea de crédito C.P.	BBVA México	MXN	Variable	TIEEF 28d Comp+0.70%	10-jul-25	11-ago-25	0.09	500,000,000	
			Promedio	9.1%			Promedio	2.63	9,850,000,000

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

Cumplimiento de <i>covenants</i> al 30 de junio de 2025	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	12.8%	50%	OK
Nivel de apalancamiento	1.19x	2.0x	OK
Deuda garantizada	0%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	4.98x	1.5x min	OK
Activos totales no gravados	763%	150%	OK

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

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

Nivel de endeudamiento	(millones de pesos)
Deuda bursátil + financiamientos	9,850
Activos totales	76,814
Nivel de endeudamiento (LTV)	12.8%

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 junio 2025	392,960,076
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	4,070,582,263
Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas	Al 3 de junio 2025	2,745,000,000
Subtotal 1		7,241,989,406
Amortizaciones de intereses derivadas de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	896,317,825
Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	Σ siguientes 4 trimestres	500,000,000
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		3,326,317,825
Índice de cobertura de servicio de deuda (“ICDt”) (subtotal 1 / subtotal 2)		2.18

4. Indicadores Operativos

4.1 Diversificación de Arrendatarios

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

Giro de negocio	Al 30 de junio 2025
Ropa y Calzado	31.4%
Entretenimiento	20.1%
Departamentales	15.1%
Alimentos	12.3%
Servicios	9.3%
Salud y Belleza	4.4%
Hogar y Decoración	1.9%
Especialidades	2.5%
Accesorios, Joyerías y Ópticas	1.6%
Electrónica y Comunicaciones	1.4%
Total	100%

Al 30 de junio de 2025, los diez arrendatarios más importantes en términos de Renta Fija representaron alrededor del 23.7% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 35.6% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual. Ningún arrendatario individualmente representó más del 4.1% de la Renta Fija o más del 5.5% 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	59,786	5.5%	12,698,862	3.0%
Moda y ropa	49,831	4.6%	13,615,972	3.2%
Entretenimiento	45,289	4.2%	3,489,334	0.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecom. y minorista especializado	40,115	3.7%	10,811,755	2.6%
Hotelería	37,408	3.5%	11,106,005	2.6%
Oficinas	35,501	3.3%	16,633,747	4.0%
Entretenimiento	34,948	3.2%	349,650	0.1%
Moda y ropa	34,886	3.2%	17,333,046	4.1%
Entretenimiento	23,745	2.2%	6,419,791	1.5%
Entretenimiento	22,417	2.1%	7,303,012	1.7%
Total	383,926	35.6%	99,761,173	23.7%

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 junio 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	428	93,129	8.6%	583,648,297	11.5%	522
2026	472	188,853	17.4%	1,023,405,549	20.1%	452
2027	491	152,916	14.1%	974,491,041	19.2%	531
2028	247	136,836	12.6%	588,664,585	11.6%	358
2029	166	91,777	8.5%	437,000,213	8.6%	397
Posterior	138	414,391	38.3%	1,454,680,070	28.6%	293
Indefinido ⁽³⁾	10	4,373	0.4%	18,336,274	0.4%	349
Total ⁽⁵⁾	1,952	1,082,276	100%	5,080,226,028	100%	391

(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 él o anterior al 30 de junio de 2025.

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

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

Al 30 de junio 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 3.7 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos de arrendamiento en las propiedades comerciales es de 3.0 años, mientras que para oficinas e industrial es de 4.8 y 9.6 años, respectivamente.



DANHOSFERA

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	421	83,789	12.4%	516,019,400	15.8%	513
2026	451	148,188	21.9%	797,726,655	24.5%	449
2027	473	127,572	18.9%	758,412,335	23.3%	495
2028	229	115,781	17.1%	455,619,561	14.0%	328
2029	156	80,911	12.0%	351,548,736	10.8%	362
Posterior	105	117,092	17.3%	369,115,093	11.3%	263
Indefinido ⁽³⁾	8	3,107	0.5%	7,273,158	0.2%	195
Comercial ⁽⁵⁾	1843	676,441	100%	3,255,714,938	100%	401
2025	7	9,340	4.7%	\$67,628,897	4.8%	\$603
2026	21	40,665	20.5%	\$225,678,894	16.0%	\$462
2027	18	25,344	12.8%	\$216,078,706	15.3%	\$710
2028	18	21,055	10.6%	\$133,045,024	9.4%	\$527
2029	10	10,866	5.5%	\$85,451,477	6.1%	\$655
Posterior	31	89,817	45.3%	\$669,704,621	47.5%	\$621
Indefinido ⁽³⁾	2	1,266	0.6%	\$11,063,116	0.8%	\$728
Oficinas	107	198,353	100%	1,408,650,734	100%	592

(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 él o anterior al 30 de junio de 2025.

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

El Lease Spread en el 2T25 fue de 1.6% para las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Actual y de 4.2% 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 2T25 fue calculado sobre 60,254m², incluyendo la renovación a 10 años de 34,151 m² de Parque Esmeralda. El Lease Spread de las Propiedades Comerciales del 2T25 fue calculado sobre 15,136m².

Lease Spread	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
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%
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%



5. Estrategia ASG

Resumen Ejecutivo

En Fibra Danhos, la sostenibilidad es parte integral de nuestra operación y de la forma en que generamos valor. Estamos convencidos de que una gestión responsable en lo ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) es fundamental para el desarrollo a largo plazo. Por ello, mantenemos una comunicación abierta y transparente con nuestros grupos de interés, y compartimos trimestralmente los avances más relevantes en nuestras iniciativas ASG, en línea con nuestros objetivos estratégicos. Nuestro propósito es seguir fortaleciendo nuestro desempeño y contribuir positivamente al entorno en el que operamos.

Participación en índices ASG

A la fecha de este informe, hemos reportado nuestro desempeño en sostenibilidad ante diversos índices ASG, como el CSA de S&P Global, la Comunicación de Progreso del Pacto Global de las Naciones Unidas,GRESB y MSCI. Con ello reafirmamos nuestro compromiso con la transparencia, medimos nuestros avances frente a estándares internacionales, identificamos oportunidades de mejora y fortalecemos la confianza de nuestros grupos de interés en la gestión ASG de Fibra Danhos.

Informe anual integrado 2024

Como cada año, hemos publicado nuestro Informe Anual Integrado, en el que presentamos los avances y logros alcanzados en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG). Este informe refleja nuestro compromiso con la sostenibilidad, la creación de valor a largo plazo y la gestión responsable de nuestros impactos. Compartimos en él los hitos más relevantes del año, los principales desafíos que enfrentamos y las estrategias que estamos implementando para seguir fortaleciendo nuestro desempeño. El documento está [disponible](#) en nuestro sitio web y cuenta con la verificación de un tercero independiente, lo que respalda la confiabilidad de la información que contiene.

Diversidad e inclusión

Como parte de nuestro compromiso con la diversidad e inclusión, los pasados viernes 27, sábado 28 y domingo 29 de junio, Torre Virreyes se iluminó con los colores de la bandera LGBTQ+. Esta iniciativa fue impulsada por el Comité de Diversidad e Inclusión de la Torre como parte de una serie de actividades orientadas a visibilizar y apoyar a la comunidad LGBTQ+. Entre las acciones destacadas se encuentran la conferencia “Voces de valentía: Una conversación con Morgana Love”, así como sesiones de yoga y meditación con enfoque en la inclusión. Estas actividades reflejan el esfuerzo conjunto con nuestros inquilinos para promover un entorno donde la diversidad, el respeto y la apertura sean pilares fundamentales de una cultura empresarial plural e incluyente.





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	1.4%	98.4%	302
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,710	6.2%	99.4%	2,880
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	17,130	1.5%	97.8%	898
4. Parque Las Antenas	2018	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)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,575	8.1%	97.9%	3,406
9.2 Toreo (Hotel)	2016	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	2000	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.

Evolución esperada del ARB (Operación vs. Desarrollo)

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2T25
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	96%	100%	100%	87%	95%
Portafolio en Desarrollo	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	4%	0%	0%	13%	5%*
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

6.2 Plan de Crecimiento

Parque Industrial Danhos 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.

Parque Industrial Danhos Palomas Fase I

	Contribución a la obra	Avance de obra
Total	100.0%	63.3%
Excavación y cimentación	20.0%	100.0%
Obra civil	50.0%	70.0%
Instalaciones y equipos	22.0%	30.5%
Acabados y fachadas	8.0%	20.0%



Danhos Industrial EdoMex III

Como parte de nuestro plan de desarrollo de proyectos industriales, avanzamos en Danhos Industrial EdoMEX III, nuestro 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 lleva a cabo en coinversión con un tercero no relacionado y contempla la construcción de una nave industrial de aproximadamente 400,000 m² de área bruta rentable, dividida en dos fases: una primera etapa de cerca de 250,000 m² y una segunda con los 150,000 m² restantes.



The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc - Fecha de apertura estimada: 2027

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

	1T25	al 30 de junio de 2025
The Ritz-Carlton, Cancún, Punta Nizuc	422,114,534	456,965,552



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.



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) cambiaria 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 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.